

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 simplifiée n°1

Zone 1AU « Le Molon »

DOSSIER PROJET

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale est saisie « à un stade précoce », avant la notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA). Le présent document est éventuellement susceptible d'évoluer à la marge, avant la notification aux PPA, toutefois sans remise en cause des objectifs et principes de la procédure.

1. Notice de présentation

PROJET 19/11/2018

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour <u>26/11/2018</u> LE MAIRE,	PLU approuvé le 24 février 2014	Pour copie conforme
---	---------------------------------	---------------------



Berthet Liogier Caulfuty
41, Boulevard Voltaire - 01000 Bourg-en-Bresse
Tél : 04 74 21 99 80 - Fax : 04 74 21 87 58 - email : blic.contact@blic-ge.com

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 simplifiée du PLU, prescrite par arrêté du Maire en date du 19/10/2018,
- de présenter les modifications apportées au PLU à l'occasion de sa modification simplifiée, conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT DOCUMENT	2
1. PREAMBULE	4
1.1. Objectifs de la modification simplifiée.....	4
1.2. Le cadre juridique de la procédure	4
1.3. L'évaluation environnementale	8
1.4. L'articulation avec les autres plans et programmes	9
1.4.1 La compatibilité avec le SCoT BUCOPA	9
1.4.2 La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat.....	13
2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS	16
2.1. Règles actuellement en vigueur et localisation du site.....	16
2.1.1 Règles actuellement en vigueur.....	16
2.1.2 Localisation du site concerné par la modification	17
2.2. Enjeux et justifications des modifications envisagées	18
2.2.1 Une modification cohérente avec le PADD et le SCOT	18
2.2.2 Justifications des modifications envisagées et du choix de la procédure de modification simplifiée.....	20
3 DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU	22
3.1. Modification du règlement de zone 1AU	22
3.2. Modification de l'OAP de la zone 1AU du Molon	25
4 CONCLUSION.....	30

1. PREAMBULE

1.1. Objectifs de la modification simplifiée

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 simplifiée, conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

La présente modification simplifiée a pour objet :

- la modification de l'OAP de la zone 1AU du Molon pour l'augmentation du nombre de logements -en compatibilité avec la densité de 18 logements par ha à minima du SCOT BUCOPA- pour un motif de mise en adéquation de l'offre de logement avec la demande du moment, et par voie de conséquence de l'équilibre financier de l'opération (terrains en lots libres plus petits),
- la réduction d'une servitude de logements sociaux (avec des objectifs de production du PLH atteints)
- et l'adaptation du règlement.

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

- le règlement littéral de la zone 1AU,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone 1AU du Molon.

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. »

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme stipule par ailleurs, que :

*« 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. »*

Au regard des objectifs de la présente procédure précédemment définis, celle-ci n'est pas de nature à changer les orientations du PADD (voir la partie 2.2.1 concernant entre autre, la cohérence de la modification avec le PADD), 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, au regard de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

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 à 48 : « **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.** »

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée »

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

La présente modification n'entraînera aucun des effets cités à l'article L. 153-41 (voir la partie 2.2.2, traitant des justifications des modifications envisagées et du choix de la procédure de modification simplifiée).

La modification n'augmente pas de plus de 20% la constructibilité dans la seule zone 1AU du Molon. Elle ne vise pas à réduire les possibilités constructives. En outre, elle ne modifie pas les limites de la zone 1AU (aucune correction au zonage).

La présente modification **entre donc dans le cadre d'une modification simplifiée**, soit sans enquête publique, et avec uniquement une mise à disposition du public pendant 1 mois.

1.3. L'évaluation 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 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) décidant de soumettre ou non la procédure de modification à évaluation environnementale.

1.4. L'articulation avec les autres plans et programmes

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.

1.4.1 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.

Une synthèse des objectifs du SCOT BUCOPA, se rapportant aux enjeux de cette modification simplifiée de PLU, peut être faite.

Organisation urbaine générale du territoire

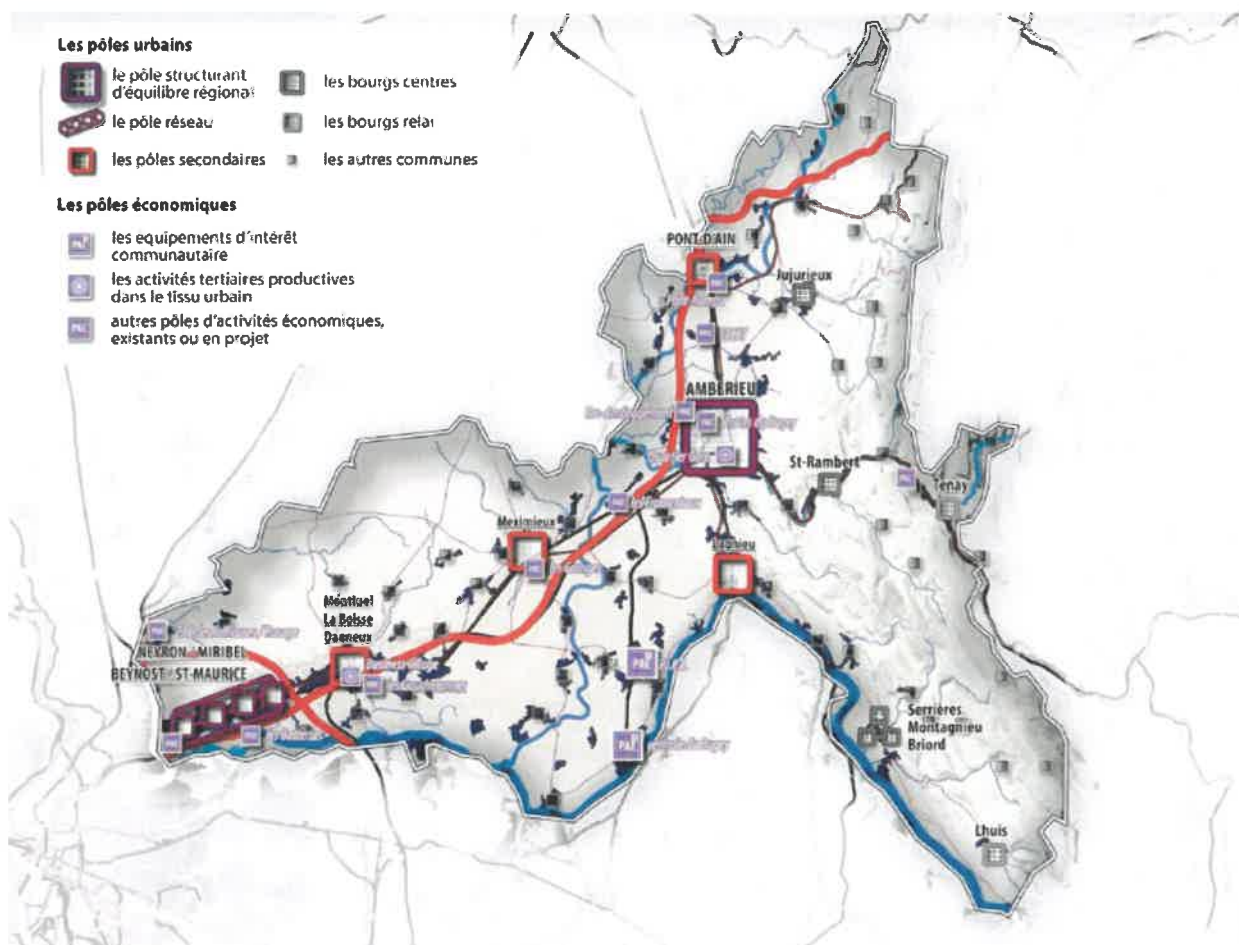
Le SCoT prévoit un développement urbain organisé, pour être mieux partagé. Ainsi, il équilibre le développement du territoire autour du pôle structurant régional (Ambérieu-en-Bugey), et conserve la vitalité des espaces montagnards et ruraux.

La commune de Tramoyes est identifiée dans la trame urbaine du SCoT dans «les autres communes», dernier échelon de la trame hiérarchique.

Les autres communes n'ont pas vocation à s'affaiblir et doivent au contraire soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles, mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux veilleront à créer les conditions de renouvellement de la population en favorisant la diversité du parc résidentiel pour mieux favoriser la diversité générationnelle.

Lorsque des services ou commerces existent dans ces communes, il conviendra d'en améliorer les conditions d'accès à pied et en modes doux et d'organiser des capacités d'accueil nouvelles pour accompagner l'offre existante.



L'armature urbaine du BUCOPA – D.O.O. SCOT BUCOPA (26/01/2017)

Synthèse de l'analyse de la compatibilité PLU-SCOT

- *Croissance démographique*

Après analyse des prévisions démographiques brutes du SCOT (estimation à environ 1819 habitants en 2030), nous pouvons conclure qu'elles sont moins élevées que celles affichées dans le PADD du PLU (objectif de stabiliser la population à l'horizon 2022 aux alentours de 2000 habitants).

Toutefois, le SCOT indique que les objectifs de population doivent être lus en correspondance avec ceux des logements. Les objectifs de population à horizon 2030 dans le BUCOPA constituent la base de la définition des objectifs logements, des seuils de densité moyenne minimale et donc de l'enveloppe d'extension urbaine nécessaire à ce développement. Les objectifs logements peuvent toutefois être réévalués à l'échelle de la commune : ils peuvent être dépassés, mais sans pouvoir augmenter une consommation foncière supérieure à celle prévue par le SCOT (densités de logements plus élevées que le seuil fixé initialement) – *synthèse DOO SCOT page 46*.

Actuellement, la commune de Tramoyes compte une population totale de **1718 habitants**, et une population municipale de **1674 habitants** (données INSEE 2015, en vigueur au 01/01/2018). La population municipale est par ailleurs égale à celle des ménages (habitants des résidences principales).

- *Création de logements*

Il apparaît que les prévisions de logements du PADD (une centaine de nouveaux logements à partir de l'approbation du PLU et jusqu'en 2022, soit 12,5 logements par an) sont en cohérence avec celles du SCOT (178 logements estimés entre 2016 et 2030, soit 12,7 logements par an).

- *Consommation d'espace*

Le SCOT vise à prioriser les développements dans les enveloppes bâties. Il définit des objectifs de **logements à construire dans l'enveloppe urbaine, d'ici à 2030** ; la commune de Tramoyes est concernée par **une part de 60%** (objectif attribué aux « autres communes » de la CCMP : Thil et Tramoyes).

Ainsi, au regard des objectifs de construction de logements de 178 unités, une part de 60% soit **107 unités** devra être réalisée au sein du tissu urbain existant.

Le PADD affiche un potentiel de dents creuses de 9 ha, avec une rétention de 50%, soit un potentiel probable de 4.5 ha pour 45 à 65 logements. Ce potentiel constructible au sein de la tache urbaine existante, affiché dans le PADD est inférieur à celui préconisé par le SCOT.

Afin de contribuer à l'optimisation de la consommation d'espace, le SCOT définit des objectifs de **densité moyenne minimum à l'échelle de la commune, en extension**. Aussi, cet objectif est de **18 logements par ha** pour la commune de Tramoyes (objectif attribué aux « autres communes » de la CCMP : Thil et Tramoyes). Le **nombre d'hectares nécessaire est estimé à 5 ha au total pour les deux communes**.

Le SCOT précise que les « autres communes de la communauté de communes de Miribel et Plateau », en lien avec leur centre ville, ont vocation à faciliter l'intensification de leurs zones pavillonnaires et à développer des extensions sur des modes d'aménagement plus cohérents avec les modes traditionnels d'implantation plus denses qui n'excluent pas la place des jardins et celle de la maison individuelle.

L'analyse nous conduit à démontrer que l'octroi du SCoT en matière de foncier, pour la commune de Tramoyes, serait d'un peu moins de 4 ha.

$178 \text{ unités Tramoyes (SCoT 2016-2030)} - 107 \text{ unités tache urbaine (TU) existante (60\% de l'octroi)} = 71 \text{ unités en extension}$

$71 \text{ unités en extension de la TU} / 18 \text{ logt/ha (densité SCoT extension)} = 3,94 \text{ ha}$

- Le PADD du PLU de Tramoyes affiche une densité applicable sur les zones d'urbanisation futures (1AU et 2AU), de 14 logements par ha. **La densité sera donc à augmenter sur la zone 1AU du Molon ci-après étudiée (celle-ci affiche actuellement une quinzaine de logements pour 0.9 ha, donc une densité de l'ordre de 17 logements par ha).**
- Le PADD du PLU de Tramoyes affiche un besoin en extension de la tache urbaine de l'ordre de 40 à 60 logements, ce qui est cohérent avec les prescriptions du SCOT (71 unités).
- Le besoin foncier théorique pour la réalisation d'une centaine de logements est estimé dans le rapport de présentation du PLU à 7.3 ha au total (y compris dents creuses), et entre 2.9 et 4.3 ha, pour les 40 à 60 unités en extension. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat, affichées au zonage du PLU totalisent une surface de 6.09 ha dont 1.77 en zone 1AU et 4.32 ha en zone 2AU (permettant l'accueil d'environ 87 logements). La surface en zone d'extension affichée au zonage, et le nombre de logements potentiels associé, sont donc légèrement surdimensionnés au regard des nouvelles prescriptions de la révision du SCOT BUCOPA approuvée en janvier 2017 (3.94 ha). Rappelons que la zone 1AU localisée route des échets a été construite (15 logements, avec une densité de plus de 18 logements/ha, donc cohérente avec le SCOT). Une importante surface reste classée en zone 2AU et nécessitera un bilan de logements au sein de la tache urbaine pour son ouverture à l'urbanisation ; la compatibilité avec le SCOT pourra être réétudiée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.
- La présente modification simplifiée vise à **augmenter la densité sur la zone 1AU du Molon** déjà délimitée par le PLU en vigueur (à minima 18 logements par ha), ce qui permettra par la suite de réduire le besoin foncier.

- *Typologie de logements, logements aidés*

Le SCOT prévoit une diversification de l'offre résidentielle, avec plus de petits logements (T1 à T3), et de logements spécifiques en milieu urbain ou dans les petits bourgs et en (petits) collectifs pour les personnes âgées, jeunes, seules ou en situation de handicap ou de dépendance, qui ont besoin de la proximité des services présents en ville et des transports en commun.

La diversification de l'offre s'entend aussi dans les opérateurs (public/privé), le type de produits (accession/locatif, individuel/collectif), la taille (nombre et taille des logements), la localisation

(cœur/périphérie), la nature (construction neuve/réhabilitation), les formes employées (individuels, semi-collectifs, individuels en bande, logements intermédiaires...).

Il est entendu dans le SCOT de permettre le maintien à domicile des personnes âgées en développant les services à la personne et de santé adaptés : maison de santé, portage de repas, assistance à la personne...

Le SCOT vise un accroissement de l'offre en logements locatifs sociaux en partenariat avec les partenaires institutionnels. Les objectifs de logements aidés sont fixés en l'absence de PLH (programme local de l'habitat). Notons que la communauté de communes de Miribel et du Plateau est concernée par un PLH. **Les prescriptions du SCOT applicables en fonction du nombre d'habitants (> 1000 habitants ou > 2000 habitants) sont applicables en l'absence de PLH, ce qui n'est pas le cas de Tramoyes.**

Voir également la compatibilité avec le PLH ci-après.

1.4.2 La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

La communauté de communes de Miribel et du Plateau est concernée par un PLH (applicable depuis le 17/11/2011). Par délibération du 18/10/2017, le PLH a été modifié et prorogé de 2 ans, soit jusqu'en janvier 2020. Cette modification a permis de décliner sur les années 2018-2019 les objectifs du nouveau SCoT BUCOPA.

Le projet de modification de PLH propose une mise à jour des objectifs de développement résidentiel, avec une déclinaison communale des objectifs de développement résidentiel du SCOT (21 logements 2018-2019 à Tramoyes).

Le PLH rappelle que pour la répartition communale des objectifs du SCOT au sein des PLU, des études devront être réalisées sur l'intégralité du territoire intercommunal, afin d'évaluer le foncier constructible disponible, ainsi que la capacité de densification ou de mutation du tissu bâti existant.

Le projet de modification de PLH propose également une mise à jour des objectifs de production de logements locatifs sociaux. Il rappelle que les communes de Miribel, Neyron, Thil et Tramoyes connaissent aujourd'hui un déficit de logement locatif social par rapport aux objectifs du SCOT. La modification du PLH fixe l'objectif de supprimer ce déficit à horizon 2025. **A Tramoyes, l'objectif de production de LLS 2018-2019 est de 9 unités.**

- D'après la communauté de communes, la commune de Tramoyes compte 10 logements locatifs sociaux route de Tramoyes (zone 1AU) et 42 logements locatifs sociaux dans la zone UEm (foyer d'accueil médicalisé) ; aussi, elle considère que l'objectif du PLH de production de 9 logements locatifs sociaux d'ici 2019 à Tramoyes est donc atteint.

- La présente procédure de modification simplifiée vise la réduction d'un logement locatif social sur la zone 1AU du Molon (9 LLS contre 10 dans l'OAP initiale) ; à l'échelle communale, cette modification est donc tout à fait compatible avec les objectifs du PLH.

A noter qu'un nouveau PLH, dont l'élaboration a été prescrite le 06/07/2017, permettra de décliner au niveau communal les objectifs du SCoT à l'horizon 2030 sur la base d'études du foncier disponible et des capacités de densification ou de mutation du tissu bâti existant.

1.4.3 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes, et les continuités écologiques

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)
- Des 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.

Les continuités écologiques

Le PLU de Tramoyes a été élaboré sur la base des données connues au stade de son élaboration ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône Alpes (qui doit être traduit dans le PLU) n'était pas encore adopté.

Après vérification, le SRCE n'identifie pas d'enjeu spécifique sur le secteur de la zone 1AU du Molon, mais seulement des grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire.

Le PADD du PLU a malgré tout identifié des enjeux de connexions écologiques (LOI ENE) et a traduit ces orientations dans le zonage, par une zone As au Sud de la zone 1AU. La zone 1AU est donc tout à fait compatible avec les orientations de continuités écologiques.

Le PADD (voir cartographie dans la partie 2.2.1) identifie entre la zone 1AU et le hameau « En Rue Neuve » (hameau des pins) :

- une coupure d'urbanisation

> *rappel orientations du PADD : "Dans un souci de lutte contre l'urbanisation linéaire, le long des axes de circulation, le PLU identifie des coupures vertes, où la constructibilité sera interdite."*

- un principe de continuité écologique

> *rappel orientations du PADD : " Le territoire communal se compose de nombreux boisements, haies, étangs servant de corridors écologiques, qu'il est essentiel de préserver. Aussi, la commune de Tramoyes comprend plusieurs milieux sensibles, faisant l'objet de protection spécifique (zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, sites inscrits, zone Natura 2000), que le P.L.U. protégera strictement. De plus, les trames vertes et bleues du territoire communal ont été identifiées. Elles seront majoritairement protégées via un zonage adapté, bénéficiant d'une inconstructibilité."*

La zone 1AU du Molon a été délimitée dans le PLU de 2014 selon les dispositions antérieures au SRCE (cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes 2010 qui préfigurait le futur SRCE).

L'ensemble des espaces remarquables et des trames vertes et bleues définies à petite échelle font bien l'objet d'un zonage adapté (A, N) et de protections spécifiques (haies et boisements protégés, espaces boisés classés...).

Des enjeux portant sur les continuités écologiques ont été intégrés dans le PADD (voir également la partie 2.2.1).

L'enjeu dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, est de conserver le zonage tel qu'il a été délimité, pour ne pas remettre en cause la préservation des continuités écologiques de la commune (notamment des milieux agricoles) déjà définies dans le PADD et mise en œuvre dans le règlement écrit et graphique.

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS

2.1. Règles actuellement en vigueur et localisation du site

2.1.1 Règles actuellement en vigueur

Le PLU actuellement en vigueur identifie le site en zone 1AU, à urbaniser à court/moyen terme.

Pour rappel, le PLU délimite deux zones 1AU :

- le Molon destinée à l'accueil d'une quinzaine de logements
- et le long de la RD 38 (route des Echets) ;

L'introduction du règlement précise que la zone 1AU correspond aux secteurs non équipés destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le court à moyen terme.

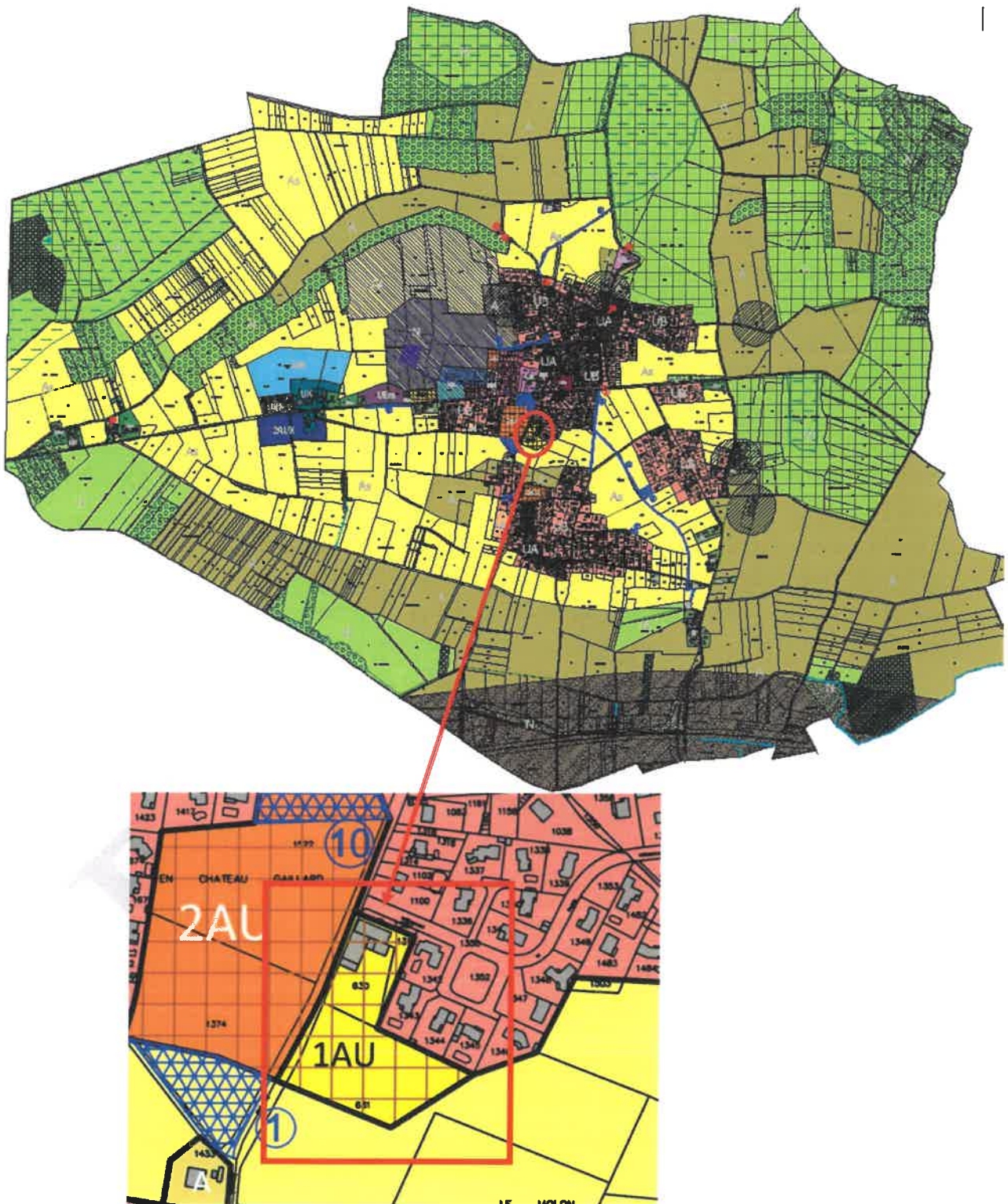
La zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme (cet article a été repris par l'article L.123-1-5-II-4°, puis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, suite à la recodification du code de l'urbanisme au 01/01/2016).

Rappels de l'article L.123-1-5-16/L.151-15 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ~~doit être~~ est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

L'autre zone 1AU (le long de la RD38) a fait l'objet de récentes constructions (Clos Meline : 15 logements).

2.1.2 Localisation du site concerné par la modification



Localisation de la zone 1AU du Molon
Extraits du plan de zonage général (24/02/2014) – sans échelle - BLC

2.2. Enjeux et justifications des modifications envisagées

2.2.1 Une modification cohérente avec le PADD et le SCOT

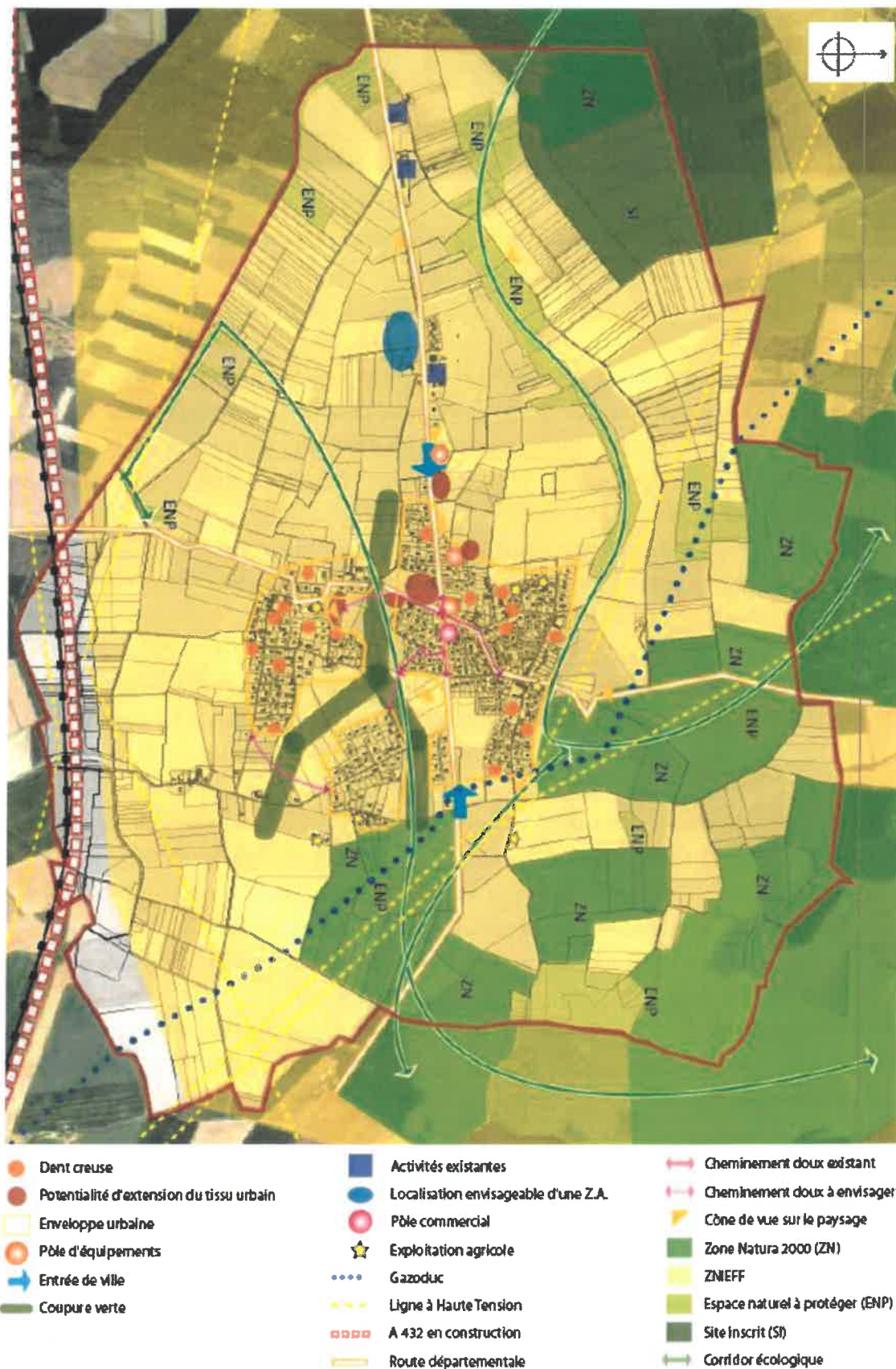
Les objectifs démographiques et de logements du PADD sont rappelés dans l'analyse de la compatibilité avec le SCOT dans la partie 1.4.1.

Les enjeux pour le projet, de compatibilité avec le SCOT, y sont notamment détaillés.

La présente modification vise à redéfinir des objectifs d'accueil de logements, adaptés au besoin du moment, en accord avec le projet de Dynacité.

Une densité un peu relevée, comme prévue par le projet sera cohérente avec la densité moyenne minimale du SCOT en extension de l'enveloppe urbaine (18 logements par ha). Le projet prévoit, en effet, 18 logements pour une surface de 0.9 ha (soit une densité plus importante que le SCOT de l'ordre de 20 logements par ha).

La délimitation de la zone 1AU du Molon telle qu'elle est définie dans le PLU en vigueur est préservée. Ainsi, les grands objectifs du PADD ne sont pas bouleversés. Nous faisons toutefois un rappel concernant les continuités écologiques dans la compatibilité avec le SRCE (voir partie 1.4.3).



Cartographie de synthèse du PADD – PLU en vigueur

2.2.2 Justifications des modifications envisagées et du choix de la procédure de modification simplifiée

Rappels de l'OAP en vigueur avant modification simplifiée :

L'OAP de la zone 1AU du Molon, d'une surface de 0.9 ha environ, prévoit une quinzaine de logements avec une densité de 17 logements par ha : 3 logements individuels groupés, 6 lots libres et 6 logements collectifs. 70% de logements locatifs sociaux sont attendus (L.123-15-16 CU), soit 10 logements sociaux.

Le projet propose d'augmenter le nombre de logements à 18 unités (9 logements sociaux et 9 libres) et de réduire la taille des lots libres, en accord avec une demande en terrains plus petits.

L'OAP initiale prévoit en effet des lots libres d'une surface d'environ 1200 m² qui n'est plus adaptée à la situation actuelle (commercialisation avec prix de vente très élevé, risque de division ultérieure des parcelles, densité, consommation foncière...).

La prescription de logements aidés passerait donc à 50% du nombre de logements total accueilli sur la zone, suite à l'augmentation du nombre de logements. En réalité, la modification conduirait à la perte d'un logement aidé (10 unités contre 9 dans le projet).

Par ailleurs, la démonstration de la compatibilité du projet de Modification simplifiée, avec le PLH (voir partie 1.4.2) montre que les objectifs de production de logements aidés à court terme (9 LLS) sont déjà atteints. A noter, les prescriptions du SCOT en fonction du nombre d'habitants (>1000 hab ou >2000 hab) ne sont applicables qu'en l'absence de PLH, donc non applicables à Tramoyes.

La modification simplifiée permet de majorer jusqu'à 20% en logement libre, les possibilités de construction résultant, dans une zone entière, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle ne doit pas avoir pour effet de diminuer les possibilités de construire (champ de la modification du PLU), ni de réduire la surface d'une zone U ou AU.

> la procédure ne vise pas une diminution des possibilités de construire (la diminution du pourcentage de logements sociaux ne concerne que l'affectation).

> la procédure ne vise pas à augmenter de plus de 20% le nombre de logements dans la zone 1AU (elle augmente de 20% le nombre de logements dans la seule zone 1AU du Molon ; les règles de la zone 1AU ne seraient pas modifiées) ;

Calcul : $18_{\text{Modification Simplifiée projetée}} - 15_{\text{PLU vigueur}} = +3 \text{ logements}$

$3/15 = 20\%$

La programmation suivante est envisagée :

- 9 lots libres en habitat individuel
- 9 logements sociaux (50%) en habitat individuel groupé et/ou en habitat intermédiaire ;
- 20 logements/ha, soit 18 logements au total

En terme de taille de logements :

Nous rappelons l'exigence du SCOT en terme de diversification de l'offre et le besoin en petits logements (voir la partie 1.4.1 rappelant les prescriptions du SCOT sur la diversification résidentielle). Une majorité de T3 est proposée par le projet en cohérence (par exemple 50% de T3, 30% de T2, et 20% de T4).

Le projet n'est pas ciblé spécifiquement pour les personnes âgées, car il n'est pas prévu de service en ce sens, mais les logements seront adaptés.

A noter, la commune travaille actuellement à la définition d'enjeux et d'actions pour le cœur du village. La future zone 2AU localisée en hyper-centre du village concentrera un programme ambitieux.

3 DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU

D'une manière générale, pour toute référence législative ou réglementaire du code de l'urbanisme, il est proposé de conserver celles de la version antérieure au 01/01/2016 (car le PLU de 2014 a été rédigé dans cette version antérieure).

3.1. Modification du règlement de zone 1AU

Le règlement est adapté, en cohérence avec le projet justifié précédemment.

Logements locatifs aidés

Il est proposé de modifier la prescription de logements locatifs aidés sur le secteur du Molon (article 2) ; 50% de logements aidés sont attendus sur la zone 1AU du Molon, contre 70% initialement (pour rappel, la modification vise l'augmentation du nombre de logements sur ce secteur, avec des terrains plus petits ; aussi, les dispositions conduisent à la perte d'un seul LLS).

Voies et accès, cheminements doux

Il est prévu de :

- modifier la réglementation liée aux accès sur la RD 82 (actuellement un seul accès est autorisé, dans le cas d'un permis d'aménager) ; dans le projet, deux accès sont prévus sur la RD 82 ; il sera précisé que, dans le cas d'un permis d'aménager, l'accès sera en cohérence avec les dispositions de l'OAP ;
- préciser la règle concernant la plateforme de voirie ; les 6 mètres minimum concernent toute nouvelle emprise publique (voie, cheminements doux...) et non uniquement la chaussée.
- ajouter une possibilité d'aménager un espace partagé (circulation automobile, piétonne, cycliste).
- supprimer l'obligation de poursuivre les voies en impasse par un cheminement doux ; en effet, il faut rappeler que des cheminements doux seront présents dans l'opération et, que par ailleurs, la commune prévoit un projet de cheminement doux en direction du centre-bourg le long de la route départementale, permettant de desservir le hameau des pins au Sud.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de l'article 7 sont applicables.

La règle de restriction du linéaire de construction en limite séparative est amoindrie, ce qui est justifié par la présence de petits terrains dans le projet (article 7).

La hauteur maximale de construction en limite séparative réglementée à 3.50 mètres est supprimée ; en effet, les constructions de logements groupés pourront atteindre une hauteur de R+1 en limite séparative.

Espaces libres

Nous rappelons que les dispositions relatives aux espaces libres demandant des espaces verts plantés de proximité (à minima 20% de celle du tènement) concernent les espaces privés et publics.

A noter, plusieurs modifications qui ont leur importance dans la définition du projet, sont apportées dans le cadre de la modification du PLU (multi-objets) qui est menée en parallèle :

- l'article 4 fait l'objet de nouvelles prescriptions liées à l'étude du schéma pluvial. Les éléments de justifications et le règlement modifié sont intégrés dans le cadre de la modification 1 du PLU.
- Il est prévu en article 7, une suppression de la dérogation pour les opérations de plus de 6 lots ;
- l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions (notamment toitures et clôtures) est adapté.
- l'article 14 qui réglementait le COS sera non réglementé. *A noter, les dispositions de la loi ALUR sont d'application immédiate pour les demandes de permis de construire ou d'aménager. 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.*

Le règlement de la zone 1AU est ainsi modifié, suite à la présente modification simplifiée.

Les éléments ajoutés figurent en souligné et vert (texte). Les éléments supprimés en barré et rouge (~~texte~~).

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement de la zone 1AU se fera sous la forme d'une opération d'ensemble, dans le respect des prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 70% de logements locatifs aidés sur ~~l'ensemble de la zone 1AU~~ le long de la RD 38 (route des Echets) et de minimum 50% sur la zone 1AU « le Molon ».

Les constructions à usage d'artisanat peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient clos et couverts.

Dans les opérations d'aménagement, les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires pour réguler le débit de fuite des eaux pluviales.

Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités artisanales, de service ou de commerce.

La zone 1AU est partiellement impactée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable, identifié par une trame au document graphique. Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des captages d'eau potable. L'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 25/06/1996 (voir annexe servitudes).

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles. On entend par accès suffisamment dimensionné, une largeur de 5 mètres minimum, au droit de la limite de l'emprise publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne sera interdit. En cas d'accès nécessaire sur les départementales 38 et 82, un seul accès par propriété sera autorisé. Dans le cas d'un permis d'aménager, ~~un seul accès sur les départementales sera autorisé.~~ l'accès sera en cohérence avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

2. Voirie

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public et engins agricoles.

Toute nouvelle voie desservant plus de deux habitations doit avoir une ~~plateforme-emprise totale (voirie + cheminement + espaces verts...)~~ d'au moins 6 mètres de large.

La chaussée doit être doublée par des cheminements doux sécurisés, ou aménagée en espace partagé.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, ~~et se poursuivre par un cheminement doux, permettant de rejoindre une voirie ou une emprise publique existante limitrophe à la parcelle, sauf impossibilité technique.~~

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier sont dissociés et conformes aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, s'applique à tout élément construit.

Le linéaire de construction implanté en limite, ne doit pas dépasser 15 mètres de longueur, ~~ni le tiers de la longueur du tènement pour chacun des côtés.~~

~~La hauteur de la construction implantée en limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf si elle est accolée à une construction de plus grande hauteur, déjà implantée en limite séparative.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble de plus de 6 lots.~~

En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pourront être accordées lorsque l'état du bâti le justifie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

3.2. Modification de l'OAP de la zone 1AU du Molon

L'OAP est modifiée pour :

- Modifier le nombre de logements attendus sur ce secteur (18 au lieu d'une quinzaine avec le rappel d'une densité minimale de 18 logements par ha du SCOT), et la proportion de logements aidés (50% à minima, contre 70% initialement, sachant que les objectifs du PLH sont atteints) ;
- Distinguer clairement les deux parties constructives (une Nord au logement plus dense et une Sud au logement moins dense) et redéfinir les accès (un pour la partie Nord et un pour la partie Sud) ;
- Introduire les corrections apportées au règlement liées à la voie en impasse ;
- Préciser les formes urbaines attendues ;
- Supprimer les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales ; en effet, la modification du PLU en cours prévoit d'intégrer les dispositions du schéma pluvial et notamment les débits de fuite (en article 4) ; en outre, ces dispositions sont intégrées au projet ;
- Ajouter la volonté de ne pas créer d'accès (ni débouché de cheminement doux) depuis la voie existante au Nord, la voirie n'ayant pas été rétrocédée à la commune.

L'OAP de la zone 1AU du Molon est ainsi modifiée, suite à la présente modification simplifiée. Les éléments ajoutés figurent en souligné et vert (texte). Les éléments supprimés en barré et rouge (~~texte~~).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT AU LIEU-DIT « LE MOLON »

Le périmètre de la zone 1AU est concerné par le principe de mixité sociale, introduit par l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme. Rappel de l'article : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette zone 1AU devra accueillir, à minima, la réalisation de ~~70%~~ 50% de logements locatifs sociaux.

1. LOCALISATION ET ENJEUX

Le projet se situe immédiatement en entrée Sud du centre bourg de Tramoyes, à l'Est de la RD 82.

L'enjeu réside dans l'extension mesurée du centre bourg, et la densification d'une parcelle actuellement bâtie, laissée à l'abandon, qui subsiste à proximité d'un lotissement récent. L'assiette foncière du projet se compose de deux sous-ensembles, l'un au Nord, en lieu et place d'un secteur bâti, et l'autre au Sud actuellement en culture.

2. PARTI D'AMENAGEMENT

2.1 TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

~~La partie Nord comporte une voirie en impasse, se terminant par une placette de retournement, qui se prolonge par un cheminement doux rejoignant un itinéraire piéton. Cette voirie en impasse est doublée d'une noue paysagère qui permettra le transit des eaux de ruissellement en provenance des parcelles agricoles en amont.~~

L'aménagement se distingue en deux parties : une partie nord accueillant du logement plus dense et une partie Sud accueillant du logement moins dense (individuel). Chacune de ces

parties Nord et Sud dispose d'un accès sur la RD82 (soit 2 accès prévus dans cette OAP). La voirie en partie Sud, si établie en impasse, permettra aux véhicules légers de faire demi-tour.

La partie Sud comporte ~~également une voirie en impasse depuis la RD 82 se terminant par une placette de retournement. Cette dernière peut, à moyen ou long terme se prolonger et désenclaver les terrains situés à l'Est du tènement étudié.~~

Le projet devra réserver une emprise permettant de prolonger ultérieurement la voie au-delà de la zone 1AU.

Il n'est pas prévu d'accès (ni débouché de cheminement doux) par la voie existante au Nord (menant au lotissement existant).

3. 2.2 FORME URBAINE ET COMPOSITION DE L'ESPACE

~~Les deux parties du~~ Le projet comporte ~~nt~~ une variété de formes urbaines, avec ~~de l'habitat individuel groupé, des lots libres et du petit collectif de~~ l'habitat individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire, et des lots libres.

La densité projetée est proportionnelle à la proximité du bourg, de manière à favoriser une intégration maximale des formes. ~~Ainsi, aux petits collectifs proches du centre bourg succède un secteur d'habitat individuel groupé, puis viennent quelques lots individuels, au tissu plus aéré.~~

La partie Nord accueille le logement plus dense (habitat individuel groupé ou intermédiaire). La partie Sud accueille le logement individuel.

~~Il sera étudié et prévu, si nécessaire, l'évacuation des eaux agricoles adjacentes.~~

4. 2.3 SUPERFICIE ET DENSITÉ, LOGEMENTS AIDES

La superficie couverte par le projet, de 0,9 ha environ, permet de réaliser ~~une quinzaine de logements~~ 18 logements (à minima 16 avec l'application de la densité du SCOT), avec une proportion de l'ordre de ~~3 logements individuels groupés, 6 lots libres et 6 logements collectifs. La densité moyenne est de 17 logements par hectare environ.~~

- 9 logements sociaux (50% du total), sous forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire, en partie Nord de l'opération ;
- 9 logements individuels (lots libres) en partie Sud de l'opération.



5.3. SCHÉMA DE SYNTHÈSE



Schéma de l'OAP du PLU en vigueur 24/02/2014 – avant MS - Sans échelle

Le schéma de synthèse de l'OAP est ainsi modifié.

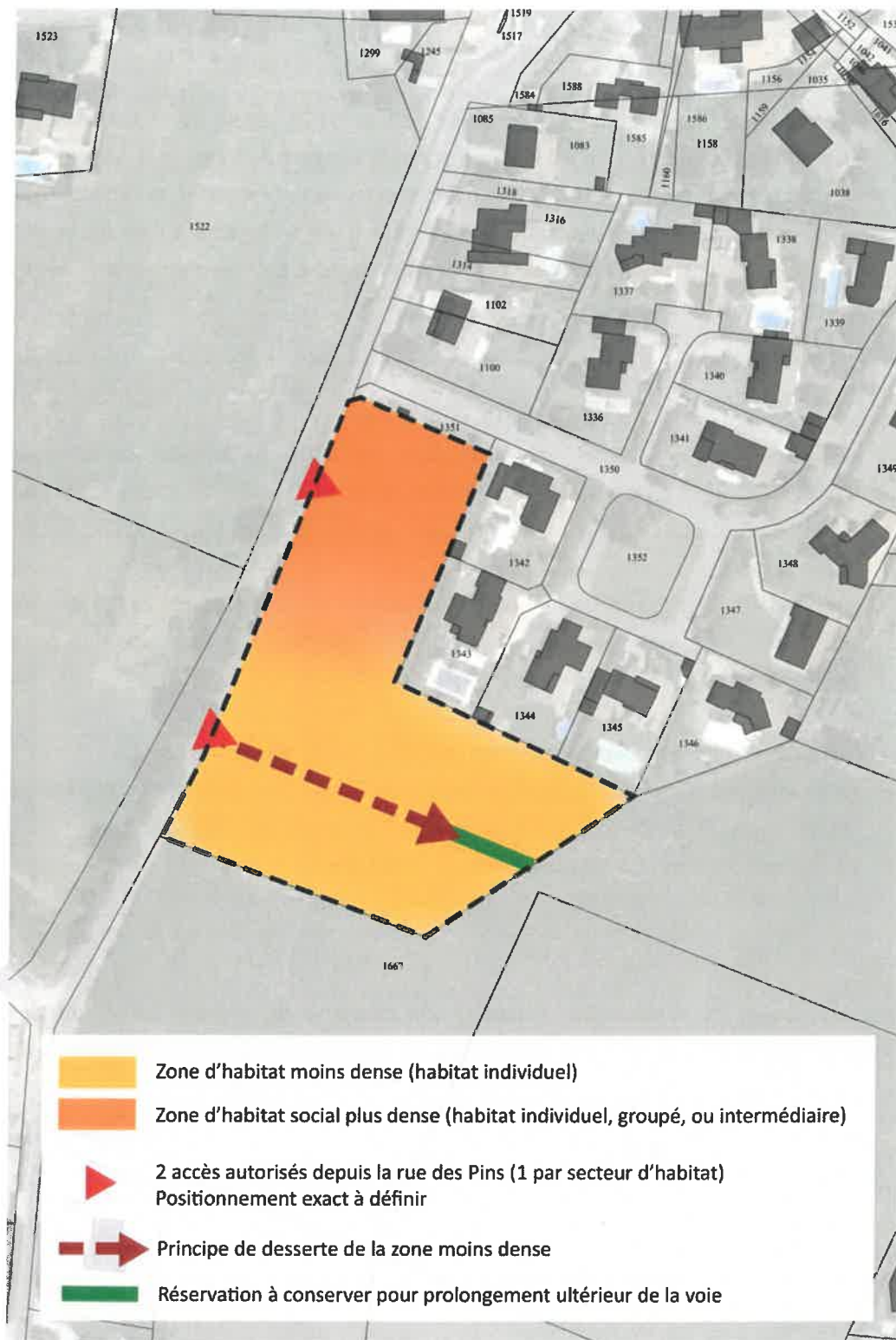


Schéma de l'OAP après MS - Sans échelle



4 CONCLUSION

Le projet de modification prévoit d'amender l'OAP portant sur le secteur du Molon, et le règlement de la zone 1AU, essentiellement pour l'augmentation du nombre de logements, et la réduction du pourcentage de logements aidés, avec des objectifs du PLH atteints (à noter, la réduction de la part de logements aidés, conduit à la diminution d'une seule unité de logement aidé sur la zone 1AU). Cette procédure a été l'occasion d'adapter le règlement de zone 1AU pour en assurer une meilleure lisibilité et compréhension.

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 simplifiée est bien justifiée, puisqu'elle :

- ne conduit pas à une majoration supérieure à 20% des possibilités de construction résultant, dans la zone 1AU du Molon, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas non plus ces possibilités de construire ;
- ne conduit pas à une réduction de zone urbaine ou à urbaniser.

Le présent dossier de modification simplifiée est composé du présent additif au rapport de présentation (pièce n°1), contenant le règlement (pièce n°5) et les OAP (pièce n°3) modifiés.