

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet arrêté du PLU de Tramoyes

Sont présents 10 membres convoqués le 06 avril 2012

Sont excusés : Jean-Luc RAMEL – Jean-Luc ORSET – Josiane EXPOSITO – François DROGUE – Gilbert BOUCHON

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de TRAMOYES, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe que le projet de PLU a été arrêté le 5 octobre 2011 et reçu au syndicat mixte le 20 octobre 2011.

Par ailleurs, elle rappelle que la communauté de communes de Miribel et du Plateau à laquelle appartient la commune de Tramoyes est dotée d'un PLH sur lequel le syndicat mixte BUCOPA s'est prononcé favorablement par délibération en date du 14 octobre 2010. Ce PLH se substitue désormais aux SCOT en matière d'objectifs démographiques et de logements.

Dans ce document de planification, en compatibilité avec le SCOT, il a été notamment décidé de mutualiser à l'échelle de la CCMP les objectifs démographiques et résidentiels des communes. Cette mutualisation permet ainsi de rendre réalisable des objectifs souvent difficiles à tenir et parfois contradictoires à l'échelle de certaines communes tels que, maîtriser la croissance démographique et engager une politique dynamique de production de logements diversifiés et de locatifs aidés.

Contenu du projet de PLU

La présidente souligne au préalable que si les objectifs et préconisations du SCOT sont bien présentés dans le rapport de présentation et le PADD, un certain nombre d'approximations voire inexactitudes nuisent à la compréhension du document. Par ailleurs, ces objectifs et préconisations ne trouvent que très partiellement leur traduction dans les pièces règlementaires de ce projet de PLU.

Plus généralement, à la lecture du dossier on constate un hiatus entre les déclarations d'intentions affichées dans le rapport de présentation et le PADD et leurs traductions règlementaires insuffisantes.

- Objectifs démographiques

La présidente indique qu'en termes d'objectifs démographiques, la commune de Tramoyes fait le choix de maîtriser au plus juste sa croissance avec une croissance envisagée de 1.16 % par an. En ouvrant une seule zone AU de taille modeste à l'urbanisation et compte tenu de la rétention foncière constatée, l'évolution envisagée d'ici 2020 est compatible aux objectifs du SCOT (rappelée dans le rapport de présentation) et aux objectifs du PLH d'ici 2016.

- Préservation des paysages et urbanisation

La limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain sont érigées en priorité en recentrant les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en confortant le pôle bâti central.

Les surfaces classées en zones d'urbanisation future (1AU et 2AU), en extension du tissu urbain représentent 5.5 hectares dont 0.9 ha en 1 AU sont raisonnables. On constate ainsi une baisse globale des superficies destinées à l'urbanisation par rapport au POS actuellement en vigueur. Les surfaces destinées à l'urbanisation passent de 118 ha dans le POS à 99,95 dans le PLU.

Cependant avec près de 9 ha de dents creuses en zones urbanisées, l'ouverture dans le futur, de nouvelles zones à urbaniser devra être conditionnée à un état des lieux précis des constructions constatées dans le tissu urbain existant.

A ce titre, la présidente souligne que le débat au sein du conseil municipal au titre de l'article L.123-1-12 sur les résultats de l'application du PLU au bout de trois ans de mise en œuvre sera particulièrement important sur la commune de Tramoyes.

Par ailleurs, la préservation des paysages est présentée comme un axe fort de ce projet de PLU. En effet, consciente des atteintes aux paysages engendrées par une urbanisation non maîtrisée ces trente dernières années, la commune a mis en place des dispositions de protections au titre de l'article L.123-1-5-7° à travers lequel un inventaire a été réalisé et la zone Ua du vieux centre bénéficiant d'un régime de protection particulier a été identifiée.

Cependant la question de la protection paysagère des entrées de ville pourtant identifiée comme importante, dans le rapport de présentation comme dans le PADD, sur la RD 38 en entrée Sud ne fait l'objet d'aucune réflexion dans le document. Le projet de PLU doit préciser que l'ouverture de la future zone d'activités économiques sera conditionnée à l'introduction d'un volet paysager prescriptif.

- Protection des milieux naturels et agricoles

Les membres du Bureau prennent acte des mesures de protection des milieux naturels sensibles, faisant l'objet de protections spécifiques (zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, sites inscrits, zone Natura 2000), définies dans le PLU.

Ils soulignent cependant l'incompatibilité manifeste d'un zonage Ue sur une partie du périmètre de protection rapproché d'eau potable sur lequel toute construction doit être proscrite. En outre, dans le règlement il est fait référence à un zonage Ns autour du puits de captage d'eau potable qui n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Concernant l'activité agricole, la commune affiche la volonté de préserver les terres agricoles de l'urbanisation. A la lecture du document on peut s'interroger sur le bien-fondé des dispositions réglementaires envisagées à cet effet :

- Des zones agricoles strictes sont définies tout autour du village, leurs tailles semblent disproportionnées et peuvent porter préjudice à l'activité agricole, en interdisant de facto toute construction à usage agricole sur ce large périmètre.

- La zone 2 AU «En rue neuve» se situe dans le prolongement d'une exploitation agricole qui sera enclavée une fois urbanisée, la question de la pérennité de cette exploitation mérite d'être posée.

- Habitat et formes urbaines

Si le projet de PLU arrêté fait le constat d'une nécessité de diversifier les types et les formes d'habitats, force est de constater que les dispositions réglementaires déclinées dans le document ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés par le PLH approuvé par la CCMP.

En effet celui-ci demande que la commune soit en mesure de réaliser d'ici 2016 seize logements locatifs aidés or, la seule servitude de mixité sociale imposée dans la zone 1 AU ne permet d'en réaliser que dix.

Il aurait été judicieux et même nécessaire de prévoir la mise en œuvre d'une servitude de mixité au titre du L.123-1-5-16 consistant à produire du logement locatif social à partir d'un certain seuil de constructions.

Par ailleurs, le Bureau regrette l'absence d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) sur certaines dents creuses identifiées comme stratégiques de par leur taille ou leur situation dans les zones U et qui auraient permis de maîtriser et d'organiser autant que faire se peut l'urbanisation de ces secteurs à forts enjeux.

- Développement économique

Tramoyes souhaite préserver et développer le tissu économique et commercial sur son territoire. Dans cette perspective une réserve foncière à vocation économique de 4 ha a été constituée et classée en 2 AUX.

Eu égard à sa taille et à sa situation le long de la RD 38, Il est nécessaire de préciser dans le rapport de présentation que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la définition d'une orientation d'aménagement qui précisera à minima son fonctionnement interne et son maillage avec l'existant.

Concernant l'activité commerciale, le PADD précise que des servitudes seront instaurées sur les commerces existants afin de pérenniser la vocation commerciale des rez-de-chaussée des bâtiments concernés. Or cette affirmation n'est pas traduite dans les pièces réglementaires. En effet, les dispositions de l'article L123-1.7° bis qui permettent «d'identifier et délimiter des quartiers (...) sur lesquels il est possible de fixer des prescriptions de nature à assurer cet objectif » ne sont pas utilisées.

Enfin en matière d'implantation commerciale, le PLU se doit de faire référence au DAC approuvé qui constitue désormais le volet commercial du SCOT.

- Améliorer les déplacements et anticiper les infrastructures de transport

Le développement d'un réseau de cheminements piétons-cycles qui relie les pôles d'équipements, les services communaux aux quartiers résidentiels est un objectif du PLU. Ils sont inscrits dans les emplacements réservés et l'orientation d'aménagement. Ces réflexions sur les cheminements doux seront traitées en cohérence avec la localisation des arrêts de bus et les études réalisées par la CCMP. La recherche de multi modalité est un objectif PLU.

Cependant, des dispositions contradictoires dans le rapport de présentation nuisent à la crédibilité du document : la municipalité ne souhaite pas de nouveaux débouchés sur les grands axes de circulation alors que la plupart des orientations d'aménagements des zones 2AU présentées dans le rapport de présentation en prévoient.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

-REND UN AVIS DEFAVORABLE au projet de PLU de la commune de Tramoyes, arrêté le 5 octobre 2011.

- **DEMANDE de reprendre en conséquence le projet de PLU.**
- **INDIQUE que le projet de PLU pourrait recevoir un avis favorable une fois pris en compte les remarques précédemment mentionnées.**

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits,

Pour copie conforme

**La Présidente,
Jacqueline SELIGNAN**