

**Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Tramolé**

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées lors de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan local d'urbanisme de la commune de Tramolé qui s'est déroulée du lundi 12 juin 2017 au mardi 18 juillet 2017

Rendu en main propre au commissaire enquêteur le mardi 8 Août à 14h
au siège de Bièvre Isère Communauté



A. PROBLEMES D'ORDRE GENERAL

1- Règlement

- **Intervention n° 15**

Cf. réponse à l'intervention n°15 en p. 5 du présent document.

2- Constructibilité sur des terrains / sources

- **Intervention n° 8**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Pour répondre précisément à la question, il conviendrait de connaître les références cadastrales des terrains concernés (non communiquées). De manière générale, le PLU prend en compte les différentes contraintes naturelles identifiées dans le cadre de la carte d'aléas de 2005.

B. PROBLEMES SPECIFIQUES OU PARTICULIERS

3- OAP

- **Intervention n° 22**

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'OAP inscrite au PLU sur la parcelle B498 répond aux orientations suivantes du PADD :

- ✓ « Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les dents creuses de taille importante ou sur les dents creuses présentant des enjeux spécifiques »
- ✓ « Proposer une densité adaptée au contexte communal »
- ✓ « Tendre vers une densité moyenne d'environ 20 logements/ha sur les secteurs dont la configuration et la surface permettent la réalisation d'opérations d'ensemble »
- ✓ « Optimiser l'urbanisation dans les enveloppes urbaines »
- ✓ « Diversifier la forme urbaine en encourageant les programmes d'aménagement qui proposent une mixité des typologies du bâti (individuel, groupé, intermédiaire) sur les secteurs dont la configuration et la surface permettent la réalisation d'opérations d'ensemble »
- ✓ « Diversifier la taille des logements, en prenant en compte notamment les besoins en T2 ou T3 pour les jeunes ménages, les seniors, les familles monoparentales, etc »
- ✓ « Favoriser des liaisons douces pour mieux relier les principaux quartiers du village »
- ✓ « Aménager prioritairement une liaison douce continue entre le « haut » et le « bas » du village »
- ✓ « Sécuriser & apaiser la traversée du village, notamment dans son axe nord-sud (montée de la Croix Chevallier, route de Badinières, ...) et autour des équipements »
- ✓ « Développer des aménagements adaptés (zones 30, zones de rencontre, ...) le long des principales voies de desserte du village »

Au regard de la prise en compte de ces orientations d'intérêt général, l'OAP est justifiée tant en ce qui concerne sa localisation que ses principes d'aménagement architecturaux, urbains et paysagers. La sécurisation des déplacements est en outre assurée par un aménagement spécifique faisant l'objet d'un emplacement réservé (ER9).

4- Demandes d'urbanisation

▪ **Intervention n° 1**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La demande de constructibilité porte sur le secteur du Plan, à proximité immédiate du GAEC de l'Agy. L'ouverture à l'urbanisation de terrains sur ce secteur soulève une double difficulté :

- Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation ni sur le secteur central du village, ni sur les écarts (hameaux et groupements d'habitation), compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU,
- Le GAEC de l'Agy est une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) qui génère un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres autour de l'exploitation (périmètre de réciprocité défini au titre du code rural).

La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains sur le secteur du Plan.

▪ **Intervention n° 4**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le principe général retenu pour la délimitation des zones urbaines sur l'ensemble de la commune est de s'inscrire au plus près des enveloppes bâties existantes, avec pour objectif maîtriser au plus près la consommation d'espace au regard du potentiel de logements à l'horizon du PLU. Cela justifiait le classement en zone N de la parcelle. Cependant, suite à une erreur matérielle, il a été omis d'intégrer en zone UA la maison d'habitation située sur la parcelle B 554. Compte-tenu de cette évolution qui sera apportée au plan de zonage en phase approbation, la parcelle B 664 apparaît bien comme une dent creuse et peut être intégrée à la zone UA. La collectivité est donc favorable au classement en zone UA de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 5**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle n°544 est à vocation agricole et marque une limite claire entre le secteur urbanisé (UA) et le secteur agricole. Son urbanisation constituerait une extension de l'urbanisation et irait à l'encontre des orientations du PADD. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 6**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Si une construction est en cours d'édification sur la parcelle n°428, celle-ci doit être inscrite en zone UC. Dans ces conditions, les parcelles 429, 430 et 431 constituent effectivement une dent creuse et peuvent être classées en zone UC. La collectivité est donc favorable au classement en zone UC de ces parcelles.

▪ **Intervention n° 7**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle n°200 n'est pas desservie par les réseaux (notamment accès et desserte) et ne peut, à ce titre, être classée en zone urbaine. D'autre part, un classement en zone constructible conduirait à une extension de l'enveloppe urbaine, ce qui serait contraire aux orientations du PADD. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 12**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le hameau de Bessey se situe à plus d'1 km du centre du village. Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation ni sur le secteur central du village, ni sur les écarts (hameaux et groupements d'habitation), compte-tenu des objectifs de limitation de la

consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 13**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation sur le secteur du village, compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 14**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les 4 parcelles objet de la demande de constructibilité représentent une superficie de 1,8 ha et se situent en secteur agricole entre le groupement d'habitations des Retonnières et la frange nord-ouest du village. Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation ni sur le secteur central du village, ni sur les écarts (hameaux et groupements d'habitation), compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ces 4 parcelles.

▪ **Intervention n° 18**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La collectivité propose de déplacer la limite de la zone UB légèrement au nord en se calant sur le bâti existant, mais sans intégrer la totalité de la parcelle afin de limiter le potentiel constructible du tènement ainsi que de la parcelle limitrophe qui présente la même configuration.

▪ **Intervention n° 19**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle n°384 n'est pas une dent creuse car il s'agit d'un tènement bâti. Quant à la parcelle n°776, on ne peut pas parler à proprement de « dent creuse » car d'une part il s'agit d'un tènement d'une superficie importante (0,75 ha) et d'autre part la parcelle ne s'inscrit pas au sein d'un tissu urbain constitué. En effet, cette parcelle est limitrophe au centre-bourg, mais les constructions existantes à l'ouest correspondent à des constructions à caractère diffus, distantes d'une 100aine de mètres des constructions les plus proches du village. Compte-tenu de ces éléments, la parcelle n°776 peut être définie comme un interstice qui, à terme, pourrait faire l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une logique d'extension du village (cf. démarche PLUi en cours d'élaboration).

Les orientations du PADD ne permettant aucune extension de l'urbanisation sur le secteur du village (objectifs de limitation de la consommation d'espace et du potentiel de logements à l'horizon du PLU), la collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 20**

Réponse du Maître d'ouvrage :

- Parcelle A 644 / Zone Ne (ER2) : l'emplacement réservé n°2 (ER2) représente une superficie d'environ 7900 m² et est situé sur un secteur stratégique au regard de l'accessibilité et de la desserte du pôle d'équipements existant autour de la salle des fêtes. A ce titre, la commune programme l'aménagement d'un stationnement permettant d'accueillir les très nombreux visiteurs lors d'événements importants (foire aux vins,...) en dans de bonne conditions de sécurité. L'emprise de l'ER permet ainsi l'aménagement d'un stationnement d'environ 300 places.

- Parcelle A 226 / Extension du cimetière (ER 5) : l'emplacement réservé n°5 (ER5) sera déplacé en partie Est du cimetière, à emprise foncière équivalente.
- **Intervention n° 23**
Réponse du Maître d'ouvrage :
Cf. Intervention n° 7.
- **Intervention n° 24**
Réponse du Maître d'ouvrage :
Les parcelles B118 et B120 se situent en entrée nord du village, représentent une superficie d'1 ha et accueillent à une exploitation agricole de noyers. Les enjeux sur ce secteur sont triples :
 - un enjeu de préservation des terres agricoles (exploitation de noyers),
 - un enjeu paysager lié la qualité de l'entrée de village, à préserver (voir le rapport de présentation, partie 1, p. 80),
 - un enjeu de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain au regard des orientations du PADD qui ne permettent aucune extension de l'urbanisation ni sur le secteur du village.

La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles.
- **Intervention n° 25**
Réponse du Maître d'ouvrage :
La parcelle A 100 concernée se situe en limite de la zone UC des Retonnières. Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation autour des hameaux et groupements d'habitation, compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

5- Extension des zones U

- **Intervention n° 11**
Réponse du Maître d'ouvrage :
 - a) Mise à jour du cadastre : il existe un décalage dans le temps entre l'implantation d'une maison et sa représentation cadastrale. Pour l'approbation du PLU, la collectivité utilisera la dernière version cadastrale à jour mais ne peut garantir que les constructions les plus récentes apparaîtront. Auquel cas celles-ci seront représentées par un symbole sur e plan de zonage.
 - b) Le zonage en N est justifié en p. 30 du rapport de présentation (3^{ème} partie) : « Secteur qui, bien que présentant une certaine continuité avec les autres constructions, se situe très en recul de la route du Plan, et proche de la frange boisée au sud. Cela lui confère un caractère plutôt naturel et, à ce titre, est rattaché à la zone N du PLU ». En outre, les trois habitations inscrites en zone N ne constituent pas un hameau, mais un « écart ».

La collectivité n'est donc pas favorable au classement en zone UC de cette parcelle.
- **Intervention n° 15**
Réponse du Maître d'ouvrage :
 - a) Les dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes sont applicables aux zones urbaines. La parcelle n°195 se situe en zone naturelle et n'est pas concernée par ces dispositions.
 - b) Le règlement du PLU validé en phase « arrêt » permettait une « extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions) ». Or la CDPENAF

indique dans son avis en date du 3 mai 2017 que la règle en zone A et N doit être la suivante : « Concernant l'emprise au sol des extensions, il est demandé de limiter l'augmentation à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol ».

A noter que, dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi, le demandeur pourrait faire une demande en vue de la création d'un STECAL au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [...] »).

▪ **Intervention n° 26**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle A 97 concernée se situe en limite de la zone UC des Retonnières. Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation autour des hameaux et groupements d'habitation, compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

▪ **Intervention n° 28**

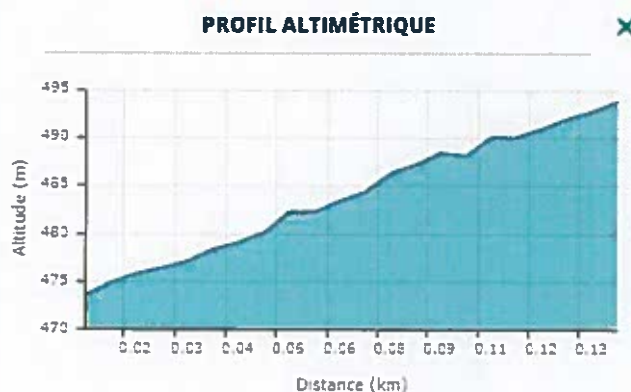
Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle B 599 concernée dispose d'une superficie de près de 4000 m² et présente donc un potentiel constructible significatif. Les constructions existantes sur la parcelle forment la limite de la zone urbanisée le long de cette séquence du chemin du Valet, mais n'a pas vocation à se développer. En effet, les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation sur le secteur du village, compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU.

De plus, la partie « haute » de la parcelle est en pente forte (cf. profil altimétrique ci-dessous) et rend difficile l'implantation de nouvelles constructions.



Source : www.geoportail.fr



La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de cette parcelle au regard du potentiel urbanisable qu'elle représente en dehors des emprises déjà bâties.

6- Construction à destination agricole

- **Intervention n° 10**

Réponse du Maître d'ouvrage :

- a) La parcelle B176 étant classée en zone A, la construction d'un bâtiment agricole est possible à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole (cf. article 2 du règlement de la zone A),
- b) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sur la parcelle B176 à condition également d'être nécessaires à une exploitation agricole (cf. article 2 du règlement de la zone A).

7- Changement de destination

- **Intervention n° 2**

Réponse du Maître d'ouvrage :

La possibilité d'un changement de destination est inscrite au projet de PLU. La collectivité rappelle toutefois que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article 112-1-1 du code rural.

8- Logements locatifs

- **Intervention n° 3**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les orientations du PADD ne permettent aucune extension de l'urbanisation sur le secteur du village, compte-tenu des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et du potentiel de logements à l'horizon du PLU. La collectivité n'est donc pas favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

9- Agrandissement en zone N

- **Intervention n° 21**

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cumin TP est une entreprise spécialisée dans les travaux de terrassement et les travaux préparatoires créée en 2006 et implantée dans le quartier La Molière, le long de la D56, en rive gauche de l'Agny.

La collectivité n'est pas favorable à une extension du bâtiment existant car celle-ci augmenterait la pression urbaine sur ce secteur où d'importants enjeux environnementaux explicités ci-après ont été identifiés. L'objectif est donc de ne pas aggraver la situation et d'encourager l'entreprise à réfléchir sur le long terme à sa stratégie d'implantation, en lien avec la commune et Bièvre Isère Communauté, compétente en matière économique.

Enjeux identifiés sur le site d'implantation de CUMIN TP

1993



Evolution historique du site d'implantation de CUMIN TP

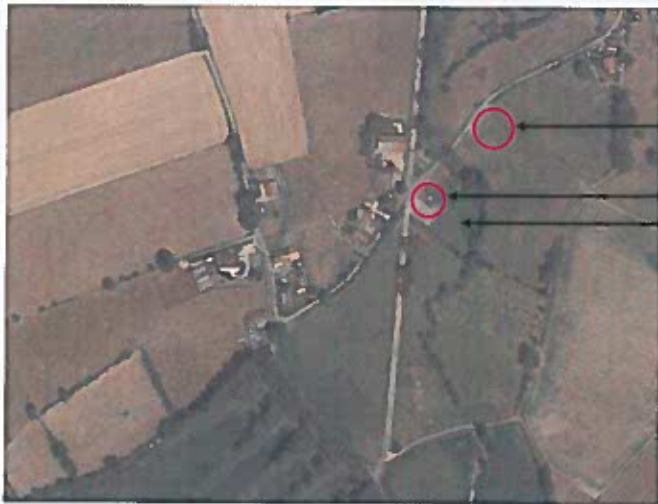
Prairie

Ancien bâtiment agricole

Prairie

Source : www.geoportail.fr

2003



Evolution historique du site d'implantation de CUMIN TP

Prairie

Ancien bâtiment agricole

Prairie

Source : www.geoportail.fr

2009



Evolution historique du site d'implantation de CUMIN TP

- Dépôt / Stockage
- Aménagement des abords CUMIN TP
- Prairie

Rappel :
CUMIN TP a été créée en 2006

Source : www.geoportail.fr

2012



Evolution historique du site d'implantation de CUMIN TP

- Dépôt / Stockage
- CUMIN TP
- Aménagement d'une plate-forme de stockage, dépôt & stationnement des véhicules

Rappel :
CUMIN TP a été créée en 2006

Source : Orthophoto de 2012

2017



Evolution historique du site d'implantation de CUMIN TP

- Dépôt / Stockage
- CUMIN TP
- Aménagement d'une plate-forme de stockage, dépôt & stationnement des véhicules

Rappel :
CUMIN TP a été créée en 2006

Source : [Googlemaps](https://www.google.com/maps), 2017

10- Contre-propositions

- **Intervention n° 19**
Cf. réponse à l'intervention n°19 en p. 3 du présent document.
- **Intervention n° 20**
Cf. réponse à l'intervention n°20 en p. 4 du présent document.
- **Intervention n° 22**
Cf. réponse à l'intervention n°22 en p. 2 du présent document.

C. AUTRES OBSERVATIONS

11- Assainissement

- **Intervention n° 27**
Réponse du Maître d'ouvrage :
La demande n'est pas liée à la procédure de révision du PLU.

12- Enfouissement réseaux

- **Intervention n° 29 (et non pas 28 → erreur dans le PV du CE)**
Réponse du Maître d'ouvrage :
La jurisprudence (CE, jurisprudence du 30/12/1996, commune de La Boissière) interdit l'enfouissement systématique des réseaux dans toutes les zones du PLU. Il est conseillé de s'appuyer sur la rédaction proposée par le SEDI, à savoir :
*« - Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain ;
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public ;
- De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public ».*

D. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La collectivité est favorable, de manière générale, à la prise en compte des observations des Personnes publiques associées (PPA), tout en précisant que :

- Concernant l'avis de l'Etat sur l'assainissement, un échange technique avec les services (DDT) doit permettre de préciser certaines attentes.
- Concernant l'avis de la Chambre d'agriculture et la distinction entre la zone A et la zone N, cette problématique sera abordée de manière transversale dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration afin de définir une doctrine commune au territoire. Dans l'attente, la collectivité souhaite maintenir la logique de zonage proposée et précisément expliquée dans le rapport de présentation, en cohérence avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur.
