

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE TRAMAIN

Séance du 20 janvier 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt janvier, à 20h30, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Chantal DEJOUE, Maire.

Présents : Chantal DEJOUE, Maire, Gilles PORTIER, Catherine DUCHENE, Jean-Pierre RIGOURD (adjoints), Thierry CRESTEL, Eric REBOURS, David CLEMENT, Chantal LE BRETON, Valérie MARQUE, Jean-Michel PRAT, Angélique DEJOUE, Virginie LORAND, Cyrille GAIGNEUX, Monique BOUTEILLE.

Secrétaire de séance : David CLEMENT

Nombre de conseillers en exercice : 14 présents : 14 votants : 14

Date de la convocation : 11/1/2017

OBJET : Modification du Plan Local d'Urbanisme n°2- justification de l'utilité

de l'ouverture à l'urbanisation

Comme évoqué lors de Conseils Municipaux précédents, la commune porte un projet de lotissement, avec pour objectif d'accueillir de nouveaux habitants pour faire vivre la commune, et notamment le centre-bourg (délibération du 12/7/2016, délibération du 9/9/2016, délibération du 14/10/2016, délibération du 15/11/2016, délibération du 9/12/2016).

Par arrêté en date du 20/1/2017, une modification du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUs, de procéder à quelques ajustements du règlement écrit de la zone et d'y ajouter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (*le cas échéant*).

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette ouverture à l'urbanisation entre dans une logique de développement de la commune basée sur la proximité. Il faut rappeler que les zones ouvertes à l'urbanisation

du bourg sont aujourd'hui urbanisées ou en cours d'urbanisation. La zone 2AUr est entièrement construite, et, sur la zone 1AUr, seuls deux lots restent disponibles.

La zone 1AU, concernée par l'ouverture à l'urbanisation, s'étend sur une superficie d'environ 4,3 hectares.

Au sein des zones urbanisées, un secteur de renouvellement urbain et diverses espaces de densification (dents creuses) ont été identifiés.

Zone de renouvellement urbain

La zone 3AUr représente une capacité d'urbanisation au sein de zones urbanisées par renouvellement urbain. Au vu de l'intérêt de cette zone, des études ont été menées sur ce secteur, en concertation avec différents acteurs (DDTM, Préfecture, EPFB...).

Malheureusement, elles ont mis en avant la difficulté technique d'exploiter cette zone (désamiantage du site, négociation difficile avec le vendeur) et le coût exorbitant (environ 170 000 € HT) d'un tel projet. De ce fait, un projet d'aménagement sur cette zone n'est pas faisable d'un point de vue opérationnel.

Diverses dents creuses

Il apparaît que le tissu urbanisé de la commune de Tramain présente diverses parcelles de grandes tailles qui pourraient potentiellement accueillir des habitations par densification. Ces parcelles représentent une surface totale d'environ 2,1 hectares. (cf. carte *Capacités d'urbanisation* en annexe). Sur l'espace identifié près du restaurant, un projet d'aménagement avait été envisagé. Celui-ci n'a pu aboutir car ce secteur se place à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, la construction d'habitation n'y est donc pas envisageable.

Les espaces identifiés comme « dents creuses » correspondent tous à des jardins privés, parfois même à des espaces pour des chevaux. Sur certaines parcelles, on observe également un enclavement de ces espaces disponibles (difficulté de création d'un accès). D'un point de vue opérationnel, la rétention foncière est forte sur ces espaces car ces jardins sont affectés à des habitations. Leur urbanisation reste donc soumise à la volonté des propriétaires : la commune n'a pas de moyen d'action sur ces espaces, que ce soit d'un point de vue réglementaire comme financier.

Etant donné le manque de possibilité de réalisation d'un projet au sein des zones urbanisées, le secteur le plus cohérent pour la réalisation d'une opération d'aménagement permettant l'accueil de population est la zone aujourd'hui classée en 1AUs. Par ailleurs, la commune est propriétaire des parcelles concernées, ce qui lui permettra de maîtriser à la fois l'organisation urbaine du secteur, mais aussi le rythme de l'urbanisation (urbanisation par tranches successives).

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré :

- DECIDE d'approuver les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

PEC

Le Maire

Chantal DEJOUE

ANNEXE A LA DELIBERATION

Page suivante



Transmis en Sous-Préfecture
Le ...25.../1/2017.....
Publiée ou notifiée
Le ...25.../1/2017.....



