

Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE TRAMAIN

Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUS ;
- modifications du règlement de la zone AU ;
- ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Arrêté Municipal en date du 25 avril 2018

Enquête publique du 28 mai au 28 juin 2018



Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE TRAMAIN

Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUS ;
- modifications du règlement de la zone AU ;
- ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Arrêté Municipal en date du 25 avril 2018

Enquête publique du 28 mai au 28 juin 2018

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A 1 – OBJET DE L'ENQUÊTE	page 4
A 2 – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE	page 4
A 3 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE TRAMAIN	page 6
A 4 – PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.	page 14
A4-1/ Les objectifs poursuivis	
A4-2/ Présentation du secteur concerné	
A4-3/ Les caractéristiques du projet	
A4-4/ Les modifications apportées au plan de zonage du PLU	
A4-5/ Les modifications apportées au règlement du PLU	
A4-6/ L'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	
A 5 – LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	page 21
A 6 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 24
A6-1/ Désignation du Commissaire-Enquêteur	
A6-2/ Arrêté Municipal	
A6-3/ Publicité et information du public	
A6-4/ Déroulement de l'enquête	
A 7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	page 28
A 8 - OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 31
A 9 – LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE / LE MÉMOIRE EN RÉPONSE	page 32

Annexes :

- 1) Procès-verbal de Synthèse des observations remis à Madame le Maire de TRAMAIN le 2 juillet 2018**
- 2) Mémoire en réponse de la Commune, en date du 9 juillet 2018**
- 3) Copie du Certificat d’Affichage en date du 30 juin 2018**

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A 1 – OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de TRAMAIN (Côtes d'Armor) souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone de 4,28 hectares, située en bordure Est du bourg et classée 1AUs (correspondant en fait à une zone 2AU) dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juin 2003.

Afin « de maintenir un renouvellement régulier et maîtrisé de sa population par l'accueil de nouveaux habitants », la commune entend par cette opération « disposer d'une nouvelle offre foncière pour la construction de logements », ayant constaté « l'impossibilité de concrétiser un projet sur les secteurs aujourd'hui urbanisables au P.L.U. ».

Ce projet de modification comporte trois points :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUS ;
- des modifications au règlement des zones AU ;
- l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur concerné.

La nouvelle zone urbanisable serait classée 4AUr, c'est-à-dire 4^{ème} secteur 1AU du P.L.U.

En conséquence, Madame le Maire de TRAMAIN a sollicité auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un commissaire-enquêteur ; puis, a prescrit par un Arrêté en date du 25 avril 2018, une Enquête Publique, pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai au jeudi 28 juin 2018 inclus.

A 2 – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

- Le Code de l'Urbanisme et notamment le Chapitre III du Titre V de son Livre 1er et plus particulièrement sa Section 6 consacrée à la Modification du P.L.U. (articles L153-36 et suivants) ;
- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;
- le décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et pris en application des articles 236 et suivants de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- la décision N° E17000192 / 35 en date du 20 juin 2017, de Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES me désignant commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique ;
- l'arrêté de Madame le Maire de la commune de TRAMAIN, en date du 25 avril 2018 ordonnant et organisant l'enquête publique.

- - - 0 - - -

Le 4° de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme édicte que l'ouverture à l'urbanisation d'« *une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* » doit faire l'objet d'une procédure de révision.

Dans le cas présent, la zone concernée, 1AUs, a plus de neuf ans, puisqu'elle a été créée lors de l'élaboration du P.L.U. en 2003, mais la commune de TRAMAIN a déjà procédé à l'acquisition foncière de près de 75 % de ce secteur.

- - - 0 - - -

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye dont faisait partie TRAMAIN a intégré un E.P.C.I. plus important : « LAMBALLE Terre & Mer ». Ainsi, la commune a changé d'arrondissement, passant de l'arrondissement de DINAN à celui de SAINT-BRIEUC.

De même, elle a quitté le Pays de DINAN, sans encore être couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de SAINT-BRIEUC. Se trouvant ainsi actuellement dans une « zone blanche » au regard d'un SCoT, elle est par conséquent soumise à la règle de constructibilité limitée, conformément à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, ce qui est de nature à bloquer la procédure d'ouverture à l'urbanisation. Toutefois, l'article L142-5 du même code prévoit une dérogation à cette règle, nécessitant l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) et, le cas échéant, de l'établissement public en charge du SCoT.

L'article R142-2 du C.U. précise : « *La dérogation prévue à l'article L. 142-5 est accordée par le préfet de département. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.* »

La mairie de TRAMAIN a sollicité cette dérogation auprès de M. le Préfet des Côtes d'Armor par un courrier en date du 6 septembre 2017, reçu en Préfecture le 8 septembre.

La CDPENAF a rendu son Avis (défavorable) le 5 octobre 2017. Le Pays de SAINT-BRIEUC (dont la date de saisine par le Préfet ne nous est pas connue) a émis son Avis le 6 décembre 2017 à la suite de la réunion de son bureau syndical du 1^{er} décembre.

Le Préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de sa saisine par la commune.

Il a communiqué à la mairie de TRAMAIN les avis et observations de la CDPENAF et du Pays de SAINT-BRIEUC, par un courrier en date du 13 février 2018.

A 3 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE TRAMAIN

Situation :

La commune de TRAMAIN est située à une trentaine de kilomètres au sud-est de SAINT-BRIEUC, la Préfecture des Côtes d'Armor, à la jonction de deux axes routiers majeurs (deux 4 voies) : la R.N. 12 menant vers RENNES et la R.N. 176 / E 401 qui amène à l'autoroute des Estuaires (A 84) via DINAN et PONTORSON.

Elle est traversée en sa partie Est par la R.D 44 qui relie notamment MONCONTOUR (au sud-ouest) à JUGON-LES-LACS (au nord-est) et du sud-est au nord-ouest par la ligne LGV PARIS / BREST. On y relève également la R.D. 712 (parallèle à la R.N. 12) et la R.D. 105.

TRAMAIN se trouve à moins d'une quinzaine de kilomètres à l'est de LAMBALLE.



Carte de situation figurant page 4 de la Notice du dossier d'enquête

Généralités :

Elle s'étend sur 9,25 km². Sa population – les Traminoises et les Traminois - était de 684 habitants selon le recensement de 2015 ; soit une densité de 74 habitants/km².

Son altitude varie entre 37 et 131 m (altitude moyenne : 110 mètres).

Cette commune, essentiellement rurale, est entourée par celles de PLESTAN à l'ouest et au nord, JUGON-LES-LACS / DOLO (commune nouvelle) à l'est et PLÉNÉE-JUGON au sud.



(Carte Google)

Jusqu'à la réorganisation des intercommunalités, TRAMAIN constituait la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye avec Jugon-les-Lacs Commune nouvelle (Jugon + Dolo), Plédéliac, Plénée-Jugon et Plestan. Cet E.P.C.I. faisait alors partie de l'arrondissement et du Pays de DINAN.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, cette intercommunalité a été fondue dans une entité plus vaste : « LAMBALLE TERRE ET MER », qui rassemble les anciennes C.C. Lamballe Communauté, Arguenon-Hunaudaye, Côte de Penthièvre, du Pays de Moncontour de Bretagne ainsi qu'une partie des C.C. du Pays de Matignon et du Pays de Du Guesclin.

LAMBALLE TERRE ET MER compte 68 937 habitants répartis sur 40 communes (900 km²).

Cette réorganisation s'est également accompagnée pour TRAMAIN d'un changement d'arrondissement et de Pays : elle a intégré ceux de SAINT-BRIEUC, quittant ceux de DINAN.

Elle n'est cependant pas encore couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de SAINT-BRIEUC (document approuvé par le Syndicat du Pays le 27 février 2015, remplaçant celui de 2008).

Elle fait partie, par ailleurs, du Canton de PLÉNÉE-JUGON.

Statistiquement, TRAMAIN est rattachée à la zone d'emploi de Saint-Brieuc et au bassin de vie de Lamballe.

Elle n'est pas couverte par un Plan Local de l'Habitat (P.L.H.).

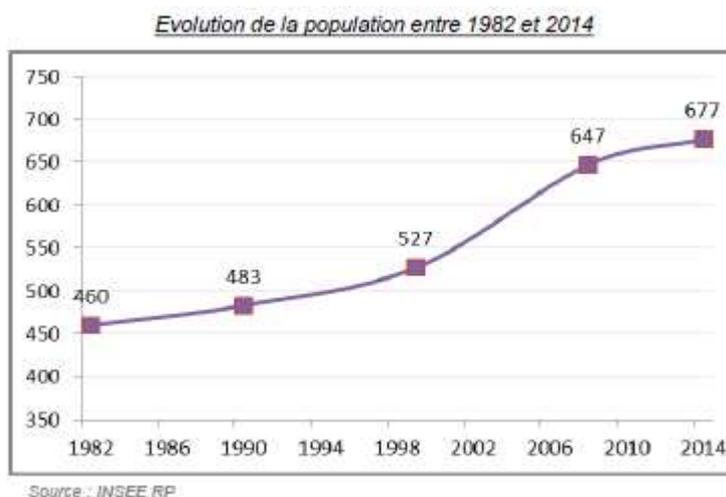
La commune est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne. Le S.D.A.G.E. 2016/2021 a été adopté par le Comité de Bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet Coordonnateur le 18 novembre suivant. Il est entré en application le 1^{er} janvier 2016.

De même, elle est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de l'Arguenon – Baie de la Fresnaye, déclinaison du S.D.A.G.E. à l'échelle locale. Son objectif est d'appliquer au niveau du bassin versant de l'Arguenon – Baie de la Fresnaye, les directives et objectifs fixés à plus grande échelle. Le territoire de TRAMAIN est totalement inclus dans ce périmètre par l'arrêté du Préfet des Côtes d'Armor en date du 25 janvier 2007. Ce S.A.G.E., adopté par une délibération de la Commission Locale de l'Eau (C.L.E.) du 6 février 2014, a été rendu exécutoire par un arrêté préfectoral en date du 15 avril 2014.

Population :

Après un long déclin qui a débuté à la fin du 19^{ème} siècle, **la population connaît une progression constante depuis le creux du début des années 1980** : encore 712 habitants en 1891, pour descendre à 460 en 1982, puis remonter à 684 en 2015. **La croissance était particulièrement marquée depuis une vingtaine d'années, mais paraît se ralentir :**

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2015
Habitants	463	473	460	483	527	618	650	684



(Graphique figurant page 5 de la Notice du dossier d'enquête)

En 2014, 295 ménages étaient recensés pour 677 habitants.

Selon les données de L'I.N.S.E.E. le taux annuel moyen de variation de la population entre 2009 et 2014 a été de 0,9 % : 0,7 % de variation due au solde naturel et 0,2 % de variation due au solde apparent des entrées sorties.

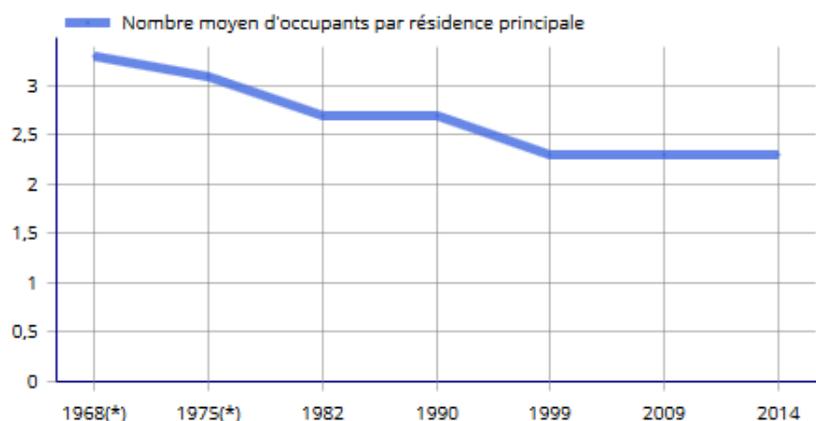
En 2016, TRAMAIN a connu 8 naissances domiciliées et 5 décès domiciliés.

La population se répartit en fonction des tranches d'âge de la façon suivante :

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	349	100,0	328	100,0
0 à 14 ans	77	22,2	66	20,0
15 à 29 ans	66	18,8	55	16,7
30 à 44 ans	71	20,2	69	20,9
45 à 59 ans	67	19,1	58	17,6
60 à 74 ans	48	13,8	43	13,1
75 à 89 ans	21	5,9	34	10,4
90 ans ou plus	0	0,0	4	1,2
0 à 19 ans	96	27,5	79	24,2
20 à 64 ans	201	57,6	182	55,5
65 ans ou plus	52	14,9	67	20,3

Population par sexe et âge en 2014 (Source Insee)

TRAMAIN a suivi la tendance nationale qui a vu depuis plus d'une cinquantaine d'années la diminution assez nette du nombre moyen d'occupants par foyer. Cependant, depuis 1999, on relève dans cette commune un arrêt de cette baisse et une stabilisation à environ 2,3 personnes, en moyenne, par foyer.



Évolution de la taille des ménages (Source Insee)

Logement :

Selon l'INSEE, en 2014, TRAMAIN comptait 343 logements, dont :

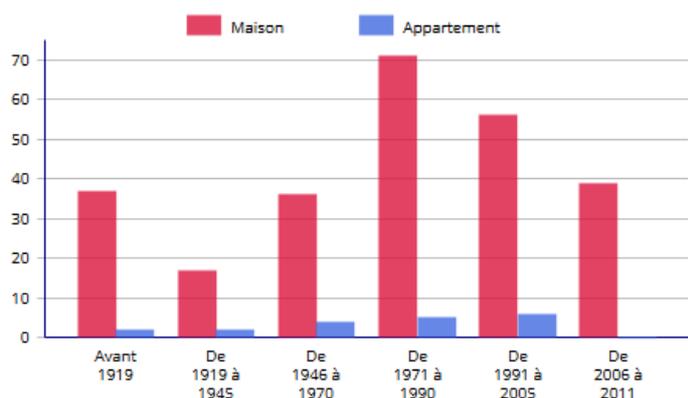
- 86 % de résidences principales (295 logements),
- 8 % de résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) (28),
- 6 % de logements vacants (20).

Il s'agit essentiellement de maisons : 92,7 %.

78,1 % des résidences principales ont pièces ou plus ; 5,9 % n'ont qu'une ou deux pièces.

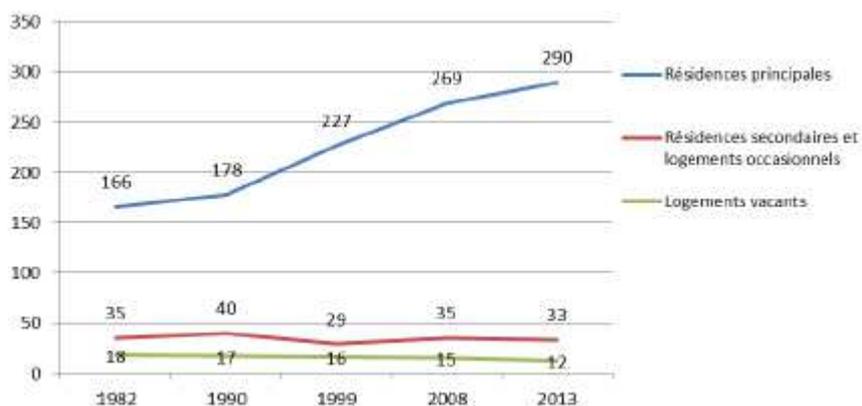
75,4 % des ménages de la commune sont propriétaires de leur résidence principale.

La grande majorité des logements ont été construits après la dernière guerre mondiale, beaucoup entre 1971 et 2005. Mais, sur une période plus courte, de 2006 à 2011 (les données fournies par l'Insee s'arrêtent là), le rythme de construction est proportionnellement encore bien plus important :



(Source Insee)

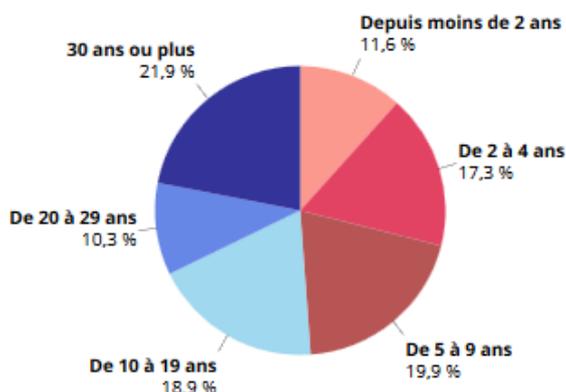
Selon la Notice du dossier d'enquête, 7 autorisations de construction de logements par an ont été autorisées sur la commune sur la période 2010-2012, mais seulement 3 constructions de maisons individuelles neuves par an ont été commencées en 2013 et 2014.



Évolution du nombre de logements par catégorie (Source Insee) – Notice, page 6

Ce document relativise toutefois cette stagnation observée ces dernières années en la comparant à ce qu'a connu le département des Côtes d'Armor sur la même période : après une chute des autorisations de logements neufs après le pic de 2006, avec notamment un creux en 2013-2014, une reprise de la construction est amorcée depuis 2015. Il est donc espéré qu' « *en terme de potentiel, la commune (puisse) donc connaître un rythme de construction au moins équivalent à la période 2010-2012* ».

Par ailleurs, plus de 50 % des ménages ont aménagé depuis au moins depuis 10 ans dans leur résidence actuelle. 30 % y habitent depuis assez récemment (4 ans au maximum), dont 11,6 % depuis moins de 2 ans.



(Source Insee)

Activités économiques :

La commune compte 286 ménages fiscaux (Insee, 2014 – part des ménages imposés non communiquée).

La médiane du revenu disponible par unité de consommation y était, en 2014, de 19 395 €, inférieure à celle pour l'ensemble des Côtes d'Armor : 20 018,5 €

En 2014, selon l'Insee, le taux de chômage des 15/64 ans à TRAMAIN était de 9,5 % (11,7 % pour l'ensemble du département).

Toujours en 2014 et selon l'Insee, sur les 311 personnes actives de la commune ayant un emploi, 37 l'exerçaient sur TRAMAIN.

Au 31 décembre 2015, il était recensé 29 établissements actifs (selon la définition de l'Insee) sur le territoire communal :

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	29	100,0	23	6	0	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	7	24,1	5	2	0	0	0
Industrie	1	3,4	1	0	0	0	0
Construction	2	6,9	1	1	0	0	0
Commerce, transports, services divers	15	51,7	14	1	0	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	5	17,2	5	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4	13,8	2	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Ils employaient au total 14 salariés, principalement dans l'Administration. :

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	14	100,0	14	0	0	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	2	14,3	2	0	0	0	0
Industrie	0	0,0	0	0	0	0	0
Construction	1	7,1	1	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	1	7,1	1	0	0	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	0	0,0	0	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10	71,4	10	0	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

En fait, l'agriculture est largement prédominante sur ce territoire rural.

Le bourg de TRAMAIN ne comporte que deux commerces : un bar/alimentation-dépôt de pain et un restaurant. On y relève également la présence d'un relais postal.

Depuis la rentrée scolaire de septembre 2015, une école intercommunale décentralisée a été créée entre l'école Eugène-Besnard de PLESTAN et l'école les Pitchounets de TRAMAIN, sous la forme juridique et administrative d'un Regroupement pédagogique intercommunal (R.P.I.). Il s'agit d'une seule école éclatée sur deux sites, un projet commun, un seul conseil commun et une seule direction.

TRAMAIN accueille les élèves de toute petite section, petite section et moyenne section de maternelle, soit actuellement 63 élèves : 22 de la commune et 41 originaires de Plestan.

Les élèves de la grande section de maternelle jusqu'au CM2 sont scolarisés à PLESTAN.

Un bus assure le transport des enfants vers le site de scolarisation dans les deux communes et dessert également l'école Sainte-Marie, à Plestan. Le transport restant une compétence du conseil départemental. La restauration est assurée le midi sur les deux sites par la cuisine centrale de PLESTAN.

Le collège est situé à Plénée-Jugon et le Lycée à Lamballe, desservis par des transports scolaires

--- 0 ---

Le P.L.U. de TRAMAIN compte (avant la présente éventuelle modification) :

- Zones urbaines (zones U) : 40,48 ha soit 4,4 % du territoire communal ;
- Zones d'Urbanisation future (zones AU) : 9,27 ha soit 1 % du t. c. ;
- Zones agricoles (zones A) : 778,60 ha soit 84,2 % du t. c. ;
- Zones naturelles (zones N) : 85,30 ha soit 9,2 % du t. c. ;
- Secteurs Nh : 12,40 ha soit 1,35 % du t. c.

(94,75 % du territoire de TRAMAIN sont donc en zones agricoles ou naturelles).

On peut noter que la superficie communale comprend 32,70 hectares d'Espaces Boisés Classés).

ZONES	P.L.U. 2002		MODIFICATION 2008	
	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
1) Zones urbaines :				
Zone U	31,10 ha		31,15 ha	
Zones Uf	8,00 ha		8,00 ha	
Zones Uy	2,35 ha		1,33 ha	
TOTAL Zones U	41,45 ha	4,5	40,48 ha	4,4
2) Zones d'urbanisation future :				
Zone 1AUr	2,00 ha		2,00 ha	
Zone 2AUr	0,95 ha		0,95 ha	
Zone 3AUr	-		1,17 ha	
Zone 1AUs	3,90 ha		3,70 ha	
Zone 2AUs	1,45 ha		1,45 ha	
TOTAL Zones AU	8,30 ha	0,9	9,27 ha	1
3) Zone de Protection				
Zone A	778,60 ha	84,2	778,60 ha	84,2
Zone N	85,30 ha	9,2	85,30 ha	9,2
Zone Nh	12,40 ha	1,35	12,40 ha	1,35
TOTAL A et N	876,30 ha	94,75	876,30 ha	94,75
SUPERFICIE TOTALE	925 ha		925 ha	
(Espaces boisés classés)	32,70 ha		32,70 ha	

A 4 – PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.

La commune de TRAMAIN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 6 juin 2003. Il a fait l'objet d'une 1^{ère} modification adoptée le 23 avril 2009.

Le présent projet de modification comporte trois points concourant à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur, d'une superficie de 4,28 hectares, situé à l'Est du bourg, de façon contiguë (la zone 1AUs) :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs ;
- des modifications au règlement des zones AU ;
- l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur concerné.

La nouvelle zone urbanisable serait classée 4AUr.

Il est important de relever que la dénomination des zones dans le P.L.U. de TRAMAIN ne correspond pas toujours à la classification habituellement utilisée, du fait de l'ancienneté de ce document.

Ainsi, le secteur 1AUs est en réalité une zone 2AU (la N° 1 du P.L.U.) et le secteur 4AUr serait en fait, en cas d'approbation du projet, une zone 1AU (la 4^{ème} au sein du P.L.U.).

A4-1/ Les objectifs poursuivis

La commune de TRAMAIN entend maintenir un renouvellement régulier et maîtrisé de sa population grâce à l'accueil de nouveaux habitants. Cela correspond à l'un des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D. : « Préserver et développer le centre-bourg et les quartiers d'habitat structurés », qui est également identifié par son P.L.U. : « Conforter le développement démographique en accueillant une population nouvelle ».

Il lui est nécessaire à cette fin de pouvoir disposer d'une nouvelle offre foncière pour la construction de logements.

Or, la notice de présentation du dossier fait ressortir, que les diverses études ont conclu à l'impossibilité de concrétiser un projet sur les secteurs actuellement classés urbanisables dans le P.L.U.

Ce dernier dispose de 3 zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (habituellement dénommées « zones 1AU » dans les P.L.U.) dont deux ont déjà fait l'objet d'opérations d'aménagement et sont aujourd'hui urbanisées (la zone 1AUr et la zone 2AUr).

La troisième zone (3AUr) est un secteur de renouvellement urbain, qui est occupé par une ancienne scierie et un ancien poulailler. La mairie de TRAMAIN souhaitait privilégier ce secteur pour l'accueil des nouveaux logements. Mais, les études ont révélé d'une part des difficultés techniques, d'autre part un coût exorbitant à envisager en raison de travaux incontournables de désamiantage. De surcroît, la négociation avec le propriétaire s'est avérée difficile. Le coût d'un tel projet, estimé à 170 000 € H.T., a été jugé bien trop élevé par les élus. Du fait de ce cumul d'obstacles la commune a conclu à l'infaisabilité opérationnelle du projet à cet endroit.

Il existe également une deuxième zone 2AU, dénommée 2AUs, située près du restaurant du bourg. Un projet d'aménagement y a été envisagé et étudié. Mais, il n'a pu aboutir en raison de la proximité d'une exploitation agricole impliquant un périmètre d'éloignement réciproque.

Il existe bien des dents creuses dans le bourg (identifiées en couleur jaune dans le plan ci-dessous), mais selon la notice du dossier, ce serait en grande partie des espaces de jardins affectés à des habitations et la rétention foncière y serait donc forte. La concrétisation de projets sur ces terrains serait quasiment nulle.

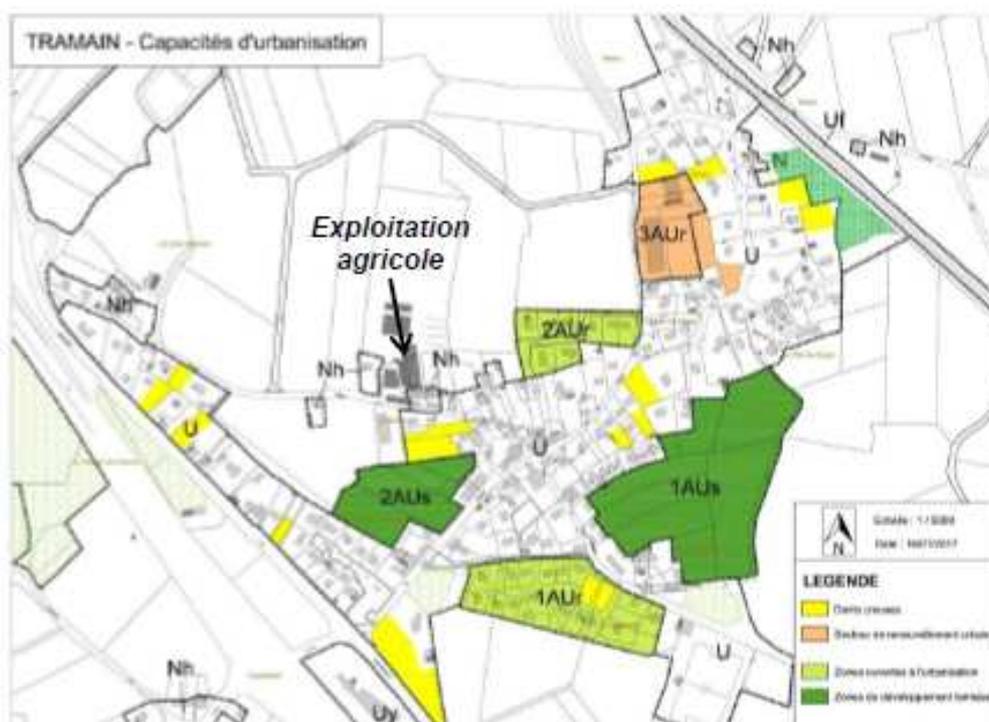


Illustration figurant page 9 du Dossier de présentation

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal, lors de sa séance du 20 janvier 2017, après avoir examiné les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans ces zones déjà ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, a approuvé les justifications de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUs du P.L.U.

La commune porte sur ce secteur un projet de réalisation d'un lotissement communal qui présenterait une offre de logements diversifiée, à proximité des équipements, des commerces et des services du centre-bourg.

Dans ce but, la commune a acquis des terrains et dispose aujourd'hui de la maîtrise foncière sur près de 75 % de cette zone 1AUs.

A4-2/ Présentation du secteur concerné

Le secteur concerné par le projet a une superficie de 4,28 hectares. Il jouxte l'Est du bourg au niveau de son centre et est donc situé à proximité des commerces et équipements qui y sont présents.

Il est composé pour un tiers de fonds de parcelles liées à des maisons et, pour le reste, de champs cultivés.

Des haies bocagères sur talus ponctuent par endroit le terrain et accompagnent une grande part de la frange Est.



Illustration figurant page 7 du Dossier de présentation

La commune de TRAMAIN dispose donc de la maîtrise foncière sur près de 75 % de cette zone 1AUs : les zones en gris plus foncé sur la carte ci-dessous (paragraphe A4-3) extraite de la page 10 du Dossier de présentation. Elles représentent environ 3,3 hectares des 4,28 hectares totaux.

La partie Est de la zone est cultivée, au Sud-Est par le GAEC de la Haute Corenais (parcelle cadastrée N° ZL 279 de 10 746 m²), et au Nord-Est par le GAEC du Bas Bourg (parcelle N° ZL 262, d'une contenance à peu près équivalente, dont le propriétaire a conservé près d'un tiers sur l'Ouest).

A4-3/ Les caractéristiques du projet

Le projet envisage la **réalisation à terme de 56 logements** sur le secteur concerné. La commune en escompte ainsi un bénéfice pour la dynamique économique et sociale du bourg.

Sur le plan de **l'insertion paysagère et environnementale**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) instaurées dans le cadre de cette modification prévoit la préservation des haies bocagères et des talus afin d'assurer la protection des continuités écologiques. Ils seraient bordés par une noue faisant office de bassin de rétention des eaux pluviales.

Au point de vue **desserte**, les deux sorties, sur la rue de la Fontaine et par la résidence des Camélias, permettraient une répartition des flux entre les personnes sortant de la commune par la rue de la Fontaine et celles sortant par la rue de la République (deux des principaux axes de la commune), limitant ainsi l'impact des flux.

L'urbanisation sera réalisé selon un **phasage** afin d'éviter une consommation excessive et immédiate d'espace agricole. Selon le dossier, la topographie des lieux impose, pour un raccordement gravitaire des réseaux, que l'urbanisation commence par le Sud. Le secteur Nord-Est, qui est cultivé, sera urbanisé en dernier.

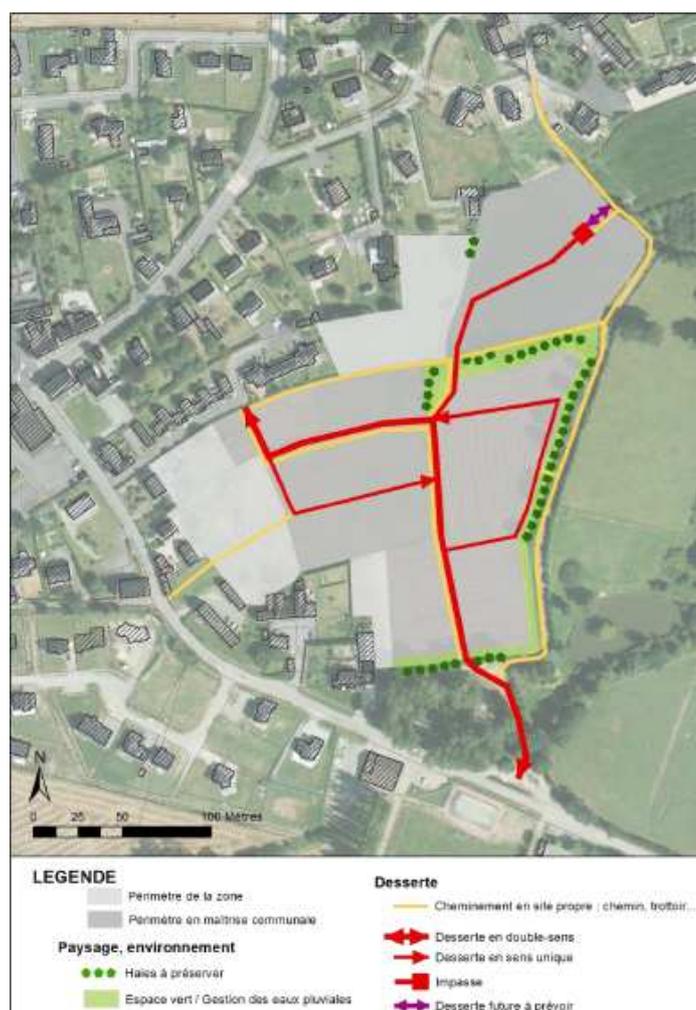
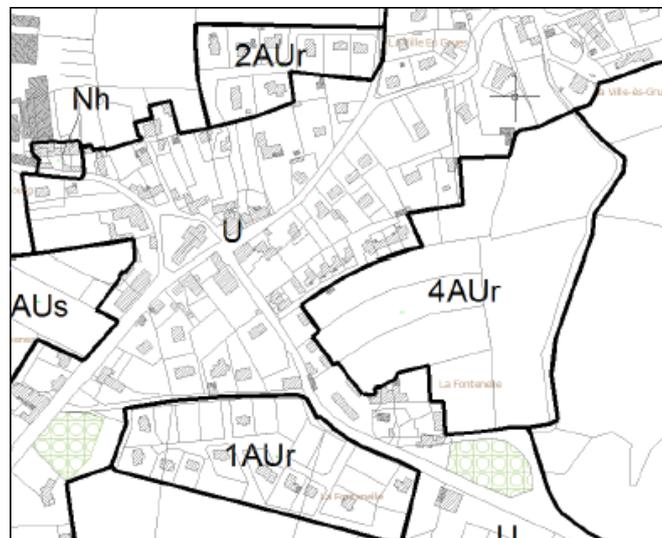
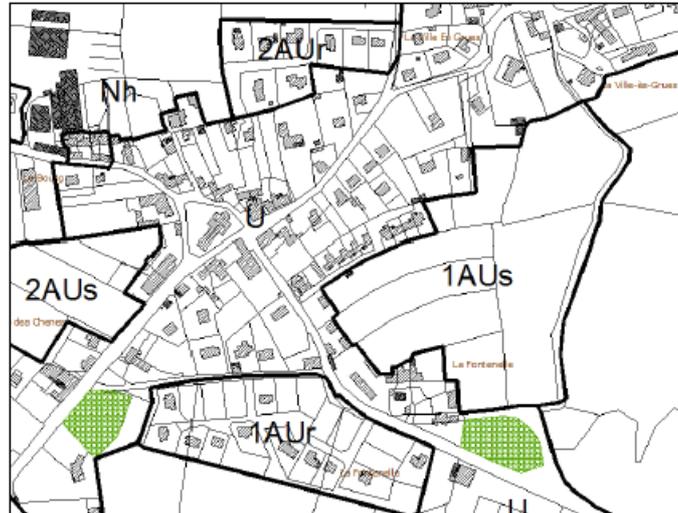


Illustration figurant page 10 du Dossier de présentation

A4-4/ Les modifications apportées au plan de zonage du PLU

Selon le projet, la zone 1AUs est intégralement requalifiée « 4AUr », sur le règlement graphique. C'est le seul changement apporté à ce document du P.L.U.



Selon illustration figurant page 11 du Dossier de présentation

A4-5/ Les modifications apportées au règlement du PLU

Les modifications que le projet propose d'apporter au règlement écrit du P.L.U. ne concernent que le règlement des zones AU, ceci afin de prendre en compte, d'une part, le changement de dénomination de la zone 1AUs et, d'autre part, l'ajout d'O.A.P. sur ce secteur. Trois modifications y sont également incluses concernant les aires de retournement, les tailles des terrains (enjeux de densification) et les clôtures.

. concernant le changement de dénomination des zones :

- Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites AU – Caractères dominant de ces zones :

Si le présent projet d'ouverture à l'urbanisation aboutit, le secteur 1AUs deviendra le 4^{ème} secteur AUr et sera dénommé 4AUr. Quant au second secteur AUs actuellement dénommé 2AUs, devenant le seul de cette catégorie, sera qualifié : AUs, sans numérotation ;

- Section I – Article AU2 :

Il serait ajouté à cet article, *in fine* : (« il est demandé que : ... ») « L'aménagement du secteur 4AUr permette la réalisation à terme d'au moins 50 constructions principales à usage d'habitation, dont une partie réservée à du logement social. »

. concernant le changement de dénomination des zones et à l'ajout d'O.A.P. :

- Section I – Article AU2 :

Une disposition qui concernait spécifiquement le secteur 1AUs est retirée (elle édictait que l'aménagement de ce secteur devait permettre la réalisation d'au moins 20 constructions principales à usage d'habitation) ;

- Section II – Article AU3 :

La référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont introduites à deux endroits du texte de cet article.

Par ailleurs, il y est retiré l'indication que la zone 1AUs sera raccordée sur la voie communale N° 1 (rue de la Fontaine) ;

- Section II – Article AU4 :

La zone 4AUr est ajoutée à la zone 3AUr dans le titre d'un alinéa traitant de la gestion des eaux pluviales et de l'éventuelle création d'un bassin de rétention ;

- Section II – Article AU13 :

Aux dispositions relatives aux haies bocagères, il est ajouté qu'en ce qui concerne la zone 4AUr, il conviendra de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

. concernant les trois autres modifications :

- Section II – Article AU3 :

Le règlement imposait les aires de retournement en partie terminale pour les impasses. Cette règle pouvait être contraignante en cas de choix d'un lieu commun pour la collecte des ordures ménagères. Cette disposition (« en leur partie terminale ») est par conséquent supprimée du texte de l'article ;

- Section II –Article AU8 :

Afin d'adapter le règlement aux enjeux de densification, et notamment aux tailles de terrain aujourd'hui plus restreintes, la règle de cet article qui permettait de pouvoir imposer, pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, est supprimée ;

- Section II –Article AU11 :

Les règles sur les clôtures s'étant avérées très compliquées dans leur application, la commune souhaite donc les simplifier, que ce soient les clôtures sur voie ou espace public, ou celles en limites séparatives.

Leur hauteur maximale est maintenue à 1,80 m et celle de leur soubassement à 1,20 m, mais les édictons concernant leurs matériaux constitutifs sont retirées.

A4-6/ L'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin que l'aménagement du secteur soit réalisé de façon cohérente et dans une logique d'ensemble, selon les objectifs fixés par la commune, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont instaurées sur cette éventuelle future zone 4AUr.

Les enjeux qui ont été définis sont principalement :

- de disposer d'un programme cohérent et assurant une densité minimale ;
- d'organiser une desserte cohérente, se raccrochant aux voies existantes ;
- de préserver et de renforcer le maillage piéton ;
- de préserver l'environnement bocager de la zone ;
- d'envisager le projet par phases.

Le projet prévoit de **réaliser au moins 56 logements**, dont 50 dans le périmètre en maîtrise communale comprenant au minimum 5 logements sociaux.

Le projet devra se réaliser en **trois tranches au minimum**, chaque tranche ne devant pas dépasser 20 logements.

Pour des raisons topographiques impactant l'écoulement gravitaire, l'aménagement du secteur devra se faire du Sud vers le Nord (Principe du 1 au 3 – voir illustration ci-dessous).

La **desserte principale** est prévue en double-sens par bouclage entre la rue de la Fontaine et la résidence des Camélias. La partie Nord-Est sera desservie en impasse, avec possibilité de prolongement routier à long terme vers cette direction.

La haie bocagère Est/Ouest et son talus devront être préservés par une mise à distance des parcelles privées grâce à l'aménagement d'espaces verts et d'un cheminement piéton. De plus, elle sera bordée par une noue destinée à la gestion des eaux pluviales, ce dispositif complétant la création d'un espace spécifique au Sud.

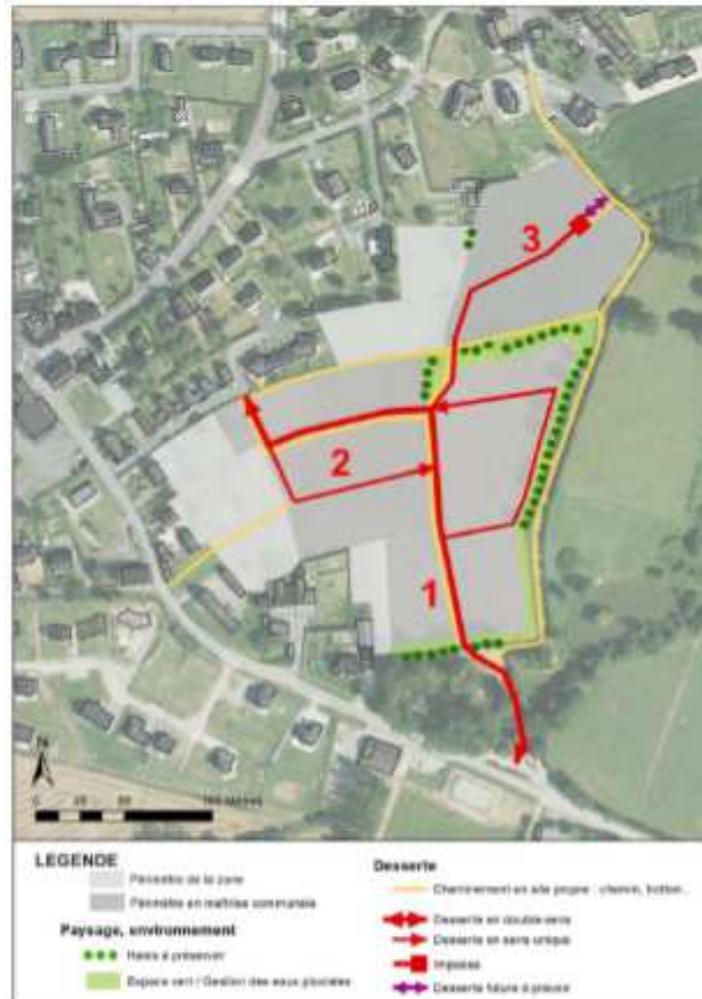


Illustration figurant page 19 du Dossier de présentation et dans le document d'O.A.P.

A 5 – LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Il pouvait être consulté à la mairie de TRAMAIN tout au long de la durée de l'enquête, du lundi 28 mai 2018 au jeudi 28 juin 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, à savoir : du lundi au samedi de 9 H à 12 H 30.

Le registre était à la disposition du public dans les mêmes conditions.

Les pièces du dossier étaient également consultables sur le site internet des services de l'État : <http://www.cotes-darmor.gouv.fr> (site de la Préfecture des Côtes d'Armor), la mairie de TRAMAIN ne disposant pas d'un site internet propre.

Le public disposait également d'une adresse courriel pour déposer ses éventuelles observations : commune-de-tramain@orange.fr.

- **Le dossier comprenait :**

(Les différentes pièces du dossier étaient classées dans une chemise cartonnée)

- 1) l'arrêté municipal du 25 avril 2018 portant mise à l'enquête publique du projet de modification N° 2 du P.L.U.
- 2) une reproduction de l'Avis d'enquête publique (en format A4 et en noir et blanc)
- 3) une copie de la délibération du conseil municipal qui, en sa séance du 20 janvier 2017, a examiné les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs
- 4) le dossier de présentation du projet de modification
(tirage daté du 7 juin 2017)

Cette notice de 21 pages (format A4 horizontal) a été confectionnée par le bureau d'études « ATELIER DÉCOUVERTE » de SAINT-MALO (Ille-et-Vilaine)

[ATELIER DÉCOUVERTE
42, rue des Antilles
35400 Saint-Malo
Tél. : 02.99.82.33.12
E-mail : atelier.decouverte@orange.fr]

Elle expose l'objet de l'enquête, situe la commune, évoque l'évolution de la population et de l'habitat, puis présente le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs.

La page 11 montre les extraits du plan de zonage concernés par le projet : actuellement et après éventuelle modification.

Les pages 12 à 18 sont consacrées à la modification envisagée du règlement écrit des zones AU. Les modifications apparaissent à l'encre rouge.

La page 19 traite de l'instauration d'O.A.P.

Les deux dernières pages apportent des éléments concernant la procédure : mentions des textes, justification de la procédure, déroulement de la procédure.

Ce document est illustré par divers extraits cadastraux, cartes, graphiques et photographies aériennes annotées, en couleurs.

- 5) la fiche d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
(daté du 3 mai 2017)

→ 6) une chemise cartonnée contenant les réponses des Personnes Publiques Associées

Elle rassemblait :

- une liste manuscrite des P.P.A. concernées ;
- un exemplaire du courrier de transmission accompagnant l'exemplaire du dossier adressé à M. le Préfet et un exemplaire du courrier adressé à chaque P.P.A. (tous en date du 14 juin 2017) ;
- un courrier de la DDTM 22 du 25 juillet 2017 ;
- un courrier du Conseil Régional de Bretagne du 21 juillet 2017 ;
- un courrier du Conseil Départemental 22 du 5 juillet 2017 ;
- un courrier de la C. C. LAMBALLE Terre & Mer (non daté) ;
- un courrier de l'A.R.S. du 1^{er} août 2017 ;
- un courrier de l'U.D.A.P. 22 du 20 juin 2017 ;
- une copie de la délibération du conseil municipal de Plénée-Jugon du 20 juillet 2017.

Dans cette chemise P.P.A. avaient également été placés :

- une copie du courrier, en date du 6 septembre 2017, adressé par Mme le Maire à M. le Préfet pour demander une dérogation à l'urbanisation limitée du fait de la non-couverture de la commune par un SCoT (+ les originaux du dépôt de demande d'Avis de Réception et de retour de cet avis, agrafés au courrier) ;
- un courrier du Bureau du contrôle de légalité de l'urbanisme de la Préfecture, en date du 18 septembre 2017 ;
- un courrier du Service planification, logement, urbanisme de la DDTM (Unité territoriale de Saint-Brieuc), en date du 13 février 2018, auquel sont joints l'Avis de la CDPENAF du 5 octobre 2017 et celui du Pays de Saint-Brieuc rendu le 6 décembre 2017.

→ 7) une photocopie de l'attestation de publication des Avis d'enquête dans les quotidiens Le Télégramme et Ouest-France

(établie par la société Viamédia Régie de BREST, le 26 avril 2017)

→ 8) une photocopie de la page du bulletin municipal trimestriel « TRAM'infos » (Printemps 2018) annonçant l'enquête publique

→ 9) une version de la notice du dossier de mise à l'enquête élaborée par Atelier Découverte - voir 4) ci-dessus – modifiée suite aux remarques des P.P.A. – datée de mai 2018)

Afin qu'il n'y ait aucune confusion avec le dossier présenté à l'enquête publique, j'avais demandé à la Secrétaire de mairie de porter la mention manuscrite « Pour information » sur la page de couverture et surtout d'agrafer sur le dessus (donc avant la page de couverture) la mention suivante :

« POUR INFORMATION »

Ce document n'est pas le dossier de modification N° 2 arrêté par le Conseil Municipal en date du 20 janvier 2017 et qui est soumis à la présente enquête publique.

Il constitue seulement une information pour le public afin de porter à sa connaissance les éventuels changements qui pourraient être adoptés par le Conseil Municipal dans sa

délibération d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme afin de tenir compte de remarques formulées par les personnes publiques associées consultées. »

Ce document était placé en dernière position dans la chemise cartonnée qui contenait l'ensemble des pièces du dossier.

Il est à noter qu'il était d'un format plus petit que le dossier soumis à l'enquête publique dans la mesure où les pages de disposition horizontale de la version originale étaient ici reproduites sur un format vertical, donc réduites. D'autre part, le plan ajouté, constituant une virtuelle nouvelle page 11 du dossier, suggérant une éventuelle option d'aménagement, portait en marge la mention : « *Ce plan est affiché à titre indicatif, il n'a aucune valeur de projet.* »

● **Le Registre d'enquête :**

Il avait été confectionné par la Mairie et était constitué de 14 feuillets numérotés (soit 28 pages de format A4, papier quadrillé) + une couverture et un fond en plastique souple transparent, rassemblés par une reliure spirale en plastique et le tout fixé et sécurisé par des agrafes.

Toutes les différentes pièces du dossier ainsi que chaque page du registre ont été paraphées (+ cotées en ce qui concerne les pages du registre) par mes soins.

A 6 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A6-1 – Désignation du commissaire-enquêteur

Par une Décision N° E17000192 / 35 en date du 20 juin 2017, Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES m'a désigné commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique.

A6-2 – Arrêté municipal

Donnant suite à la Délibération du Conseil municipal de TRAMAIN en sa séance du 20 janvier 2017, Madame le Maire a, par un arrêté en date du 25 avril 2018, prescrit l'ouverture d'une enquête publique en vue de modifier le Plan Local d'Urbanisme de sa commune, pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai (09 H 00) au jeudi 28 juin 2018 (12 H 30).

A6-3 – Publicité et information du public

Les formalités suivantes en matière de publicité ont été accomplies :

➤ **affichage en Mairie :**

L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique a été affiché sur le panneau administratif

situé à gauche de la mairie ainsi que l'avis d'enquête (en taille réduite A3) :



➤ **affichage sur place** de l'avis d'enquête publique selon les normes prescrites par l'Arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement :

- à l'entrée de la zone 1AUs, Chemin des Biches (côté Est) ;
- de l'autre côté de la zone (côté Ouest), Rue de la Fontaine.



Chemin des Biches



Rue de la Fontaine

J'ai constaté ces affichages le 28 mai 2018 avant ma première permanence.

Un Certificat d'affichage a été établi après la clôture de l'enquête, le 30 juin 2018, par Madame Chantal DÉJOUÉ, Maire de la commune de TRAMAIN. Une copie de cette attestation est annexée à mon présent rapport (Annexe N° 3), l'original ayant été adressé à la Préfecture par la mairie.

➤ **publication dans la presse :**

- dans le quotidien « Ouest-France » daté du mercredi 2 mai 2018 ;
- dans le quotidien « Le Télégramme de Brest » daté du même jour ;

Une seconde publication a été faite :

- dans le quotidien « Ouest-France » daté du lundi 28 mai 2018 ;
- dans le quotidien « Le Télégramme de Brest » daté du même jour ;

Par ailleurs, l'enquête publique a été annoncée dans le numéro du Printemps 2018 du bulletin municipal trimestriel « TRAM'infos », avec notamment les jours et horaires de mes permanences.

A6-4 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- matérielles : la salle du conseil municipal était mise à ma disposition pour la réception du public ;
- d'accueil en mairie tant de la part de Madame le Maire que de la Secrétaire de mairie ;
- de publicité de l'enquête.

J'ai tenu les trois permanences suivantes :

- le lundi 28 mai 2018, de 09 H 00 (ouverture de l'enquête) à 12 H 30 ;
- le samedi 16 juin 2018, de 09 H 00 à 12 H 30 ;
- le jeudi 28 juin 2018, de 09 H 00 à 12 H 30 (clôture de l'enquête).

J'ai eu un premier contact, par téléphone, avec la mairie de TRAMAIN, le jeudi 22 juin 2017, par l'intermédiaire de sa Secrétaire, Madame Nathalie RAMEL, qui m'a présenté les grandes lignes du dossier. L'enquête publique n'étant prévue qu'en automne, nous avons convenu d'un rendez-vous à la mairie pour début septembre.

Le lundi 4 septembre 2017 (matinée), je me suis rendu à TRAMAIN où j'ai été reçu par le Maire, Madame Chantal DÉJOUÉ, Monsieur Gilles PORTIER, 1^{er} Adjoint, et Madame RAMEL, qui m'ont présenté le dossier. Après notre entretien, j'ai visité en compagnie de Mme le Maire la zone concernée par le projet de modification du P.L.U., qui est toute proche de la mairie.

Toutefois, Mme le Maire ayant reçu de la D.D.T.M. un courrier (daté du 25 juillet 2017) attirant son attention sur le fait que sa commune n'étant couverte par aucun SCoT, celle-ci était soumise à la règle de l'urbanisation limitée, mais qu'elle pouvait demander une dérogation à M. le Préfet des Côtes d'Armor. Cette procédure nécessitant la saisine pour avis de la CDPENAF et du Pays de Saint-Brieuc par le représentant de l'État, l'enquête publique a été reportée en attendant la réponse du Préfet.

En février 2018, Mme RAMEL m'a fait savoir que le projet de modification du P.L.U. allait probablement pouvoir être relancé prochainement. De fait, le mois suivant, les dates de l'enquête et des permanences ont pu être établies par téléphone avec Mme RAMEL.

Le mercredi 18 avril 2018, je me suis rendu, après avoir pris rendez-vous, à la mairie de TRAMAIN (matinée) afin de faire un nouveau point sur le dossier avant sa présentation à l'enquête publique et parapher les différentes pièces prêtes ainsi que le registre (également coté par mes soins).

Le lundi 28 mai, j'ai tenu ma 1^{ère} permanence, de 9 H à 12 H30, ouvrant l'enquête publique. De 8 H 45 à 8 H 55, je m'étais rendu sur la zone avec Mme RAMEL afin de constater l'affichage réglementaire. Lors de cette permanence, je n'ai reçu aucune visite du public, mais j'ai pu m'entretenir une nouvelle fois avec Mme le Maire.

Le samedi 16 juin, s'est déroulée ma 2^{ème} permanence (9 H – 12 H 30) au cours de laquelle j'ai recueilli l'observation (N° R1) de Mme Hélène ORÉAL. Par ailleurs, je me suis entretenu avec M. Gilles PORTIER, le 1^{er} Adjoint.

Le jeudi 28 juin : 3^{ème} et dernière permanence (aux mêmes horaires), sans aucune visite du public. Clôture de l'enquête publique à 12 H 30.

Le lundi 2 juillet, je me suis rendu à la mairie de TRAMAIN où j'avais rendez-vous avec Mme le Maire à 09 H 45 afin de lui commenter et remettre mon procès-verbal de synthèse.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse de la commune de TRAMAIN le 11 juillet par messagerie internet, puis l'original de ce document par courrier postal à mon domicile le 16 juillet suivant.

Pour mémoire, les coordonnées de la Mairie de TRAMAIN sont les suivantes :
4 rue de la République
22640 TRAMAIN
Tél. : 02.96.31.82.24
Fax : 02.96.51.71.80
Adresse courriel : commune-de-tramain@orange.fr

A 7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La Mairie de TRAMAIN a notifié le présent projet de modification N° 2 de son P.L.U., par courriers en date du 14 juin 2017, à M. le Préfet des Côtes d'Armor et aux diverses Personnes Publiques Associées :

- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor (Cabinet, D.D.T.M., D.D.C.S.P.P.) ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Côtes d'Armor ;
- Monsieur le Président de la Communauté de communes LAMBALLE Terre & Mer ;
- Messieurs les Présidents des Pays de SAINT-BRIEUC et de DINAN ;
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bretagne ;
- l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) de Bretagne ;
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) de Bretagne ;
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) des Côtes d'Armor ;
- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- ainsi qu'aux Maires des communes limitrophes : Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, Plénée-Jugon, Plestan et Plédéliac.

Selon ce qui a été porté à ma connaissance, ont fait connaître leur avis :

- l'État (DDTM) ;
- Le Conseil Régional ;
- le Conseil Départemental ;
- la C.C. LAMBALLE Terre & Mer ;
- l'A.R.S. ;
- l'UDAP22 (DRAC) ;
- la commune de Plénée-Jugon.

Par ailleurs, sollicités par le Préfet des Côtes d'Armor dans le cadre de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée (procédure des articles L142-5 et R142-2 du code de l'urbanisme), la CDPENAF et le Pays de Saint-Brieuc ont également émis chacun un avis.

A7-1 / Avis de l'État

(courrier DDTM-Mission territoriale du Pays de Saint-Brieuc, en date du 25/07/2017)

Compte tenu de l'évolution de la population sur la période récente (de 2009 à 2015), faisant apparaître une augmentation de seulement 30 habitants, il en ressort, selon le courrier, « *que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone engendre une consommation dispendieuse de l'espace agricole non justifiée au regard des besoins de la commune* ».

Aussi, l'opération se projetant sur une durée de plus de 20 années, il est suggéré à la mairie de n'ouvrir à l'urbanisation, dans un premier temps, qu'une partie de la zone.

Il est également fait remarquer que sur une base recommandée de 15 logements par hectare, le projet devrait prévoir la construction à terme, non pas de 56 logements, mais de 64 logements.

La D.D.T.M. attire, par ailleurs, l'attention de la commune sur le fait qu'elle n'est plus couverte par un SCoT depuis son intégration à l'intercommunalité Lamballe Terre & Mer, et qu'elle est par ce fait soumise à la règle d'urbanisation limitée, pouvant toutefois solliciter une dérogation auprès du Préfet.

A7-2 / Avis du Conseil Régional

(Courrier du Service Connaissance, Observation, Planification et Prospective, du 21/07/2017)

Il s'agit d'un courrier-type qui met en avant l'importance que revêt pour le Conseil Régional, notamment la problématique de la gestion du foncier et de ses usages, et qu'il est par conséquent très attentif « à l'élaboration des documents de planification, qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de territoire de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte ».

Il invite à consulter le site internet de la Région Bretagne afin de prendre connaissance des orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable.

A7-3 / Avis du Conseil Départemental

(Courrier du Service Patrimoine Bâti, du 05/07/2017)

Il fait part qu'aucune observation n'est émise par ses services à l'égard du projet.

A7-4/ Avis de la Communauté de communes LAMBALLE Terre & Mer

(Courrier du Service de l'Urbanisme, non daté – reçu le 02/08/2017 à la mairie de TRAMAIN)

Il informe que l'E.P.C.I. n'a pas d'observations particulières concernant ce projet d'ouverture à l'urbanisation.

Il fait toutefois 3 remarques :

- « une zone humide juxte les parcelles à ouvrir à l'urbanisation. Un rapide parcours de terrain a permis d'écarter la présence éventuelle de zones humides sur ces parcelles » ;

- « sur la modification du règlement, l'article AU3 page 17 indique que "les voies en impasse doivent présenter une aire de retournement" ». Il est demandé de préciser : "adaptée notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers" ;

- enfin, le courrier signale une éventuelle erreur quant au périmètre de la zone 4Aur au sein de l'OAP projetée car il ne correspondrait pas au périmètre cartographique délimitant la zone 1AUs initiale (modifiée lors de la modification N° 1 du PLU).

A7-5 / Avis de l'A.R.S.

(Courrier de la Délégation départementale 22 – Pôle Santé Environnement – du 01/08/2017)

Aucune observation n'est émise. Avis favorable.

A7-6 / Avis de la D.R.A.C.

(Courrier de l'UDAP 22, du 20/06/2017)

Pas d'observation particulière à formuler.

A7-7 / Avis de la commune de Plénée-Jugon

(Extrait du registre des délibérations de cette commune – Séance du 20 juillet 2017)

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal a émis à l'unanimité un avis favorable sur le projet de modification du P.L.U. de la commune de TRAMAIN.

A7-8 / Avis de la CDPANAF

Sollicitée par le Préfet dans le cadre de la demande de dérogation demandée par la commune, la CDPANAF a rendu son Avis lors de sa réunion du 5 octobre 2017.

Considérant :

- la dynamique démographique présentée dans le dossier de modification,
- l'emprise globale de la zone étudiée, de son caractère agricole et des perspectives de développement transcrites dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- les potentialités de la zone identifiée en renouvellement urbain au nord du bourg (sans toutefois nier les difficultés d'aménagement d'un tel secteur et de gestion des bâtiments existants,
- toutefois que l'établissement foncier de Bretagne pourrait utilement conseiller et accompagner la collectivité dans l'aménagement de ce secteur de renouvellement,

la CDPANAF a émis un avis défavorable (7 avis défavorables, 3 abstentions) à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs du P.L.U. de TRAMAIN. Elle invite la commune à se rapprocher de l'E.P.F. de Bretagne afin envisager une opération autour du secteur de renouvellement urbain identifié dans ce même P.L.U.

A7-9 / Avis du Pays de Saint-Brieuc

Le Préfet ayant également requis, dans le même cadre, l'avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint-Brieuc, son Bureau syndical l'a rendu en sa séance du 1^{er} décembre 2017 (Décision N° 12-2017 / 01).

Le projet de modification N° 2 du P.L.U. de TRAMAIN avait été préalablement examiné par le groupe de suivi des documents d'urbanisme et de l'aménagement commercial, réuni le 17 novembre 2017, qui avait formulé les observations suivantes :

- le dimensionnement de la zone 1AUs, d'une superficie de 4,28 hectares, paraît ne pas correspondre à l'évolution démographique constatée ces dernières années sur la commune (stabilisation de la population depuis 2008) ;

- afin d'éviter une consommation excessive de l'espace agricole, les élus suggèrent de procéder à une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone pour permettre un projet dimensionné aux besoins actuels et futurs de la commune (aux alentours de 20 logements).

Le Bureau syndical du PETR a décidé à l'unanimité de reprendre intégralement et textuellement ces observations à son compte. Cet avis a été entériné le 6 décembre 2017 par le Président du Pays de Saint-Brieuc qui l'a communiqué au Préfet des Côtes d'Armor.

A7-10 / Transmission à la commune par le Préfet, des avis de la CDPENAF et du Pays

Le Préfet a transmis à la commune de TRAMAIN les avis de la CDPENAF et du Pays de Saint-Brieuc, joints à ce courrier en date du 13 février 2018.

Confirmant qu'elle dispose d'un accord tacite pour cette ouverture à l'urbanisation, le représentant de l'État lui recommande toutefois, « *au regard de la nature des remarques émises par la CDPENAF et le Pays de Saint-Brieuc ... de tenir compte des avis émis* » et l'invite à prendre attache avec l'Établissement Foncier de Bretagne afin d'adapter au mieux son document d'urbanisme à ses besoins réels en matière de foncier constructible.

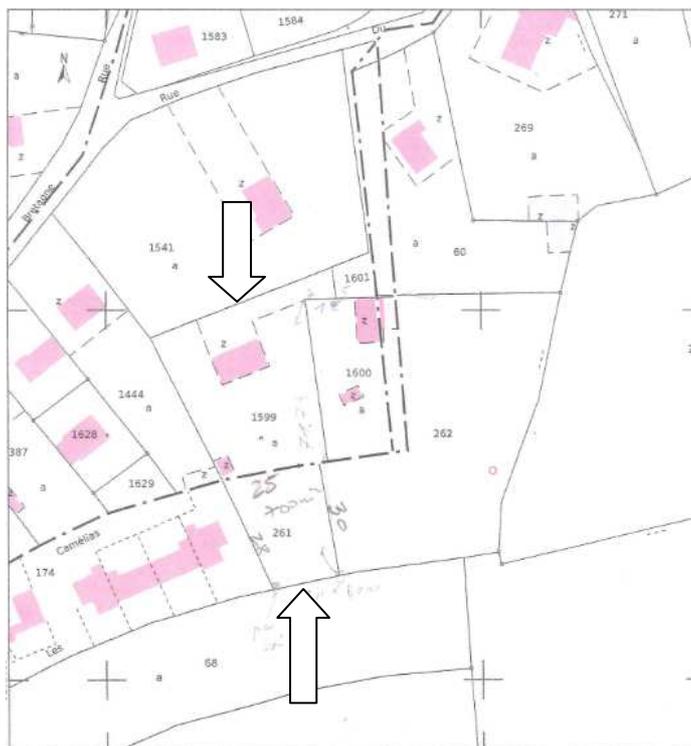
A 8 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public ne s'est pas manifesté en dehors d'une riveraine de la zone concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation.

Selon Mme RAMEL, la Secrétaire de Mairie, personne n'est venu consulter le dossier en dehors de mes permanences.

Madame Hélène ORÉAL, demeurant 4, rue du Levant à TRAMAIN est donc venue me rencontrer lors de ma seconde permanence, le samedi 16 juin 2018, et a déposé une observation sur le registre d'enquête (observation N° R1).

Propriétaire de la parcelle N° 261 qui est contiguë à la zone 1AUs, elle souhaiterait que son terrain bénéficie d'accès automobiles ainsi qu'aux divers réseaux lors de l'aménagement de l'éventuel futur secteur 4AUr. Elle précise que sa maison d'habitation se trouve sur la parcelle N° 1599 située à l'arrière de la parcelle 261. Elle m'a remis un extrait cadastral que j'ai annexé au registre sous son observation (voir ci-dessous).



Aucune autre observation ou remarque n'a été formulée par le public, que ce soit par dépôt sur le registre, par courrier, par courriel ou verbalement.

A 9- LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE / LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

L'Enquête publique étant close depuis le jeudi 28 juin 2018 à 12 H 30, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, dans la huitaine, le lundi 2 juillet à 09 H 45, je me suis rendu à la mairie de TRAMAIN, où après avoir préalablement pris rendez-vous, j'ai rencontré Madame Chantal DÉJOUÉ, Maire de la commune. Je lui ai remis le Procès-verbal de synthèse faisant état de l'unique observation formulée par le public au cours de l'enquête, celle de Mme Hélène ORÉAL.

D'autre part, en ma qualité de commissaire-enquêteur, j'ai évoqué les points suivants dans ce document :

- les remarques de la communauté de communes LAMBALLE Terre & Mer dans son avis concernant la présence d'une zone humide à proximité du secteur concerné (mais qui, toutefois, ne semblerait pas impacter ses parcelles) ; une éventuelle erreur quant au périmètre de la zone 4AUr au sein de l'OAP projetée, par rapport à celui délimitant la zone 1AUs initiale ;
- les capacités du secteur concerné à accueillir une urbanisation au regard des divers réseaux, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'évacuation des eaux de pluie, l'éventuelle réalisation d'un bassin de rétention, ... ;
- l'imprécision concernant le phasage de l'opération projetée, tant au point de vue de la

délimitation géographique de chacune des 3 phases envisagées, qu'à celui de l'estimation de leur déroulement dans le temps. Le plan de l'OAP comporte seulement les chiffres 1, 2 et 3 (correspondant aux phases) mais sans matérialisation précise de ces zones. De même, la note de présentation n'apporte aucun élément précis concernant le développement progressif dans le temps de cette opération d'urbanisation. Il semblerait essentiel d'apporter au dossier ces précisions.

J'ai donc prié Madame le Maire de bien vouloir me communiquer, dans le délai prescrit de quinze jours, ses remarques concernant l'unique observation formulée par le public à l'occasion de cette enquête, ainsi qu'à l'égard de mes demandes de précisions.

Le 11 juillet, j'ai reçu un courriel de la mairie de TRAMAIN qui comportait en pièce jointe le Mémoire en Réponse de la commune. Il s'agit d'un courrier de Madame le Maire daté du 9 juillet 2018. Le courrier électronique contenait une seconde pièce jointe : une version modifiée de la notice-dossier confectionnée par ATELIER-DÉCOUVERTE, tenant compte des réponses de Madame le Maire dans son Mémoire en réponse.

J'ai réceptionné l'original du Mémoire en Réponse, ainsi qu'une version « papier » de la notice modifiée, le 16 juillet suivant, par courrier postal à mon domicile.

Le procès-verbal de synthèse des observations est annexé à mon présent rapport (Annexe N° 1) ainsi que le Mémoire en Réponse de la commune (Annexe N° 2).

Fait à Trégueux, le 23 juillet 2018

Claude BELLEC

Commissaire-Enquêteur

Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE TRAMAIN

Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUS ;
- modifications du règlement de la zone AU ;
- ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Arrêté Municipal en date du 25 avril 2018

Enquête publique du 28 mai au 28 juin 2018

B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ **DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

<p align="center">B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p>
--

B 1 – RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DOSSIER **page 36**

B1-1 / Le projet

B1-1-1 / Objet de l'enquête

B1-1-2 / Présentation du projet d'urbanisation

B1-2 / Organisation et déroulement de l'enquête

B1-2- 1 / Environnement juridique

B1-2- 2 / Désignation du commissaire-enquêteur

B1-2- 3 / Arrêté municipal

B1-2-4 / Publicité et information du public

B1-2-5 / Déroulement de l'enquête

B1-3 / Les avis émis par les Personnes Publiques Associées

B1-4 / La participation du public

**B1-5 / Le Procès-verbal de synthèse des observations /
Le Mémoire en réponse**

B 2 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC **page 46**

L'observation unique N° R1

**B 3 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET** **page 48**

B4-1 / Le déroulement de l'enquête

B4-2 / Le dossier

B4-3 / Le projet

B 4 - AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR **page 57**

B – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

B 1 – RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DOSSIER

B1-1 / LE PROJET

B1-1-1 / Objet de l'enquête

La commune de TRAMAIN (Côtes d'Armor) – 684 habitants en 2015 sur 9,25 km² - dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 6 juin 2003. Il a fait l'objet d'une 1^{ère} modification adoptée le 23 avril 2009.

Elle souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone de 4,28 hectares, située en bordure Est du bourg et classée 1AUs (correspondant en fait à une zone 2AU) dans son Plan Local d'Urbanisme.

Afin « de maintenir un renouvellement régulier et maîtrisé de population par l'accueil de nouveaux habitants », la commune entend par cette opération « disposer d'une nouvelle offre foncière pour la construction de logements », ayant constaté « l'impossibilité de concrétiser un projet sur les secteurs aujourd'hui urbanisables au P.L.U. ».

Le présent projet de modification comporte trois points concourant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs ;
- des modifications au règlement des zones AU ;
- l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur concerné.

La nouvelle zone urbanisable serait classée 4AUr, c'est-à-dire 4^{ème} secteur 1AU du P.L.U.

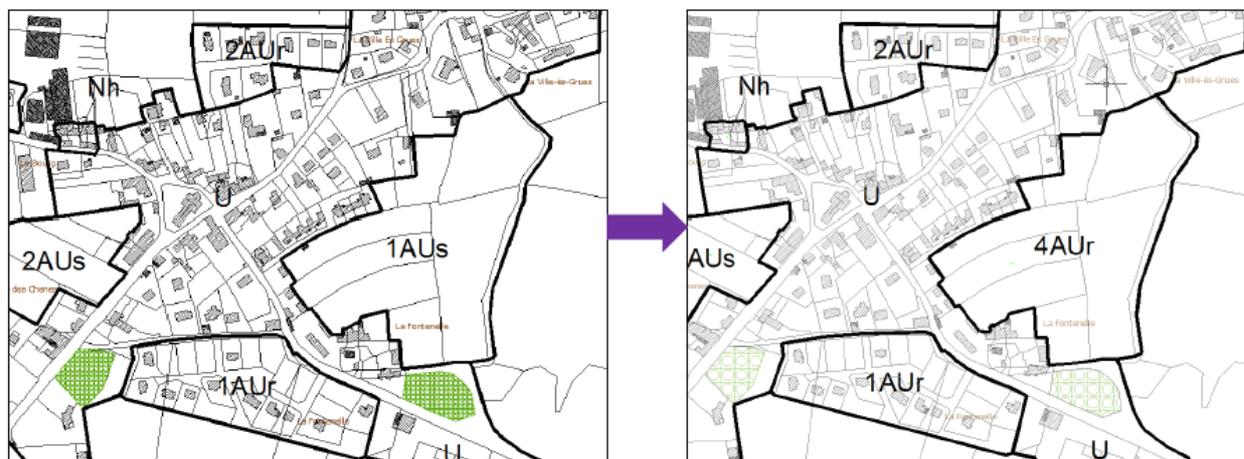


Illustration figurant page 11 du Dossier de présentation

Il est important de relever que la dénomination des zones dans le P.L.U. de TRAMAIN ne correspond pas toujours à la classification habituellement utilisée, du fait de l'ancienneté de ce document.

Ainsi, le secteur 1AUs est en réalité une zone 2AU (la N° 1 du P.L.U.) et le secteur 4AUr serait en fait, en cas d'approbation du projet, une zone 1AU (la 4^{ème} au sein du P.L.U.).

B1-1-2 / Présentation du projet d'urbanisation

Cette ouverture à l'urbanisation permettrait à la commune de disposer d'une nouvelle offre foncière pour la construction de logements.

En effet, la notice de présentation du dossier fait ressortir, que les diverses études ont conclu à l'impossibilité de concrétiser un projet sur les secteurs actuellement classés urbanisables dans le P.L.U.

Ce dernier dispose de 3 zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (habituellement dénommées « zones 1AU ») dont deux ont déjà fait l'objet d'opérations d'aménagement et sont aujourd'hui urbanisées (la zone 1AUr et la zone 2AUr).

La troisième zone (3AUr) est un secteur de renouvellement urbain, qui est occupé par une ancienne scierie et un ancien poulailler. La mairie de TRAMAIN souhaitait privilégier ce secteur pour l'accueil des nouveaux logements. Mais, les études ont révélé d'une part des difficultés techniques, d'autre part un coût exorbitant à envisager en raison de travaux incontournables de désamiantage. De surcroît, la négociation avec le propriétaire s'est avérée difficile. Du fait de ce cumul d'obstacles la commune a conclu à l'infaisabilité opérationnelle du projet à cet endroit.

Il existe également une deuxième zone 2AU, dénommée 2AUs, située près du restaurant du bourg. Un projet d'aménagement y a été envisagé et étudié. Mais, il n'a pu aboutir en raison de la proximité d'une exploitation agricole impliquant un périmètre d'éloignement réciproque.

Il existe bien des dents creuses dans le bourg, mais selon la notice du dossier, ce serait en grande partie des espaces de jardins affectés à des habitations et la rétention foncière y serait donc forte. La concrétisation de projets sur ces terrains serait quasiment nulle.

Pour ces raisons, que le conseil municipal a estimées justifiées dans sa délibération en date du 20 janvier 2017, la mairie de TRAMAIN a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUs de son P.L.U.

Elle porte sur ce secteur un projet de réalisation d'un lotissement communal qui présenterait une offre de logements diversifiée, à proximité des équipements, des commerces et des services du centre-bourg.

Dans ce but, la commune a acquis des terrains et dispose aujourd'hui de la maîtrise foncière sur près de 75 % de cette zone 1AUs.

Le projet envisage la **réalisation à terme de 56 logements** sur le secteur concerné. La commune en escompte ainsi un bénéfice pour la dynamique économique et sociale du bourg.

Sur le plan de **l'insertion paysagère et environnementale**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) instaurées dans le cadre de cette modification prévoit la préservation des haies bocagères et des talus afin d'assurer la protection des continuités écologiques. Ils seraient bordés par une noue faisant office de bassin de rétention des eaux pluviales.

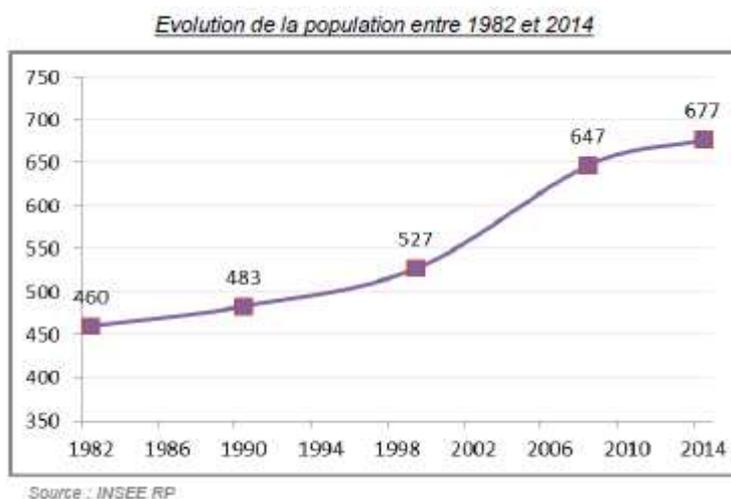
Au point de vue **desserte**, les deux sorties, sur la rue de la Fontaine et par la résidence des Camélias, permettraient une répartition des flux entre les personnes sortant de la commune par la rue de la Fontaine et celles sortant par la rue de la République (deux des principaux axes de la commune), limitant ainsi l'impact des flux.

L'urbanisation sera réalisé selon un **phasage** afin d'éviter une consommation excessive et immédiate d'espace agricole. Selon le dossier, la topographie des lieux impose, pour un raccordement gravitaire des réseaux, que l'urbanisation commence par le Sud. Le secteur Nord-Est, qui est cultivé, sera urbanisé en dernier.

Les modifications que le projet propose d'apporter au règlement écrit du P.L.U. ne concernent que le règlement des zones AU, ceci afin de prendre en compte, d'une part, le changement de dénomination de la zone 1AUs et, d'autre part, l'ajout d'O.A.P. sur ce secteur. Trois modifications y sont également incluses concernant les aires de retournement, les tailles des terrains (enjeux de densification) et les clôtures.

--- 0 ---

Il est à noter sur le plan de l'évolution de sa population, qu'après un long déclin qui a débuté à la fin du 19^{ème} siècle, celle-ci connaît une progression constante depuis le creux du début des années 1980, avec une croissance particulièrement marquée depuis une vingtaine d'années, mais qui semble toutefois se ralentir :



(Graphique figurant page 5 de la Notice du dossier d'enquête)

B1-2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

B1-2- 1 / Environnement juridique

Jusqu'à la réorganisation des intercommunalités, TRAMAIN constituait la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye avec Jugon-les-Lacs Commune nouvelle (Jugon + Dolo), Plédéliac, Plénée-Jugon et Plestan. Cet E.P.C.I. faisait alors partie de l'arrondissement et du Pays de DINAN.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, cette intercommunalité a été fondue dans une entité plus vaste : « LAMBALLE TERRE ET MER », qui rassemble les anciennes C.C. Lamballe Communauté, Arguenon-Hunaudaye, Côte de Penthièvre, du Pays de Moncontour de Bretagne ainsi qu'une partie des C.C. du Pays de Matignon et du Pays de Du Guesclin. Elle compte 68 937 habitants répartis sur 40 communes (900 km²).

Cette réorganisation s'est également accompagnée pour TRAMAIN d'un changement d'arrondissement et de Pays : elle a intégré ceux de SAINT-BRIEUC, quittant ceux de DINAN.

De ce fait, elle se trouve actuellement dans une « zone blanche » au regard d'un Schéma de Cohérence Territoriale, n'étant pas encore couverte par le SCoT de Saint-Brieuc, et se trouve par conséquent soumise à la règle de constructibilité limitée, conformément à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, ce qui est de nature à bloquer la procédure d'ouverture à l'urbanisation. Toutefois, l'article L142-5 du même code prévoit **une dérogation à cette règle**, nécessitant l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) et, le cas échéant, de l'établissement public en charge du SCoT.

La mairie de TRAMAIN a sollicité cette dérogation auprès de M. le Préfet des Côtes d'Armor par un courrier en date du 6 septembre 2017, reçu en Préfecture le 8 septembre.

La CDPENAF a rendu son Avis (défavorable) le 5 octobre 2017. Le Pays de Saint-Brieuc a émis son Avis (réservé) le 6 décembre 2017 à la suite de la réunion de son bureau syndical du 1^{er} décembre.

Toutefois, le Préfet ne s'étant pas prononcé dans les quatre mois de sa saisine par la commune, celle-ci dispose ainsi d'un accord tacite.

Cette formalité a contraint la mairie à faire reporter de plusieurs mois, l'enquête publique initialement envisagée à l'automne 2017.

B1-2- 2 / Désignation du commissaire-enquêteur

J'ai été désigné commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique par la Décision N° E17000192 / 35 en date du 20 juin 2017 de Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES.

B1-2- 3 / Arrêté municipal

Donnant suite à la Délibération du Conseil municipal de TRAMAIN en sa séance du 20 janvier 2017, Madame la Maire a, par un arrêté en date du 25 avril 2018, prescrit l'ouverture d'une enquête publique en vue de modifier le Plan Local d'Urbanisme de sa commune, pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai (09 H 00) au jeudi 28 juin 2018 (12 H 30).

B1-2-4 / Publicité et information du public

Les formalités en matière de publicité ont été régulièrement accomplies, à savoir :

➤ **affichage en Mairie :**

L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique a été affiché sur le panneau administratif situé à gauche de la mairie ainsi que l'avis d'enquête (en taille réduite A3) ;

➤ **affichage sur place** de l'avis d'enquête publique selon les normes prescrites par l'Arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement :

- à l'entrée de la zone 1AUs, Chemin des Biches (côté Est) ;
- de l'autre côté de la zone (côté Ouest), Rue de la Fontaine.

J'ai constaté ces affichages le 28 mai 2018 avant ma première permanence.

Un Certificat d'affichage a été établi après la clôture de l'enquête, le 30 juin 2018, par Madame Chantal DÉJOUÉ, Maire de la commune de TRAMAIN. Une copie de cette attestation est annexée à mon rapport (Annexe N° 3), l'original ayant été adressé à la Préfecture par la mairie.

➤ **publication dans la presse :**

- dans le quotidien « Ouest-France » daté du mercredi 2 mai 2018 ;
- dans le quotidien « Le Télégramme de Brest » daté du même jour ;

Une seconde publication a été faite :

- dans le quotidien « Ouest-France » daté du lundi 28 mai 2018 ;
- dans le quotidien « Le Télégramme de Brest » daté du même jour ;

Par ailleurs, l'enquête publique a été annoncée dans le numéro du Printemps 2018 du bulletin municipal trimestriel « TRAM'infos », avec notamment les jours et horaires de mes permanences.

B1-2-5 / Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- matérielles : la salle du conseil municipal était mise à ma disposition pour la réception du public ;
- d'accueil en mairie tant de la part de Madame le Maire que de la Secrétaire de mairie ;
- de publicité de l'enquête.

J'ai tenu les trois permanences suivantes :

- le lundi 28 mai 2018, de 09 H 00 (ouverture de l'enquête) à 12 H 30 ;
- le samedi 16 juin 2018, de 09 H 00 à 12 H 30 ;
- le jeudi 28 juin 2018, de 09 H 00 à 12 H 30 (clôture de l'enquête).

J'ai eu un premier contact, par téléphone, avec la mairie de TRAMAIN, le jeudi 22 juin 2017, par l'intermédiaire de sa Secrétaire, Madame Nathalie RAMEL, qui m'a présenté les grandes lignes du dossier. L'enquête publique n'étant prévue qu'en automne, nous avons convenu d'un rendez-vous à la mairie pour début septembre.

Le lundi 4 septembre 2017 (matinée), je me suis rendu à TRAMAIN où j'ai été reçu par le Maire, Madame Chantal DÉJOUÉ, Monsieur Gilles PORTIER, 1^{er} Adjoint, et Madame RAMEL, qui m'ont présenté le dossier. Après notre entretien, j'ai visité en compagnie de Mme le Maire la zone concernée par le projet de modification du P.L.U., qui est toute proche de la mairie.

Toutefois, Mme le Maire ayant reçu de la D.D.T.M. un courrier (daté du 25 juillet 2017) attirant son attention sur le fait que sa commune n'étant couverte par aucun SCoT, celle-ci était soumise à la règle de l'urbanisation limitée, mais qu'elle pouvait demander une dérogation à M. le Préfet des Côtes d'Armor. Cette procédure nécessitant la saisine pour avis de la CDPENAF et du Pays de Saint-Brieuc par le représentant de l'État, l'enquête publique a été reportée en attendant la réponse du Préfet.

En février 2018, Mme RAMEL m'a fait savoir que le projet de modification du P.L.U. allait probablement pouvoir être relancé prochainement. De fait, le mois suivant, les dates de l'enquête et des permanences ont pu être établies par téléphone avec Mme RAMEL.

Le mercredi 18 avril 2018, je me suis rendu, après avoir pris rendez-vous, à la mairie de TRAMAIN (matinée) afin de faire un nouveau point sur le dossier avant sa présentation à l'enquête publique et parapher les différentes pièces prêtes ainsi que le registre (également coté par mes soins).

Le lundi 28 mai, j'ai tenu ma 1^{ère} permanence, de 9 H à 12 H30, ouvrant l'enquête publique. De 8 H 45 à 8 H 55, je m'étais rendu sur la zone avec Mme RAMEL afin de constater l'affichage réglementaire. Lors de cette permanence, je n'ai reçu aucune visite du public, mais j'ai pu m'entretenir une nouvelle fois avec Mme le Maire.

Le samedi 16 juin, s'est déroulée ma 2^{ème} permanence (9 H – 12 H 30) au cours de laquelle j'ai recueilli l'observation (N° R1) de Mme Hélène OREAL. Par ailleurs, je me suis entretenu avec M. Gilles PORTIER, le 1^{er} Adjoint.

Le jeudi 28 juin : 3^{ème} et dernière permanence (aux mêmes horaires), sans aucune visite du public. Clôture de l'enquête publique à 12 H 30.

Le lundi 2 juillet, je me suis rendu à la mairie de TRAMAIN où j'avais rendez-vous avec Mme le Maire à 09 H 45 afin de lui commenter et remettre mon procès-verbal de synthèse.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse de la commune de TRAMAIN le 11 juillet par messagerie internet, puis l'original de ce document par courrier postal à mon domicile le 16 juillet suivant.

B1-4 / LES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La Mairie de TRAMAIN a notifié le présent projet de modification N° 2 de son P.L.U., par courriers en date du 14 juin 2017, à M. le Préfet des Côtes d'Armor et aux diverses Personnes Publiques Associées.

Selon ce qui a été porté à ma connaissance, ont fait connaître leur avis : l'État (DDTM), le Conseil Régional de Bretagne, le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, la C.C. LAMBALLE Terre & Mer, l'A.R.S., l'UDAP22 (DRAC) et la commune de Plénée-Jugon.

Par ailleurs, sollicités par le Préfet des Côtes d'Armor dans le cadre de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée (procédure des articles L142-5 et R142-2 du code de l'urbanisme), la CDPENAF et le Pays de SAINT-BRIEUC ont également émis chacun un avis.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) des Côtes d'Armor, l'Agence Régionale de la Santé et la commune de Plénée-Jugon n'ont fait aucune remarque particulière (les deux dernières entités émettant même un avis favorable).

L'État (courrier DDTM-Mission territoriale du Pays de Saint-Brieuc, en date du 25 juillet 2017) a estimé que, compte tenu de l'évolution de la population sur la période récente (de 2009 à 2015), faisant apparaître une augmentation de seulement 30 habitants, *« l'ouverture à l'urbanisation de cette zone engendre une consommation dispendieuse de l'espace agricole non justifiée au regard des besoins de la commune »*.

Aussi, l'opération se projetant sur une durée de plus de 20 années, il est suggéré à la mairie de n'ouvrir à l'urbanisation, dans un premier temps, qu'une partie de la zone.

Il est également fait remarquer que sur une base recommandée de 15 logements par hectare, le projet devrait prévoir la construction à terme, non pas de 56 logements, mais de 64 logements.

La D.D.T.M. attire, par ailleurs, l'attention de la commune sur le fait qu'elle n'est plus couverte par un SCoT depuis son intégration à l'intercommunalité Lamballe Terre & Mer, et qu'elle est par ce fait soumise à la règle d'urbanisation limitée, pouvant toutefois solliciter une dérogation auprès du Préfet.

La communauté de communes LAMBALLE Terre & Mer a fait part de trois remarques :

- elle signale une zone humide à proximité, en précisant toutefois qu'elle ne semblerait pas impacter la zone 1AUs concernée ;
- elle demande, au niveau de la modification du règlement, que l'article AU3 précise que l'aire de retournement dans les voies en impasse, doit être *"adaptée notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers"* ;
- elle attire l'attention sur une éventuelle erreur quant au périmètre de la zone 4Aur au sein de l'OAP projetée car il ne correspondrait pas au périmètre cartographique délimitant la zone 1AUs initiale (modifiée lors de la modification N° 1 du PLU).

Les élus du Pays de Saint-Brieuc ont estimé que le dimensionnement de la zone 1AUs, d'une superficie de 4,28 hectares, ne paraît pas correspondre à l'évolution démographique constatée ces dernières années sur la commune (stabilisation de la population depuis 2008) et ont suggéré, afin d'éviter une consommation excessive de l'espace agricole, de procéder à une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone pour permettre un projet dimensionné aux besoins actuels et futurs de la commune (aux alentours de 20 logements).

La CDPENAF, considérant l'inadéquation entre la dynamique démographique présentée dans le dossier de modification par rapport à l'emprise globale de la zone étudiée, de son caractère agricole et des perspectives de développement transcrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, a émis un avis défavorable. Elle invite la commune à se rapprocher de l'établissement foncier de Bretagne afin envisager une opération autour du secteur de renouvellement urbain identifié dans ce même P.L.U. Selon elle, cette zone identifiée en renouvellement urbain au nord du bourg présente des potentialités intéressantes, sans pour autant méconnaître les difficultés d'aménagement d'un tel secteur et de gestion des bâtiments existants.

Dans son courrier de transmission à la commune de TRAMAIN (daté du 13 février 2018) des avis du Pays de Saint-Brieuc et de la CDPENAF, le Préfet a confirmé qu'elle disposait d'un accord tacite pour cette ouverture à l'urbanisation, mais lui a recommandé toutefois, *« au regard de la nature des remarques émises par la CDPENAF et le Pays de Saint-Brieuc ... de tenir compte des avis émis »* et l'a invitée à prendre attache avec l'Établissement Foncier de Bretagne afin d'adapter au mieux son document d'urbanisme à ses besoins réels en matière de foncier constructible.

--- 0 ---

La mairie de TRAMAIN a fait savoir qu'elle envisageait de tenir compte de la remarque concernant la densité de logements, exprimée par la DDTM dans son courrier du 25 juillet 2017, en produisant une version modifiée du dossier (la notice), datée de mai 2018. Ainsi, elle proposerait à l'approbation du conseil municipal de relever le nombre de logements envisagés de 56 à 64. Ce document figurait *in fine* dans le dossier d'enquête, toutes précautions ayant été prises pour qu'il ne soit pas confondu avec la version du dossier arrêtée par le conseil municipal et présentée à l'enquête publique (Voir le chapitre « A5 – LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE » de notre Rapport).

On peut ainsi relever dans la nouvelle version (indicative) les modifications suivantes :

- page 10 de la notice du dossier (qui traite des caractéristiques du projet), dans la paragraphe « Programme », la réalisation de 56 logements serait remplacée par la réalisation de **64** logements ;
- dans le dossier d'enquête (page 13), il est proposé d'ajouter à la fin de l'article AU2 :
[« il est demandé que ... »] « *L'aménagement du secteur 4AUr permette la réalisation à terme d'au moins 50 constructions principales à usage d'habitation, dont une partie réservée à du logement social* ».

Dans la notice modifiée de mai 2018, il y serait substitué : « *L'aménagement du secteur 4AUr permette la réalisation à terme d'au moins **64** constructions principales à usage d'habitation, dont une partie réservée à du logement social* » ;

- au niveau de la fiche « Instauration d'O.A.P » (page 19) de la notice du dossier présenté à l'enquête, le nombre de logements minimum est de « *56 dont 50 sur le périmètre en maîtrise communale (dont 5 logements sociaux minimum)* ».

Dans la notice modifiée, ce paragraphe deviendrait :
« *A l'échelle du secteur, la densité minimale devra être de 16 log/ha, soit une totalité de 64 logements minimum sur l'ensemble de la zone.*

- *5 logements sociaux minimum devront être inclus dans le projet.* »

- adjonction d'une page (devenant la page 11 de la note de présentation) figurant le plan -vue aérienne agencée- de l'éventuelle future zone 4AUr telle qu'elle pourrait être aménagée (simple hypothèse de travail). Cette illustration intitulée « *Re transcription possible du projet* » est accompagnée de l'avertissement « *Ce plan est affiché à titre indicatif, il n'a aucune valeur de projet* ».

On y dénombre, semble-t-il, 64 lots avec des constructions individuelles et 2 lots plus grands accueillant chacun deux bâtiments collectifs :



Par ailleurs, il est possible d'y remarquer dans le coin Sud-Est de la zone, la création éventuelle du bassin de rétention (anneau ovale).

B1-4 / LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public ne s'est pas manifesté en dehors d'une riveraine de la zone concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation et propriétaire d'une parcelle non construite située dans le périmètre de cette zone (observation N° R1).

Aucune autre observation ou remarque n'a été formulée par le public, que ce soit par dépôt sur le registre, par courrier, par courriel ou verbalement.

Selon Mme RAMEL, la Secrétaire de Mairie, personne n'est venu consulter le dossier en dehors de mes permanences.

B1-5 / LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

L'Enquête publique étant close depuis le jeudi 28 juin 2018 à 12 H 30, je me suis rendu à la mairie de TRAMAIN le lundi 2 juillet, où après avoir préalablement pris rendez-vous, j'ai rencontré Madame Chantal DÉJOUÉ, Maire de la commune, afin de lui commenter et remettre le Procès-verbal de synthèse faisant état de l'unique observation formulée par le public au cours de l'enquête.

D'autre part, en ma qualité de commissaire-enquêteur, j'ai évoqué les points suivants dans ce document :

- les remarques de la communauté de communes LAMBALLE Terre & Mer dans son avis concernant la présence d'une zone humide à proximité du secteur concerné (mais qui, toutefois, ne semblerait pas impacter ses parcelles) ; une éventuelle erreur quant au périmètre de la zone 4Aur au sein de l'OAP projetée par rapport à celui délimitant la zone 1AUs initiale (modifiée lors de la modification N° 1 du PLU) ;

- les capacités du secteur concerné à accueillir une urbanisation au regard des divers réseaux, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'évacuation des eaux de pluie, l'éventuelle réalisation d'un bassin de rétention, ... ;

- l'imprécision concernant le phasage de l'opération projetée, tant au point de vue de la délimitation géographique de chacune des 3 phases envisagées, qu'à celui de l'estimation de leur déroulement dans le temps. Le plan de l'OAP comporte seulement les chiffres 1, 2 et 3 (correspondant aux phases) mais sans matérialisation précise de ces zones. De même, la note de présentation n'apporte aucun élément précis concernant le développement progressif dans le temps de cette opération d'urbanisation. Il semblerait essentiel d'apporter au dossier ces précisions.

Le 11 juillet, j'ai reçu un courriel de la mairie de TRAMAIN qui comportait en pièce jointe le Mémoire en Réponse de la commune. Il s'agit d'un courrier de Madame le Maire daté du 9 juillet 2018. Le courrier électronique contenait une seconde pièce jointe : une version modifiée de la notice-dossier confectionnée par ATELIER-DÉCOUVERTE, tenant compte des réponses de Madame le Maire dans son Mémoire en réponse.

J'ai réceptionné l'original du Mémoire en Réponse, ainsi qu'une version « papier » de la notice modifiée, le 16 juillet suivant, par courrier postal à mon domicile.

Le procès-verbal de synthèse des observations est annexé à mon rapport (Annexe N° 1) ainsi que le Mémoire en Réponse de la commune (Annexe N° 2).

- - - 0 - - -

Dans ce qui suit,
les avis du commissaire-enquêteur sont en caractères gras

B 2 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A 8 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Madame Hélène ORÉAL, demeurant 4, rue du Levant à TRAMAIN est donc venue me rencontrer lors de ma seconde permanence, le samedi 16 juin 2018, et a déposé une observation sur le registre d'enquête (observation N° R1).

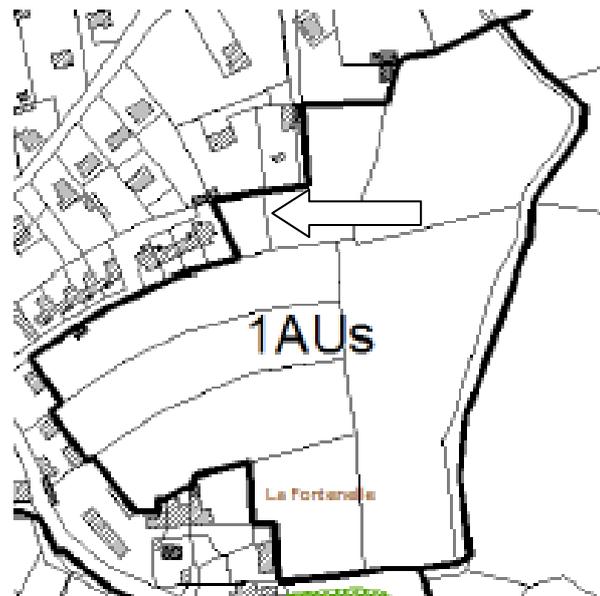
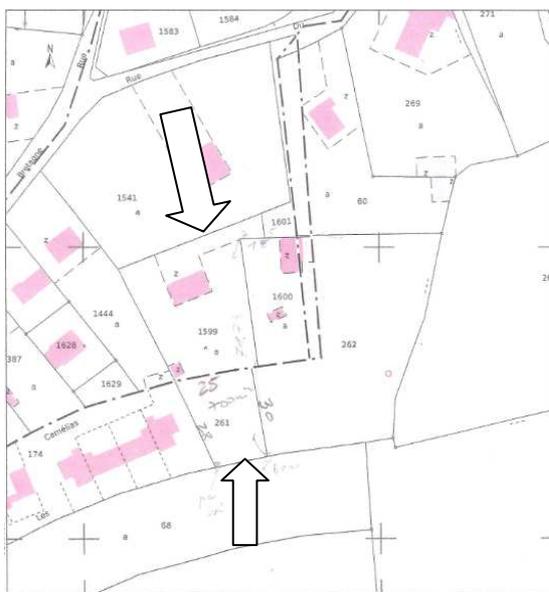
Propriétaire de la parcelle N° 261 qui est contiguë à la zone 1AU, elle souhaiterait que son terrain bénéficie d'accès automobiles ainsi qu'aux divers réseaux lors de l'aménagement de l'éventuel futur secteur 4AU. Elle précise que sa maison d'habitation se trouve sur la parcelle N° 1599 située à l'arrière de la parcelle 261.

Réponse de la commune (dans le Mémoire en réponse) :

« concernant la demande unique du public que vous avez reçue, nous resterons, bien évidemment, vigilants quant à la demande de Mme Hélène Oréal concernant sa parcelle 261 contiguë à la zone. Cette dernière bénéficiera d'un accès automobile ainsi que les différents réseaux nécessaires afin de ne pas enclaver la dite parcelle. »

Le commissaire-enquêteur :

En fait, la parcelle 261 n'est pas contiguë à la zone 1AU, mais elle est incluse dans son périmètre, et fera partie de l'éventuelle future zone 4AU.



En cas d'ouverture à l'urbanisation, cette parcelle semble de nature à recevoir une construction et permettre ainsi une densification du secteur, car il serait dommageable qu'elle devienne une dent creuse. Mais, la réponse de la mairie me paraît pouvoir apporter une réponse positive aux inquiétudes légitimes de Mme ORÉAL.

B 3 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET

B3-1 / Le déroulement de l'enquête

La mise à l'enquête publique a été reportée de plusieurs mois afin de permettre à la commune de TRAMAIN de demander au Préfet une dérogation à la règle d'urbanisation limitée la concernant du fait de son absence de couverture par un SCoT, et d'en attendre la réponse. Ce fût en l'occurrence un accord tacite.

Le public ne s'est aucunement manifesté, à l'exception d'une personne, au cours de cette enquête qui a pourtant fait l'objet d'une publicité dans les règles : affichage en mairie et sur place tout au long de l'enquête, double publications dans deux quotidiens régionaux, avis déposé sur le site de la Préfecture, enquête annoncée dans le bulletin municipal trimestriel.

Mes trois permanences ont été assurées normalement, dont un samedi matin.

L'enquête publique s'est donc déroulée régulièrement et dans de bonnes conditions, sans incident à signaler.

B3-2 / Le dossier

Le dossier de ce projet de modification du P.L.U. était à la disposition du public à la mairie de TRAMAIN et également, en version numérique, sur le site de la Préfecture des Côtes d'Armor où il était téléchargeable.

Il contenait notamment :

- l'arrêté municipal du 25 avril 2018 portant mise à l'enquête publique du projet de modification N° 2 du P.L.U.

- l'Avis d'enquête publique

- une copie de la délibération du conseil municipal qui, en sa séance du 20 janvier 2017, a examiné les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs

- le dossier de présentation du projet de modification (tirage daté du 7 juin 2017) confectionné par le bureau d'études « ATELIER DÉCOUVERTE » de SAINT-MALO (Ille-et-Vilaine) – 21 pages.

Cette note exposait l'objet de l'enquête, situait la commune, évoquait l'évolution de la population et de l'habitat, puis présentait le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs.

La page 11 montrait les extraits du plan de zonage concernés par le projet : actuellement et après éventuelle modification.

Les pages 12 à 18 étaient consacrées à la modification envisagée du règlement écrit des zones AU, les modifications apparaissant à l'encre rouge.

La page 19 traitait de l'instauration d'O.A.P.

Les deux dernières pages apportaient des éléments concernant la procédure : mentions des textes, justification de la procédure, déroulement de la procédure.

Ce document était illustré par divers extraits cadastraux, cartes, graphiques et photographies aériennes annotées, en couleurs.

- les réponses des Personnes Publiques Associées
- le courrier du Service planification, logement, urbanisme de la DDTM (Unité territoriale de Saint-Brieuc), en date du 13 février 2018, auquel étaient joints l'Avis de la CDPENAF du 5 octobre 2017 et celui du Pays de Saint-Brieuc rendu le 6 décembre 2017.
- l'attestation de publication par la société Viamédia Régie
- la photocopie de la page du bulletin municipal trimestriel « TRAM'infos » annonçant l'enquête publique

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comportait toutes les pièces de nature à apporter une information suffisante et claire.

La Note de présentation élaborée par le bureau d'études « ATELIER DÉCOUVERTE » était succincte mais, somme toute, contenait l'essentiel des informations. Elle était claire, illustrée par divers extraits cadastraux, cartes, graphiques et photographies aériennes annotées, en couleurs, et ne nécessitait pas un résumé non technique pour la compréhension du dossier.

Je considère que le dossier présenté au public était de nature à l'informer de façon satisfaisante sur ce projet de modification N° 2 du P.L.U. de la commune de TRAMAIN.

Je signalerais toutefois une erreur matérielle : le bon intitulé de l'article du code de l'urbanisme, cité en haut de la 2^{ème} partie de la page 20 (consacrée à la procédure) est L153-41 et non L153-36 (que la note a d'ailleurs reproduit juste auparavant).

B3-3 / Le projet

L'objet du projet de modification du P.L.U. présenté à l'enquête publique a pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone dénommée 1AUs (habituellement qualifiée zone « 2AU » dans les documents d'urbanisme). Afin de mieux cadrer l'éventuelle future urbanisation de ce secteur, deux autres points, en fait connexes, sont inscrits : l'instauration d'O.A.P. sur la zone concernée et des modifications apportées au règlement écrit des zones AU.

➤ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 20 janvier 2017, le conseil municipal a examiné la situation des autres secteurs classés urbanisables et en a conclu que seule la zone 1AUs pouvait permettre d'accueillir le projet d'urbanisation envisagé. Les justifications qu'il a approuvées ont été reprises dans la Note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique.

Parmi les 3 zones ouvertes à l'urbanisation (habituellement dénommées « zones 1AU » dans les P.L.U.), 2 sont déjà urbanisées (1AUr et 2AUr).

La 3^{ème} (3AUr) est un secteur de renouvellement urbain, occupé par une ancienne scierie et un ancien poulailler. Les études qui y ont été menées ont fait ressortir des difficultés importantes à l'égard de son éventuelle exploitation. Les travaux de désamiantage de ce site et le prix que souhaiterait en obtenir son propriétaire s'élèveraient au total à environ 170 000 € H.T. selon ce qui a été communiqué au conseil municipal. Ces éléments ont conduit la commune à renoncer à y envisager un secteur d'habitat, au moins à court ou moyen terme.

Enfin, au Centre-Ouest du bourg, se trouve la seconde zone AUs, le secteur 2AUs, jouxté en son Nord par deux parcelles constituant une grande dent creuse. Le tout couvre une superficie d'environ 2,1 hectares, soit un peu moins de la moitié de celle de la zone 1AUs. Mais, la présence d'une exploitation agricole, induisant un périmètre d'éloignement réciproque, y réduit considérablement les possibilités d'aménagement.

Il reste quelques dents creuses éparpillées dans le bourg. Elles correspondent à des jardins privés, voire à des espaces pour des chevaux. Certaines sont très enclavées et par conséquent d'accès difficile. Selon la mairie, la rétention foncière serait forte sur ces espaces affectés à des habitations et la concrétisation de projets y serait quasiment nulle.

Certaines Personnes Publiques Associées (DDTM, Pays de Saint-Brieuc et CDPENAF) ont fait ressortir l'inadéquation entre l'évolution de la population de la commune constatée ces dernières années et le dimensionnement de la zone dont il est envisagé l'urbanisation.

Dans son courrier du 25 juillet 2017, la D.D.T.M. a suggéré de n'ouvrir à l'urbanisation, dans un premier temps, qu'une partie de la zone 1AUs puisque l'opération de projet sur une durée de plus de 20 années.

De même, les élus du Pays de Saint-Brieuc proposent à la commune de ne procéder qu'à une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone, permettant la construction d'environ 20 logements.

La CDPENAF s'est déclarée défavorable au projet. Elle considère qu'il conviendrait de l'abandonner et de se tourner vers l'aménagement de la zone 3AUr identifiée en renouvellement urbain, conseillant à la commune de se faire épauler, à cette fin, par l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

De fait, la croissance marquée de la population, constatée à partir de la fin des années 1990, paraît avoir perdu quelque peu de son dynamisme, mais la tendance demeure toujours à la progression.

Le 1^{er} Maire-Adjoint, M. Gilles PORTIER, m'a fait valoir un argument crédible : la baisse du nombre d'autorisation de construction de nouveaux logements, constatée ces dernières années, s'expliquerait par l'absence de terrains disponibles. De nouveaux habitants ne pourraient donc pas s'installer sur TRAMAIN ou de jeunes ménages construire pour y rester.

Je pense que si les prévisions démographiques retenues par la commune, à première vue, peuvent paraître quelque peu trop optimistes, TRAMAIN me paraît néanmoins disposer d'atouts importants de nature à favoriser son développement.

Cette commune, qui a rejoint l'an passé la communauté de communes Lamballe Terre & Mer, devrait profiter du dynamisme que connaît actuellement ce territoire qui bénéficie notamment d'un très important secteur agroalimentaire représenté par des entreprises d'envergure comme Cooperl Arc Atlantique ou Le Gouessant. La ville de Lamballe ne cesse de se développer, ses élus menant une ambitieuse politique de fusion avec les communes périphériques qui pourrait en faire prochainement la 3^{ème} ville des Côtes d'Armor, et permettre à la communauté de communes d'accéder au statut de communauté d'agglomération.

De même, la situation géographique de TRAMAIN est très intéressante. Cette commune est située à l'intersection de deux axes routiers majeurs de la Bretagne nord (notamment l'axe Paris-Brest), qui permettent un accès rapide à Saint-Brieuc, Rennes ou Dinan. Elle est à proximité immédiate de Lamballe qui dispose d'une gare desservie par le TGV.

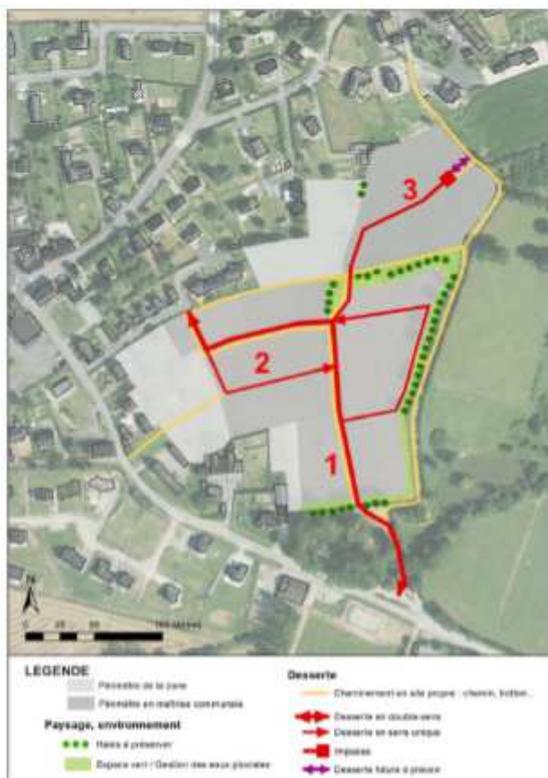
Autre atout potentiel, elle pourrait bénéficier, quant à l'alimentation énergétique, de la présence dans ses environs de plusieurs parcs éoliens comme ceux de Plestan.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs permettrait, selon moi, de revitaliser le bourg qui risque sinon de voir fermer petit à petit ses équipements (école, commerces, services, ...), entraînant ainsi une désertification de la campagne dans ce secteur.

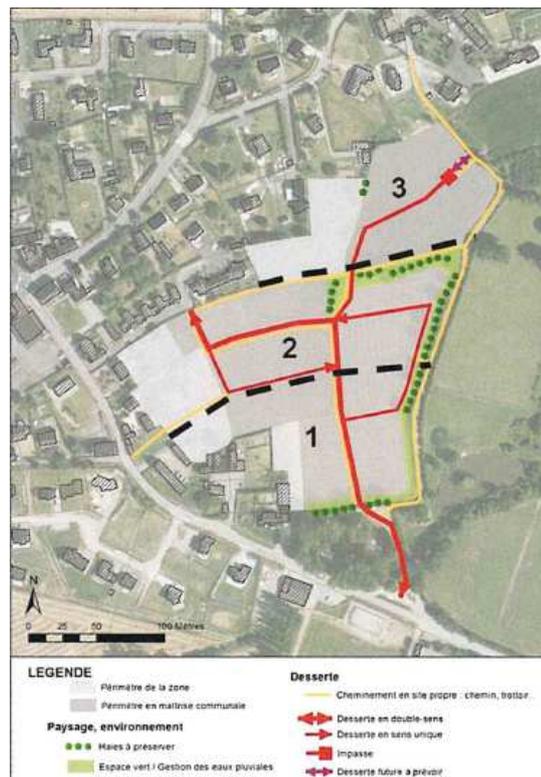
Dans son Mémoire en réponse et la nouvelle version de la Note de présentation qu'elle propose, la commune entend cependant prendre en compte les préoccupations des Personnes Publiques Associées en s'engageant à délimiter la zone 1AUs en 3 secteurs bien définis associés à un phasage déterminé [voir plan (2) ci-dessous].

Selon cette nouvelle version proposée, le projet d'urbanisation se déclinerait toujours en trois tranches, mais des précisions sont apportées : « *afin d'éviter une consommation excessive et immédiate d'espace agricole* », chacune des trois tranches devra correspondre à des besoins estimés sur 5 ans, évalués en principe à 3 / 4 logements par an, soit 18 à 19 logements par tranche (« Caractéristiques du projet » – page 10 de la nouvelle version proposée de la Note de présentation).

J'avais d'ailleurs attiré l'attention de Mme le Maire sur ce point dans le procès-verbal de synthèse, en pointant l'imprécision concernant le phasage de l'opération projetée, tant au point de vue de la délimitation géographique de chacune des 3 phases envisagées, qu'à celui de l'estimation de leur déroulement dans le temps. Le plan de l'OAP soumis à l'enquête publique comporte seulement les chiffres 1, 2 et 3 (correspondant aux phases, mais sans matérialisation précise de ces zones [voir plan (1) ci-dessous]. De même, cette Note de présentation du dossier de l'enquête publique n'apporte aucun élément précis concernant le développement progressif dans le temps de cette opération d'urbanisation.



(1) O.A.P. présentée à l'enquête publique



(2) Proposition de découpage/phasage émise

À mon avis, cette nouvelle option aurait l'avantage, en même temps :

- de ne permettre, en fait, dans un premier temps, l'urbanisation que d'une partie de la zone. Selon les besoins, une seconde partie pourra être aménagée à moyen terme (mais pas avant 5 ans), et le restant au-delà de 10 ans ;
- d'éviter un retard important et des frais supplémentaires à la commune, que ne manquerait pas de provoquer l'obligation de recommencer une nouvelle procédure.

La mairie de TRAMAIN a acquis dans ce but des terrains et dispose aujourd'hui de la maîtrise foncière sur près de 75 % de cette zone 1AUs.

L'aménagement de la zone 3AUr, identifiée en renouvellement urbain, est encouragé par la CDPENAF. Cette autre option me semble cependant très onéreuse pour une petite commune au regard de son coût estimé à 170 000 € HT À titre de comparaison, le budget d'investissement dont elle dispose pour 2018 est de 675 000 €.

➤ L'instauration d'O.A.P. sur le secteur

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) concernant cette zone 1AUs ont été élaborées dans le projet.

Ainsi, un nombre minimum de logements est envisagé. Il est, dans le dossier présenté à l'enquête, de 56 logements dont 50 dans le périmètre en maîtrise communale (soit 75 % de la superficie totale de la zone) dont au moins 5 logements sociaux.

Comme il a été signalé dans paragraphe « B1-4 / LES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉE », la commune a fait savoir qu'elle reconsidérerait ce chiffre afin de répondre à la D.D.T.M. qui signalait une insuffisance au niveau de la densité de logements. Ainsi, ce serait au moins 64 logements qui seraient prévus au total, avec toujours un minimum de 5 logements sociaux. La commune entend ainsi afficher à l'échelle du secteur, la densité minimale de 16 logements / hectare.

Les autres dispositions concernent : la desserte (interne et sur l'extérieur) de la zone ; le renforcement du maillage piéton ; les espaces verts, notamment la préservation des haies bocagères et leurs talus.

La commune renforce la densité de logements, ce qui contribue à une meilleure prise en compte de l'économie de l'espace. La densité retenue (qui est d'ailleurs plutôt de 15 log./ha me semble-t-il) est convenable en milieu rural.

Cependant, il conviendra qu'elle n'oublie pas de modifier sur ce point sa fiche consacrée aux O.A.P. dans le dossier, page 19 de la Note de présentation.

Les autres dispositions n'attirent aucune remarque particulière de ma part.

➤ **Les modifications apportées au règlement écrit des zones AU**

Les modifications proposées ne concernent que le règlement des zones AU et ont pour but de prendre en compte, d'une part, le changement de dénomination de la zone 1AUs et, d'autre part, l'ajout d'O.A.P. sur ce secteur.

Ce sont des modifications d'ordre formel. Elles correspondent à la mise à jour du règlement dans le cas de l'approbation du projet.

Trois modifications cependant sont également proposées, plus en marge du projet. Elles concernent les aires de retournement, les tailles des terrains (enjeux de densification) et les clôtures.

Il s'agit de mesures ayant pour objectif de faciliter l'application concrète du règlement :

- suppression de la distance de sécurité de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, qui n'est pas toujours facile à mettre en œuvre sur des terrains de plus en plus petits dans les lotissements comme l'exige les nécessités de densification ;

- suppression de dispositions détaillées concernant les clôtures, qui posaient souvent des problèmes dans leur application ;

- suppression de l'obligation d'aménager les aires de retournement en partie terminale des impasses. Leur emplacement pourra ainsi être choisi en fonction de l'aménagement concret de ces voies, notamment en cas de choix d'un lieu commun pour la collecte des ordures ménagères

Ce sont, par conséquent, des nouvelles dispositions de bon sens.

Il est à noter que le projet ne retient pas la demande de la communauté de communes qui souhaitait, concernant les aires de retournement, que soit ajoutée la précision « adaptée notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers ».

➤ **Concernant d'autres remarques émises par les P.P.A.**

Dans son courrier, Lamballe Terre & Mer a émis deux autres remarques :

- la communauté de communes indique la présence d'une zone humide à proximité du secteur concerné, tout en l'écartant après un rapide examen sur les parcelles susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation ;

- par ailleurs, elle signale une éventuelle erreur quant au périmètre de la zone 4Aur au sein de l'OAP projetée par rapport à celui délimitant la zone 1AUs initiale (modifiée lors de la modification N° 1 du PLU).

La commune y a répondu dans son Mémoire en réponse :

- elle confirme, « *qu'en l'état des lieux actuels, il n'existe aucune zone humide répertoriée à proximité de la zone concernée* »

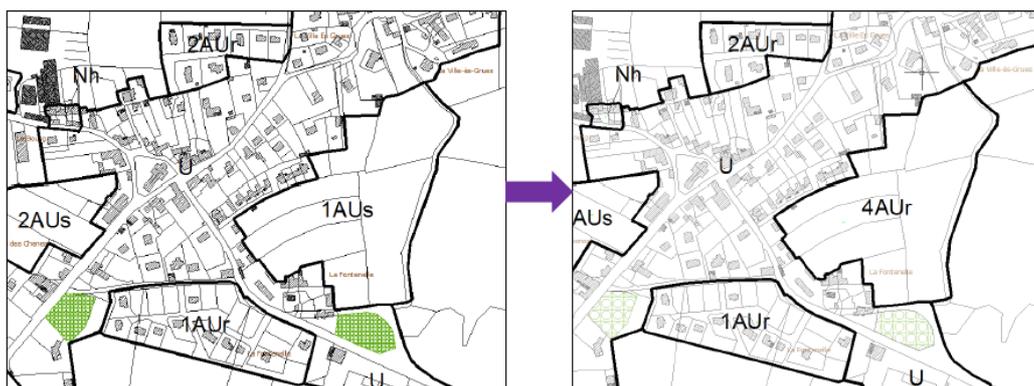
Elle compte d'ailleurs ajouter dans la Note de présentation du dossier, page 10, au paragraphe « Caractéristiques du projet », *in fine* de l'alinéa consacré à l'insertion paysagère et environnementale : « *Il est à noter que le secteur ne comporte pas de zone humide* ».

Je rajouterais que lors de ma visite de la zone, je n'ai constaté aucun indice laissant suspecter la présence d'une zone humide sur ce secteur.

Des zones humides existeraient, mais en-dehors de la zone 1AUs, plus à l'Est de celle-ci.

- quant au périmètre de l'éventuelle future zone ouverte à l'urbanisation, la commune confirme également « *que cette nouvelle zone en cours de modification, baptisée 4Aur est bien effectivement de 4Ha28. Elle intègre, depuis la zone 1AUs initiale, quelques fonds de jardins des maisons jouxtant la zone. La Collectivité a procédé à l'acquisition de ces quelques parcelles supplémentaires courant 2017* ».

Selon les plans de zonage (présent et futur) du secteur concerné qui figurent en comparaison page 11 de la Note de présentation du dossier (déjà reproduits, ci-dessus, dans la présentation de l'objet de l'enquête au chapitre B 1 rappelant les principaux éléments du dossier), le périmètre de l'éventuelle future zone 4Aur est rigoureusement identique à celui de l'actuelle zone 1AUs :



--- 0 ---

Par ailleurs, j'avais formulé, dans le procès-verbal de synthèse, le souhait d'avoir quelques précisions sur les capacités du secteur concerné à accueillir une urbanisation au regard des divers réseaux, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'évacuation des eaux de pluie, l'éventuelle réalisation d'un bassin de rétention, ...

Mme le Maire m'a fait savoir dans son Mémoire en réponse qu' « une étude conjointe avec l'EPCI Lamballe Terre et Mer est actuellement menée pour un projet d'amélioration de l'assainissement collectif de la Collectivité. Un projet d'amélioration des lagunes existantes est nécessaire pour l'ouverture à urbanisation future et Lamballe Terre et Mer deviendra porteuse du projet, puisqu'elle va acquérir la compétence Assainissement collectif au 01.01.2019 ».

Elle envisage d'ajouter dans son paragraphe « Caractéristiques du projet », page 10 de la Note de présentation, l'alinéa suivant :

« L'urbanisation débutera par la partie basse située au Sud pour un raccordement des réseaux gravitaires, par la gestion des eaux pluviales avec la réalisation d'un bassin de rétention et le raccordement au réseau Eaux Usées sur le réseau présent sur la voie départementale en entrée de bourg. Par ailleurs une étude en cours porte sur l'amélioration des rejets d'eaux usées. »

L'amélioration des lagunes existantes devrait permettre de traiter le surplus d'eaux usées induit par un début d'urbanisation, comme la 1^{ère} tranche du phasage. Mais, il me semble qu'il serait judicieux d'envisager la réalisation, à moyen terme, de travaux plus importants, peut-être la création d'une station d'épuration (STEP) des eaux usées, avant de poursuivre l'urbanisation du secteur. Cette réflexion et les études reviendront donc à l'E.P.C.I. Lamballe Terre & Mer.

--- 0 ---

EN CONCLUSION :

La commune de TRAMAIN a besoin de disposer d'une nouvelle offre foncière pour relancer la construction de logements afin de maintenir un renouvellement régulier et maîtrisé de sa population grâce à l'accueil de nouveaux habitants et de répondre à l'un

des objectifs inscrits dans son P.A.D.D. : « Conforter le développement démographique en accueillant une population nouvelle ».

À mon avis, la zone 1AUs m'apparaît être, en l'état actuel des disponibilités, la plus propice à être aménagée : les zones 1AUr et 2AUr sont déjà construites ; la zone 3AUr (secteur identifié en renouvellement urbain et préconisé par la CDPENAF) entraînerait manifestement d'importants et très coûteux travaux de mise en état par rapport au budget communal ; la zone 2AUs présente de sérieuses contraintes d'urbanisation dues à la proximité d'une exploitation agricole. De plus, cette zone 1AUs bénéficie d'un avantage non négligeable : la commune dispose de la maîtrise foncière sur près de 75 % de sa surface.

La taille de la zone concernée (4,28 hectares) est certes importante par rapport à la population de la commune et à son évolution lors de ces dernières années (la tendance demeure toutefois toujours à la progression), comme s'en inquiètent à juste titre certaines P.P.A. (DDTM, Pays de Saint-Brieuc et CDPENAF).

Cependant, je pense qu'il est absolument nécessaire que TRAMAIN puisse offrir à court terme des possibilités de constructions. La commune risque sinon, à mon avis, de perdre ses rares commerces et services (café/épicerie, point-relais de la Poste, particulièrement).

Une nouvelle offre foncière devrait lui permettre d'attirer de nouveaux habitants issus de la zone d'emploi de Lamballe. J'estime qu'elle doit pouvoir saisir l'opportunité que représente le dynamisme actuelle de cette ville voisine.

Un phasage est prévu dans ce projet, notamment au niveau des OAP. Mme le Maire l'a précisé et renforcé dans son Mémoire en réponse. Chacune des trois tranches est prévue pour 5 ans et constitue environ 1/3 de la superficie totale de la zone. Les parties agricoles ne seront que progressivement urbanisées (je constate d'ailleurs, selon ce qui a été porté à ma connaissance, que les agriculteurs concernés ne se sont pas manifestés lors de l'enquête publique et que la Chambre d'Agriculture n'a formulé aucune observation).

La taille de la première tranche, au Sud, me semble compatible avec ce que préconisent le Pays de Saint-Brieuc dans son avis du 6 décembre 2017 et la DDTM dans son courrier du 25 juillet 2017. Si au bout de 5 ans, ce début d'urbanisation ne connaissait pas le succès escompté, il me semble très peu probable que la commune poursuive l'opération sur le reste de la zone. De plus, à cette première échéance, Lamballe Terre et Mer devrait vraisemblablement disposer de la compétence Urbanisme (la procédure a été suspendue l'an passé du fait d'une minorité de blocage, mais elle vient d'être relancée), induisant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et une nouvelle réflexion sur l'avenir de ce secteur.

Ainsi, selon moi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs dans son ensemble, mais en respectant un phasage déterminé, avec des tranches relativement étendues dans le temps, permettrait à la commune de débiter les opérations puis, dans cinq ans, de faire un bilan afin de réévaluer les éventuels besoins non satisfaits sur le plan foncier, mais également quant à l'assainissement, et choisir de poursuivre, suspendre ou arrêter l'urbanisation de cette zone.

En revanche, transformer le projet en une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AUs - la moitié ou un tiers par exemple – pourrait à mon avis être considéré comme une atteinte trop importante à l'économie générale du projet dont cette ouverture à l'urbanisation est, en fait, l'unique objet ; obligeant ainsi à recommencer la procédure.

Il appartient à la commune de TRAMAIN d'intégrer au projet les précisions concernant le renforcement du phasage de l'urbanisation de la zone 1AUs, telles qu'elle les a proposées dans son Mémoire en réponse, notamment le découpage apparent des 3 phases sur les plans et le principe d'une perspective d'urbanisation de 5 années minimum sur chaque tranche définie, soit 18 à 19 logements par tranche. Ces dispositions devraient ainsi permettre que le développement progressif de l'urbanisation de cette zone corresponde à l'évolution observée et prévisible des besoins en foncier constructible, afin de ne pas consommer plus d'espaces qu'il ne serait nécessaire.

B 4 – AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En raison des motivations qui viennent d'être exposées, j'estime que le projet :

- est de nature à permettre de relancer le développement démographique de la commune, absolument nécessaire au maintien de ses équipements du centre-bourg ;
- propose une urbanisation progressive de la zone 1AUs, évitant notamment une consommation immédiate de l'ensemble de ses terres agricoles ;
- prévoit la préservation des haies bocagères et de leurs talus pour assurer la protection des continuités écologiques.

En conséquence, j'émet un AVIS FAVORABLE au Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de TRAMAIN présenté à l'enquête publique.

L'avis est assorti d'une réserve : que soient intégrées à ce projet les précisions proposées par la commune dans son Mémoire en réponse en ce qui concerne le phasage : trois phases matérialisées par un découpage sur les plans de la Note de présentation du projet, perspective d'urbanisation de 5 années minimum par tranche, 18 à 19 logements par tranche.

Fait à Trégueux, le 23 juillet 2018

Claude BELLEC

Commissaire-Enquêteur