

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TRAMAIN

DOSSIER DE MISE À L'ENQUÊTE PROJET DE MODIFICATION ARRÊTÉ



Mai 2018

Coordonnées du responsable du plan

Commune de TRAMAIN

4 rue de la République
22640 TRAMAIN

Tel: 02 96 51 71 80

E-mail : commune-de-tramain@orange.fr



ATELIER DÉCOUVERTE

42, Rue des Antilles
35400 Saint Malo
Tel: 02.99.82.33.12
E-mail:atelier.decouverte@orange.fr

A. Note de présentation.....	3
B. Procédure.....	14

Objet de l'enquête

Afin de maintenir un renouvellement régulier et maîtrisé de population par l'accueil de nouveaux habitants, la commune de Tramain souhaite pouvoir disposer d'une nouvelle offre foncière pour la construction de logements.

Suite à diverses études, constatant l'impossibilité de concrétiser un projet sur les secteurs aujourd'hui urbanisables du Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone classée 1AUs au PLU.

De ce fait, la modification du PLU a pour motifs :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs ;
- La modification du règlement des zones AU ;
- L'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur concerné par cette ouverture à l'urbanisation.

L'enquête publique porte sur ses modifications du PLU.

Positionnement de la commune

TRAMAIN est une commune des Côtes d'Armor, située sur l'axe Rennes / Saint-Brieuc, à 30 km au Sud-Est de Saint-Brieuc, et à 60 km de Rennes. Elle se place à la croisée de deux axes majeurs : la N12 Rennes / Saint-Brieuc et la N176 permettant de rejoindre Dinan

Schéma de Cohérence Territoriale

Avant le 1^{er} janvier 2017, la commune faisait partie du SCoT du Pays de Dinan. Cependant, depuis la réorganisation et la fusion des intercommunalités, Tramain fait désormais partie de la communauté de communes Lamballe Terre & Mer et donc du périmètre du SCoT du Pays de Saint-Brieuc. De par cette évolution récente, aucun SCoT n'est aujourd'hui applicable sur le territoire communal.

Plan Local de l'Habitat (PLH)

La commune n'est pas couverte par un PLH.

Localisation de TRAMAIN

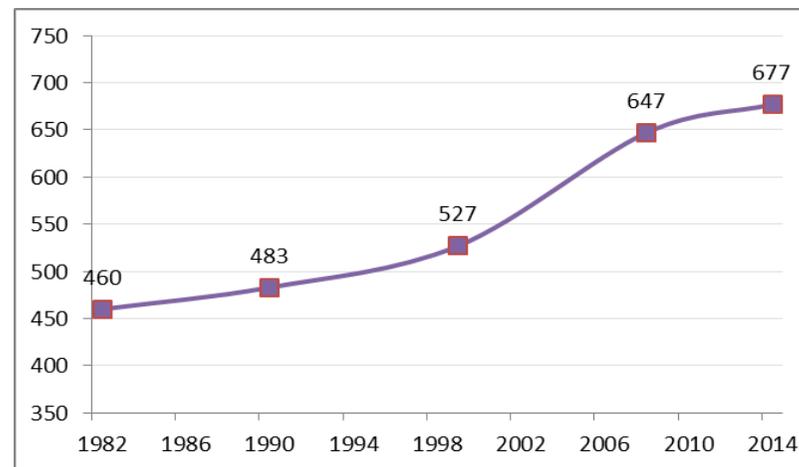


Evolution de la population

Depuis 1982, la population communale de Tramain n'a cessé d'augmenter, du fait de l'accueil de nouveaux habitants, montrant l'attractivité de la commune. Le positionnement de la commune par rapport aux axes routiers et la qualité de vie (environnement, équipements, épicerie).

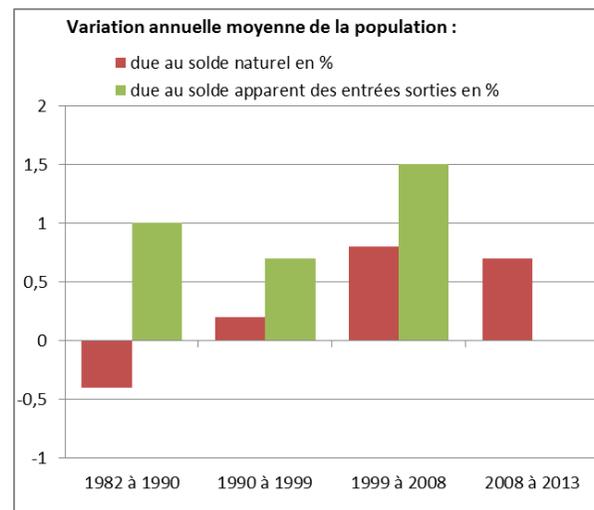
Depuis 2008, on peut constater une relative stabilisation de la population. Le territoire communal n'a pas accueilli de nouveaux habitants, seules les naissances ont permis une progression faible du nombre d'habitants.

Evolution de la population entre 1982 et 2014



Source : INSEE RP

Causes de l'évolution de la population



Source : INSEE RP

Evolution de l'habitat

Le nombre de logements sur la commune suit les mêmes tendances d'évolution que la population.

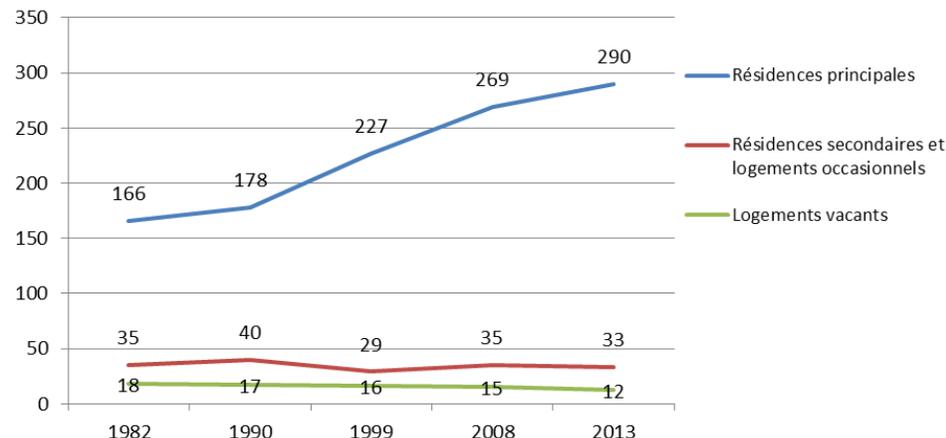
Sur les dernières années (2013 et 2014), 3 maisons individuelles par an ont été commencées en construction neuve. Ce rythme bas est en cohérence avec l'évolution des autorisations de logements neufs en Côtes d'Armor (cf. graphique ci-contre).

Cependant, depuis 2015, on observe une reprise de la construction à l'échelle départementale.

En termes de potentiel, la commune peut donc connaître un rythme de construction au moins équivalent à la période 2010-2012.

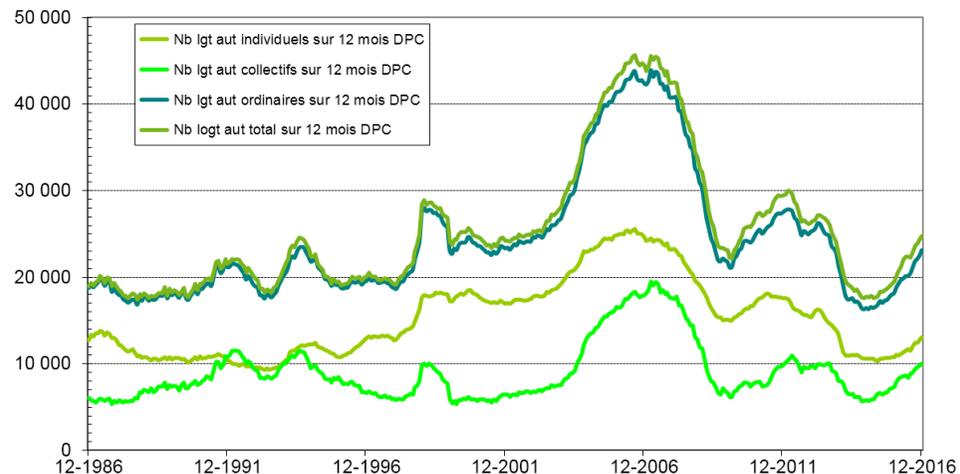
Sur cette période, 7 logements par an ont été autorisés sur la commune.

Evolution du nombre de logements par catégorie



Source : INSEE RP

Les autorisations de logements en Côtes-d'Armor



Source : Sit@del2 DPC, Dreal Bretagne

A – NOTE DE PRÉSENTATION

Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs

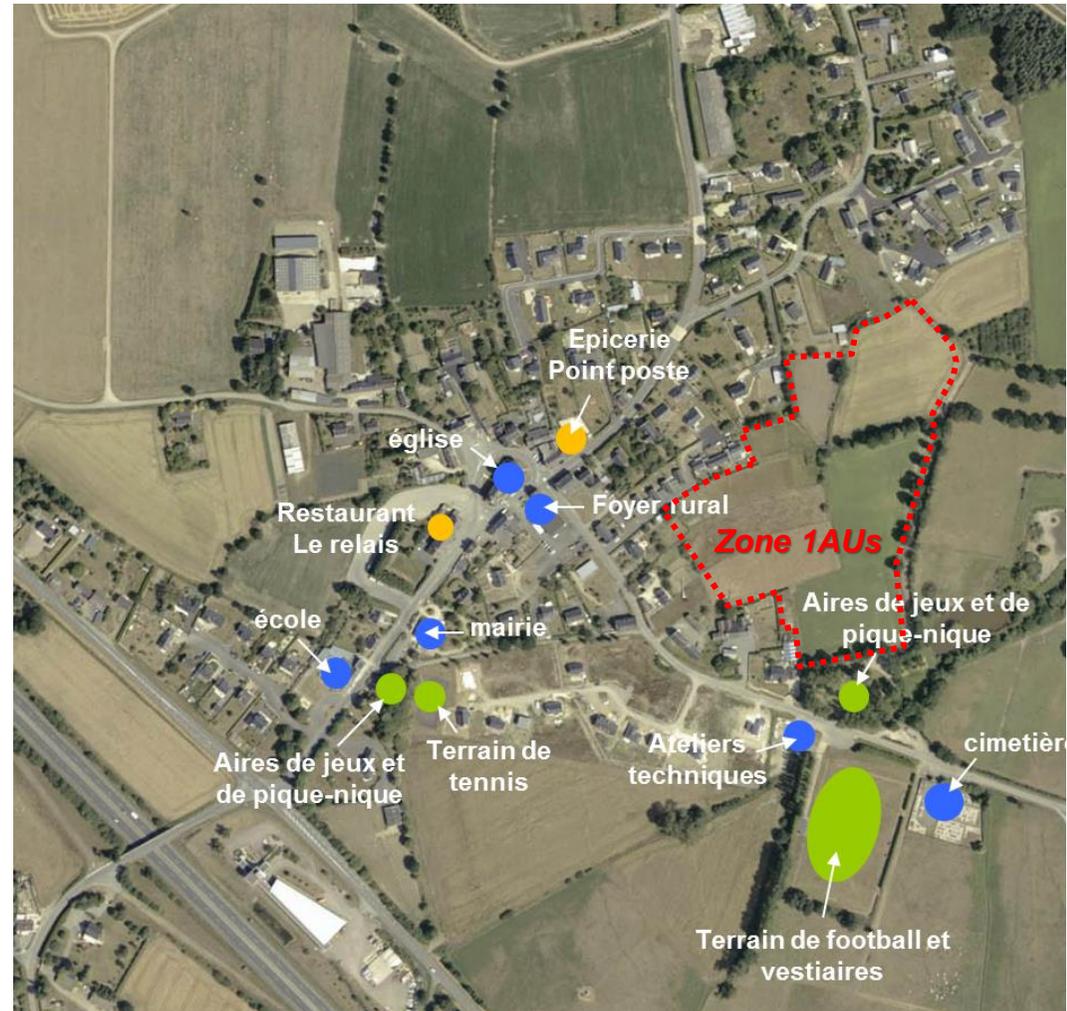
Description du secteur

La zone concernée par la modification se place en centre-bourg, à proximité des commerces et équipements.

Elle est composée pour un tiers de fonds 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.

La zone s'étend sur 4,28 hectares.



Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs

Objectifs poursuivis

Le projet que mène la commune de Tramain au travers de cette modification s'inscrit dans l'objectif inscrit au sein du PADD de son PLU : « Préserver et développer le centre-bourg et les quartiers d'habitat structurés ».

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

Par ce projet, la commune répond à l'enjeu identifié par le PLU : « Conforter le développement démographique en accueillant une population nouvelle », et mène une des actions envisagées par le PADD, puisqu'elle dispose de la maîtrise foncière sur près de 75 % de la zone 1AUs.

Extrait du PADD du PLU

4. ACTIONS ENVISAGEES :		
ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
Conforter le développement démographique en accueillant une population nouvelle.	Poursuivre une politique volontaire de développement d'une offre en logements diversifiée, en renforçant le bourg et les hameaux structurés.	<ul style="list-style-type: none">- Maîtrises foncières des zones de développement privilégiées du bourg (projet de nouveau lotissement).- Maintien d'une offre en secteur rural diffus, compatible avec l'agriculture (bâtir les dents creuses).

Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs

Capacités d'urbanisation

Le PLU de la commune dispose de 3 zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation. Sur ces 3 zones, 2 ont déjà fait l'objet d'opérations d'aménagement et sont aujourd'hui urbanisées.

La troisième zone (3AUr) est un secteur de renouvellement urbain, qui est occupé par une ancienne scierie et un ancien poulailler.

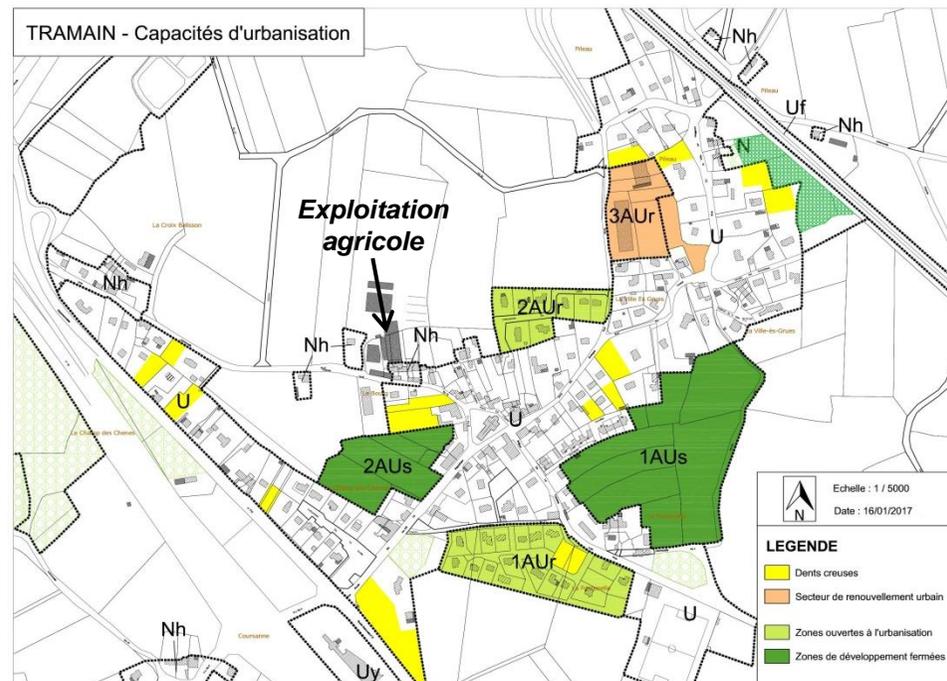
La commune souhaitait privilégier ce secteur pour accueillir de nouveaux logements, cependant, les études ont révélé les difficultés techniques et le coût exorbitant engendrés par les travaux nécessaires de désamiantage. Par ailleurs, la négociation avec le vendeur s'est avérée difficile. Ces facteurs ont abouti à l'infaisabilité opérationnelle du projet sur ce secteur.

Les dents creuses identifiées sur le plan ci-contre sont en grande partie des espaces de jardins affectés à des habitations, la rétention foncière y est donc forte : la concrétisation de projets sur ces espaces est quasiment nulle.

A proximité du restaurant, un projet d'aménagement a été envisagé et étudié. Malheureusement, celui-ci n'a pu aboutir du fait de la proximité d'une exploitation agricole et du périmètre d'éloignement réciproque.

La zone 2AUs présente la même contrainte d'urbanisation.

C'est pour ces raisons que la commune a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUs de son PLU.



A – NOTE DE PRÉSENTATION

Caractéristiques du projet

Programme

L'urbanisation de ce secteur aboutira à terme la réalisation de 56 logements, à proximité immédiate des commerces et services du bourg. Ainsi, cet accueil d'habitants sera bénéfique pour la dynamique économique et sociale du bourg.

Insertion paysagère et environnementale

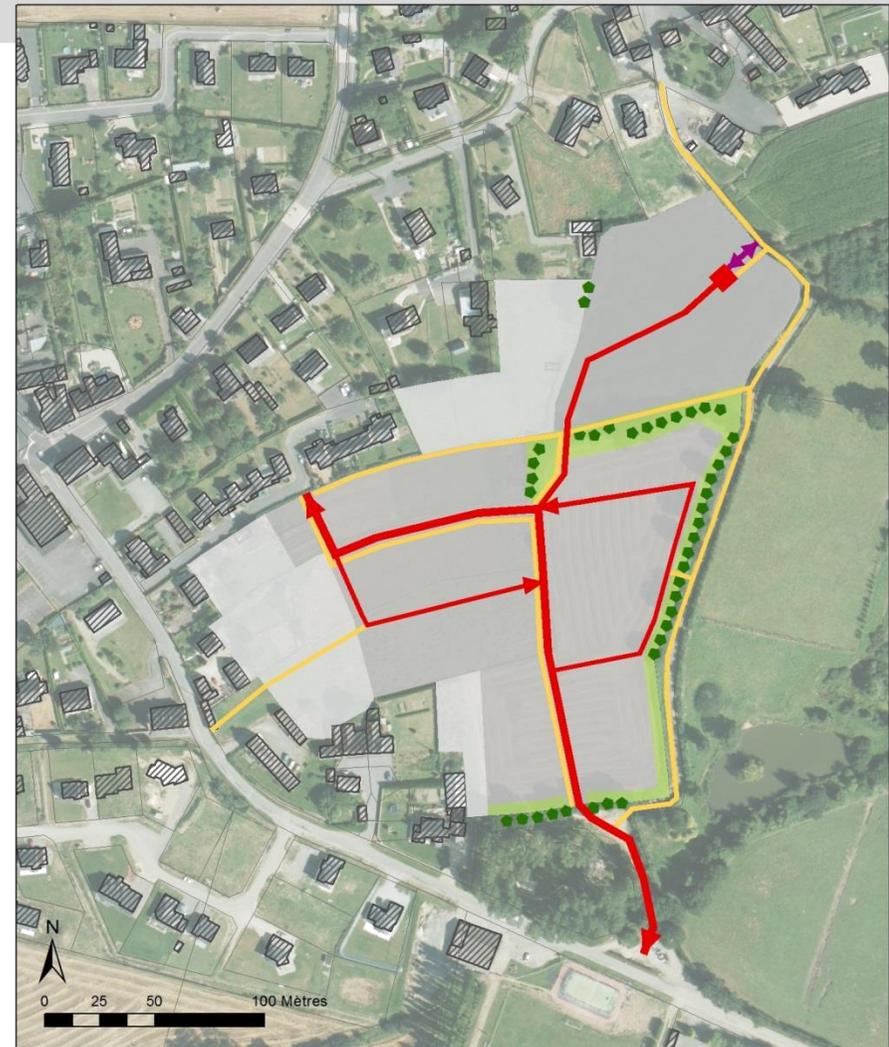
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation instaurée dans le cadre de cette modification prévoit la préservation des haies bocagères et talus, pour assurer la protection des continuités écologiques.

Desserte

Les deux sorties, sur la rue de la Fontaine et par la résidence des Camélias permettent 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 axes principaux de la commune). Cela permet de limiter l'impact des flux.

Phasage

Le projet d'urbanisation devra être réalisé par phase (imposé dans les OAP). Cela permet d'éviter une consommation excessive et immédiate d'espace agricole. La topographie des lieux impose que l'urbanisation commence par le Sud, pour un raccordement gravitaire des réseaux. Par ailleurs, le secteur Nord-Est, cultivé, sera urbanisé en dernier.



LEGENDE

- Périètre de la zone
- Périètre en maîtrise communale

Paysage, environnement

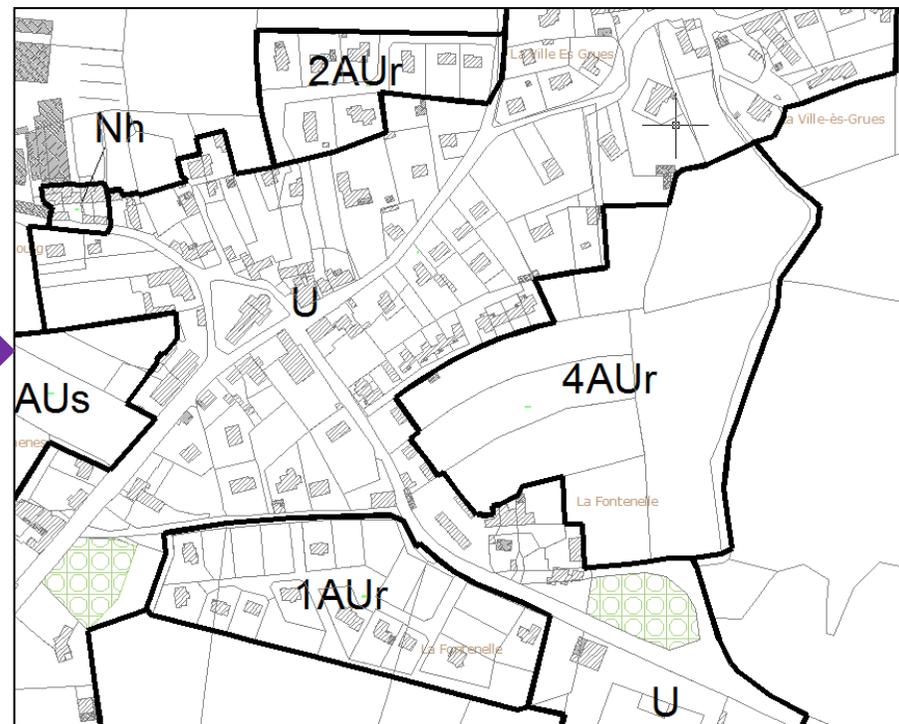
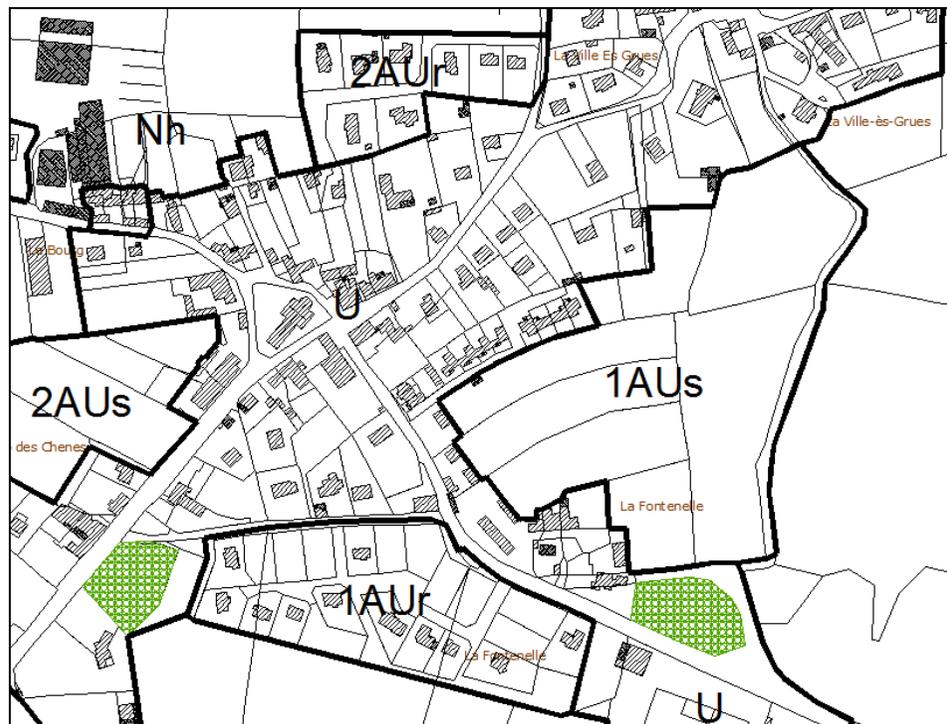
- Haies à préserver
- Espace vert / Gestion des eaux pluviales

Desserte

- Cheminement en site propre : chemin, trottoir...
- ↔ Desserte en double-sens
- Desserte en sens unique
- Impasse
- ↔ Desserte future à prévoir

A – NOTE DE PRÉSENTATION

Modifications du plan de zonage



Modifications du règlement des zones AU

Modifications liées au changement de dénomination des zones

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- ~~des un~~ secteur s AUs (~~1AUs, 2AUs~~) à vocation d'habitat et de services. Il s'agit de terrains réservés pour une urbanisation ultérieure.

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

- des secteurs AUr (1AUr, 2AUr ~~et~~ 3AUr ~~et~~ 4AUr) à vocation d'habitat et de services pouvant s'urbaniser conformément au présent règlement.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

Modifications du règlement des zones AU

Modifications liées au changement de dénomination des zones

SECTION I - Article AU2

- Dans les secteurs AUr, sauf raisons techniques dûment justifiées, ou dans l'intention de favoriser la mixité sociale ou la mixité des fonctions urbaines, il est demandé que :

L'aménagement du secteur 1AUr permette la réalisation d'au moins 12 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 2AUr permette la réalisation d'au moins 6 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 3AUr permette la réalisation d'au moins 12 constructions principales à usage d'habitation, dont une partie réservée à des logements adaptés aux personnes âgées ou à du logement social.

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.

Modifications du règlement des zones AU

Modifications liées au changement de dénomination des zones et à l'ajout d'OAP

SECTION I - Article AU2

I - Sont admis dans les secteurs AUs, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :

- L'aménagement, l'amélioration, l'extension et le changement d'affectation de bâtiments existants ;
- Le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances ;
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...).
- Sauf raisons techniques dûment justifiées, ou dans l'intention de favoriser la mixité sociale ou la mixité des fonctions urbaines, il est demandé que :
~~L'aménagement du secteur 1AUs permette la réalisation d'au moins 20 constructions principales à usage d'habitation.~~
L'aménagement du secteur 2AUs permette la réalisation d'au moins 11 constructions principales à usage d'habitation.

Modifications du règlement des zones AU

Modifications liées au changement de dénomination des zones et à l'ajout d'OAP

SECTION II - Article AU3

Dans les secteurs AUr et AUs, les voiries devront se conformer aux principes d'aménagement éventuellement définis aux documents graphiques **et au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Zone 1AUr :

Les constructions seront desservies par une voirie interne à la zone, à réaliser par l'aménageur, qui se raccordera sur la voie communale n°1 (rue de la Fontaine). Une liaison piétonne sera aménagée en direction de la mairie. Tout accès direct et toute modification des rives du chemin d'exploitation n°12 est interdit.

Zone 2AUr :

Les constructions seront desservies par une voirie interne à la zone, à réaliser par l'aménageur, qui se raccordera sur la voie communale n°2 (rue Anne de Bretagne).

Zone 3AUr :

Les constructions seront desservies par une voirie interne à la zone, à réaliser par l'aménageur, qui se raccordera sur la rue Anne de Bretagne. La liaison piétonne permettant de rejoindre la zone depuis la rue du Levant est à maintenir. La voirie interne devra y être reliée.

Zone 4AUr :

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zones 1AUs et 2AUs :

Les constructions seront desservies par une voirie interne à la zone, à réaliser par l'aménageur, qui se raccordera **respectivement sur la voie communale n°1 (rue de la Fontaine) et sur la route départementale n°105.**

Modifications du règlement des zones AU

Modifications liées au changement de dénomination des zones et à l'ajout d'OAP

SECTION II - Article AU4

Zone 3AUr et 4AUr :

Les eaux pluviales devront être gérées, de préférence, par des dispositifs aériens (noues, fossés, ...). En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci devra dans la mesure du possible présenter une faible profondeur, des pentes douces et un caractère paysagé afin de permettre un usage ludique de cet espace.

SECTION II - Article AU13

Zone 3AUr :

La haie bocagère identifiée sur le schéma de principe d'aménagement sera maintenue, entretenue et régénérée si besoin.

Zone 4AUr :

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Modifications du règlement des zones AU

Autres modifications

- 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.

SECTION II - Article AU3

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter ~~en leur partie terminale~~ une aire de retournement.

- Pour adapter le règlement aux enjeux de densification, et notamment aux tailles de terrain aujourd'hui plus restreintes, la règle de l'article 8 est supprimée.

SECTION II - Article AU8

~~Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

Non réglementé.

Modifications du règlement des zones AU

Autres modifications

- Les règles sur les clôtures se sont avérées très compliquées dans leur application. La commune souhaite donc les simplifier.

SECTION II - Article AU11

Clôtures sur voie ou espace public :

~~Les clôtures nouvelles sur voie ou espace public doivent répondre aux caractéristiques suivantes :~~

- ~~la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m.~~
- ~~la hauteur des murets sera comprise entre 0,80 et 1,20 m.~~

~~Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées d'un muret en pierres ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à lames ajourées. La clôture pourra être doublée d'une haie vive.~~

~~Sont interdits les panneaux pleins en bois ou matières plastiques, même lorsqu'il s'agit de lisses bois ou plastiques posées à clin.~~

~~En revanche, les panneaux de bois pleins, type claustra de bonne qualité, sont tolérés en bordure de voie ferrée.~~

Les clôtures nouvelles sur voie ou espace public ne pourront excéder 1,80 m de hauteur. Elles seront constituées par un soubassement d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré. Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 1,80 m de hauteur.

~~Elles seront constituées soit par :~~

~~– une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m, en soubassement, pourra être autorisée.~~

~~– des panneaux de bois de bonne tenue, à condition que leur linéaire soit limité à 30% de l'ensemble du linéaire des limites séparatives. Ces panneaux se développeront par tronçon de 12 m maximum afin d'alterner clôtures rigides et végétation.~~

Elles seront constituées par un soubassement d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement surmonté d'éléments ajourés ou pleins.

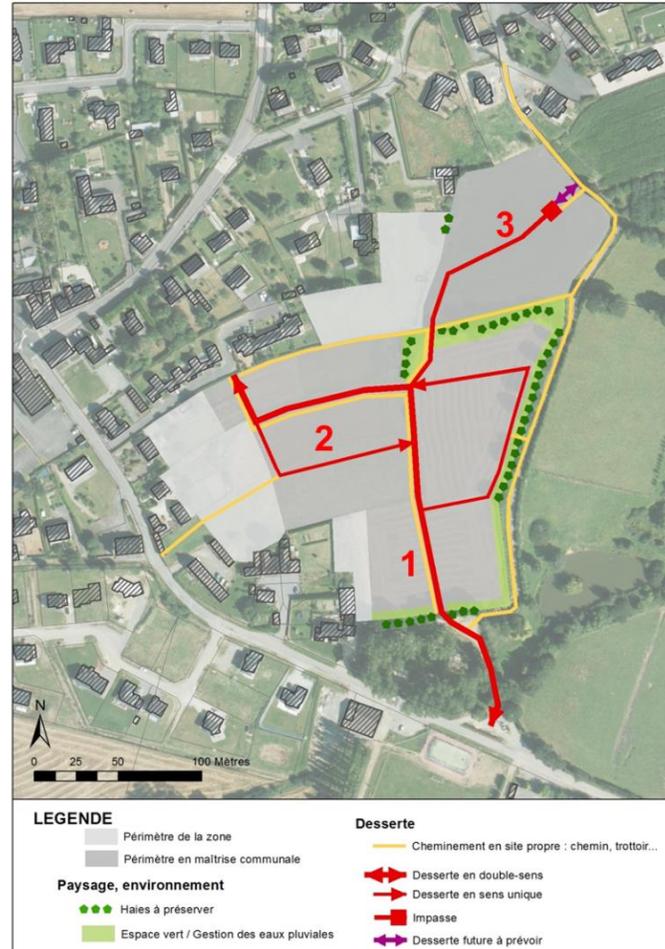
Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue.

Instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour que l'aménagement du secteur se fasse dans une logique d'ensemble, et que la collectivité se fixe des objectifs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont instaurées sur le secteur.

Les enjeux sont principalement :

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



Nombre de logements minimum :

- 56 logements dont
- 50 sur le périmètre en maîtrise communale (dont
- 5 logements sociaux minimum)

Découpage / Phasage :

Obligation de réaliser le projet en trois tranches minimum, avec 20 logements au maximum par tranche.

Pour des raisons topographiques d'écoulement gravitaire, l'aménagement du secteur devra se faire du Sud vers le Nord. (Principe du 1 au 3)

Principes d'aménagements :

Desserte principale en double-sens par bouclage entre la rue de la Fontaine et la Résidence des Camélias.

La partie Nord-Est est desservie en impasse, avec possibilité de prolongement routier à long terme vers le terrain situé au Nord-Est.

Les espaces verts permettent notamment une mise à distance des parcelles privées par rapport aux haies bocagères et leurs talus.

Ces espaces pourront également être utilisés pour la gestion des eaux pluviales.

Mention des textes

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation 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 [...], directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

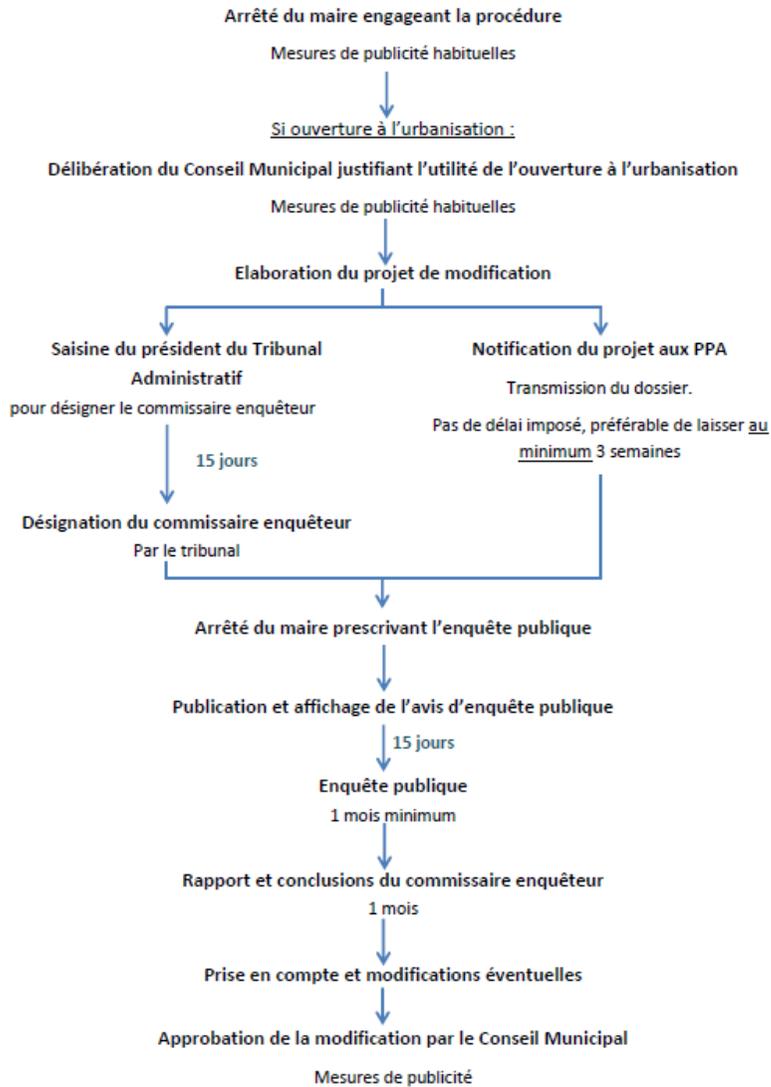
Justification de la procédure

La modification envisagée ne change pas les orientations définies par le PADD, elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; et enfin elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation un secteur, de modifier le règlement et d'instaurer des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur concerné. La commune a déjà procédé à l'acquisition foncière de près de 75 % de la zone à urbaniser concernée par l'ouverture à l'urbanisation.

Le PLU fait donc l'objet d'une procédure de modification.

Déroulé de la procédure



Concertation

Le projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.