

Saint-Brieuc, le 7 décembre 2017



www.pays-de-saintbrieuc.org

Monsieur le Préfet
Préfecture des Côtes d'Armor
Place du Général de Gaulle
22000 Saint-Brieuc

COPIE



Références : BJ 2017.409
Affaire suivie par : Béatrice JOSSE
Objet : Modification du PLU de TRAMAIN
Pi : Décision du bureau syndical

Monsieur le Préfet,

Vous avez sollicité, via les services de la DDTM, l'avis du PETR du Pays de Saint-Brieuc sur le projet de modification du PLU de Tramain relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs.

Le bureau syndical, réuni le 1er décembre 2017, a formulé des observations reprises dans la décision jointe en annexe de ce courrier.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Préfet**, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Joseph LE VEE

DÉCISION DU BUREAU – SEANCE DU 1^{ER} DECEMBRE 2017
N° 12-2017 / 01

Objet : Avis sur le projet de modification du PLU de Tramain

Membres du bureau			
Joseph LE VEE	Président	Saint Brieuc Armor Agglomération	Présent
Christian URVOY	1er Vice-président	Saint Brieuc Armor Agglomération	Absent excusé
Christiane GUERVILLY	2ème Vice-présidente	Lamballe Terre et Mer	Présente
Jean-Luc BARBO	3ème Vice-président	Lamballe Terre et Mer	Présent
Alain CROCHET		Saint Brieuc Armor Agglomération	Présent
Jean-Luc GOUYETTE		Lamballe Terre et Mer	Présent
Thierry SIMELIERE		Saint Brieuc Armor Agglomération	Présent
Daniel BARON		Lamballe Terre et Mer	Présent
Thibaut GUIGNARD		Saint Brieuc Armor Agglomération	Absent excusé
Denis MICHELET		Lamballe Terre et Mer	Présent
Bruno BEUZIT		Saint Brieuc Armor Agglomération	Présent
Olivier MORAND		Lamballe Terre et Mer	Présent
Jacky DESDOIGTS		Saint Brieuc Armor Agglomération	Présent
Jean-Paul HAMON		Saint Brieuc Armor Agglomération	Présent
Francis DAULT		Lamballe Terre et Mer	Présent
Julien HOUZE		Lamballe Terre et Mer	Absent
TOTAL : 13 présents sur 16 membres			

EXPOSE DES MOTIFS

Aucun SCOT n'est applicable sur la commune de Tramain. De ce fait, la commune est soumise à la règle de constructibilité limitée et doit solliciter l'accord du Préfet avant d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

Dans le cadre de cette procédure, le Préfet, via les services de la DDTM, a sollicité le PETR pour qu'il rende un avis sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUs.

Par ailleurs, depuis juillet 2017, le comité syndical a donné délégation au bureau syndical pour se prononcer sur les projets de modification de PLU afin que les avis du PETR en la matière soient officiels.

Avant d'être présentés en bureau syndical, les projets de PLU sont examinés par le groupe de suivi des documents d'urbanisme et de l'aménagement commercial. Il s'est réuni le 14 novembre 2017 et a 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).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération le 27 février 2015,
Vu la délibération n° 06-2017/01 du Comité syndical du Pays de Saint-Brieuc décidant de donner délégation au bureau syndical pour les avis sur les projets de modification de PLU et les autorisations commerciales,

En conséquence, le Bureau du Pôle d'Equilibre du Pays de Saint-Brieuc, à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE 1 : formule les observations suivantes :

- le dossier évoque des densités d'habitat différentes pour cette zone allant de 15 à 25 logements par hectare.

Rappel de l'orientation du SCOT (pages 18 – 19 du DOO) : La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU. Il s'agit d'une densité brute c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention...

Même si la densité est calculée à l'échelle de la commune : sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare pour les communes pôles [...]. Cette densité minimale est justifiée dans les documents d'urbanisme.

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone manque de justifications notamment du point de vue de l'évolution démographique ou de la dynamique de construction de la commune sur les dernières communes
- la notice de présentation ne présente pas de plan d'aménagement de la zone qui aurait aidé à la compréhension du projet. De plus, les orientations de l'OAP ne sont pas clairement définies.

ARTICLE 2 : autorise le Président à notifier cette décision de bureau à Madame la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération (copie à Monsieur le Maire d'Hillion).

Fait à Saint-Brieuc le - 6 DEC. 2017
Le Président, Joseph LE VEE

Acte rendu exécutoire par le Président,
compte tenu de la transmission en Préfecture le - 6 DEC. 2017
Et de la publication, le - 6 DEC. 2017
Le Président, Joseph LE VEE

