

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE TRAMAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Révision prescrite le:	16 mars 2000
Débat au sein du Conseil Municipal le:	7 juillet 2001
P.L.U. arrêté le:	12 juillet 2002
P.L.U. approuvé le:	6 juin 2003
P.L.U. modifié le:	

JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture Conseil

17, rue Saint-Yves 22300 TREDREZ-LOCQUEMEAU

Tel : 02.96.35.73.93 Fax : 02.96.35.79.31 e-mail : jorand-mongkhoun@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION :

A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET URBANISTIQUES DE LA COMMUNE :

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE :

2. ELEMENTS D'HISTOIRE :

3. SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT :

- 3.1. GEOLOGIQUE:
- 3.2. TOPOGRAPHIE ET CLIMAT :
- 3.3. LE PAYSAGE NATUREL :
- 3.4. LES BOISEMENTS :
- 3.5. L'EAU :
- 3.6. LES SENTIERS :

4. LES INFRASTRUCTURES :

5. LE SITE URBAIN ET L'ARCHITECTURE :

- 5.1. LE CENTRE-BOURG TRADITIONNEL :
- 5.2. LES HAMEAUX :

6. LES RELATIONS DE CO-VISIBILITE :

7. LES DONNES SOCIO-ECONOMIQUES :

- 7.1. POPULATION :
- 7.2. LOGEMENT:
- 7.3. ACTIVITES :

8. LES EQUIPEMENTS :

- 8.1. SCOLAIRES:
- 8.2. SPORTIFS ET DE LOISIRS :
- 8.3. AUTRES :

B. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE :

1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC :

- 2. CONTRAINTES ET POTENTIALITES :**
- 3. LES ENJEUX DU P.A.D.D. :**

C. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. :

- 1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**
- 2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT :**
- 3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE :**

4. LE REGLEMENT :

D. COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

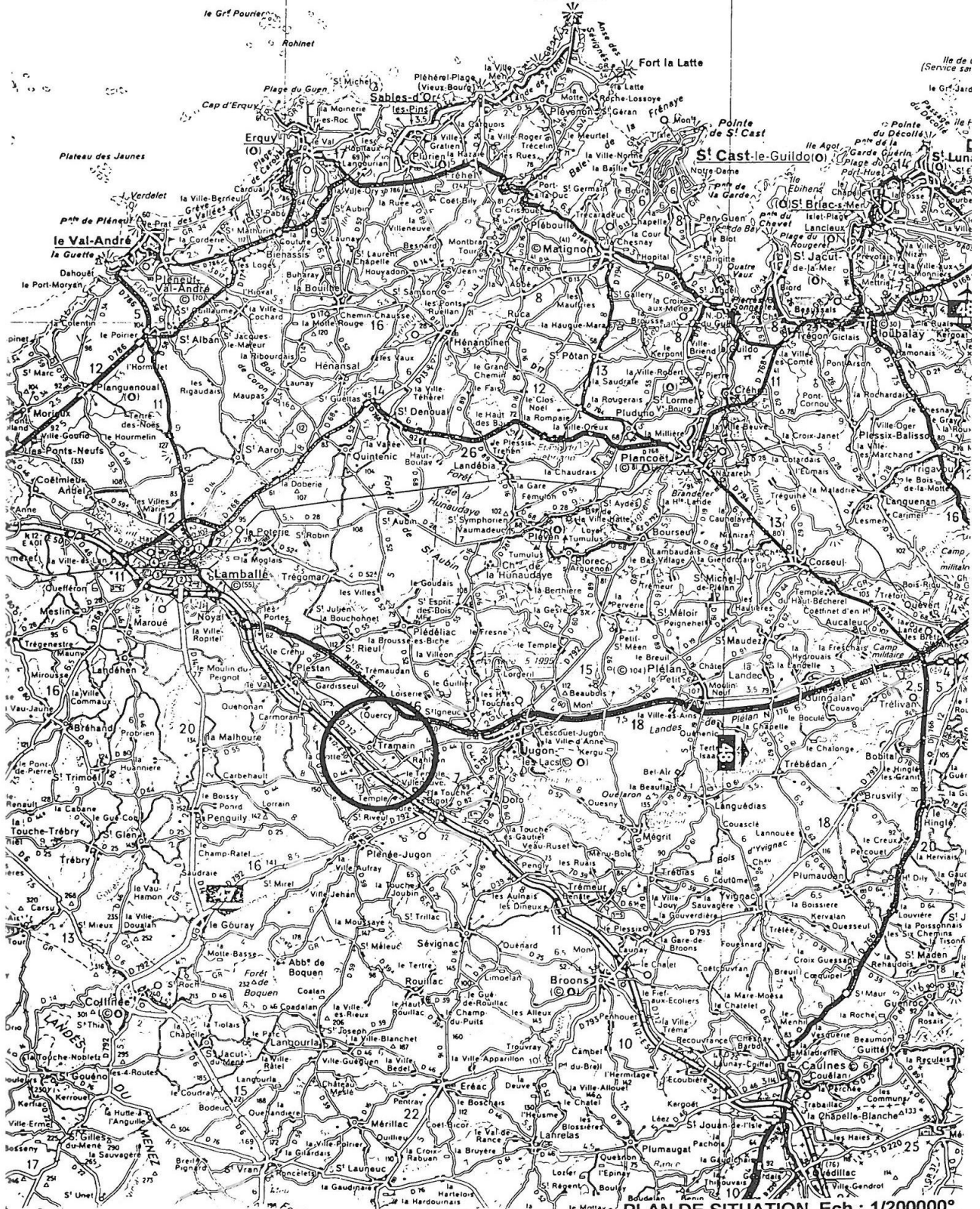
2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES :

3. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

E. SUPERFICIE DES ZONES :

Petit Léon

Cap Fréhel (37)



PLAN DE SITUATION Ech : 1/200000°

INTRODUCTION :

Les raisons de la Révision :

La commune de TRAMAIN, dans les Côtes d'Armor, a prescrit, par délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2000, la révision de son Plan d'Occupation des Sols. Plusieurs raisons militent pour l'engagement de cette procédure :

- La nécessité de développer et d'aménager l'offre foncière (réalisation de lotissement, définition des potentialités des zones U...) au regard des nouvelles données socio-démographiques ;
- La nécessité de mettre à jour le document afin d'intégrer les nouvelles législations : loi sur l'eau, loi paysage, loi d'orientation agricole, loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

L'entrée en vigueur en décembre 2000 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a en effet modifié les documents d'urbanisme et leur procédure.

Présentation de la loi S.R.U. (SOLIDARITE RENOUVELLEMENT URBAIN) :

La loi S.R.U. met en place de **nouveaux instruments de planification** sous la forme des **Schémas de Cohérence Territoriale** (Scot) qui remplacent les Schémas Directeurs, des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.) qui remplacent les P.O.S. et des cartes communales qui sont des P.L.U. Simplifiés.

Dans ces conditions, le P.O.S. de TRAMAIN va devenir un P.L.U.

Afin de se conformer à cette nouvelle législation, le conseil municipal a pris une nouvelle délibération, en date du 7 septembre 2001 afin de prescrire la révision du P.L.U. et définir les modalités de la concertation.

Les objectifs généraux fixés par la loi (article L.121-1), auxquels tes P.L.U. devront se conformer sont :

- 1) l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement et préservation de l'espace rural et naturel.
- 2) la diversité des fonctions urbaines (habitat, emploi, équipement) et mixité sociale.
- 3) l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

CONTENU DES P.L.U. :

Le décret d'application de la loi S.R.U. du 27 mars 2001, apportant un nouveau libellé à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, précise que : « le plan local d'urbanisme, après un **rapport de présentation**, comprend le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune et le **règlement**, ainsi que leurs **documents graphiques**. Il est accompagné d'**annexés**. Les orientations et

prescriptions du P.A.D.D. et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5.

Ce P.A.D.D. est donc une nouvelle pièce écrite du dossier du P.L.U. Le nouveau libellé de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de ce P.A.D.D. :

« Le **P.A.D.D. définit**, dans le respect des objectifs des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues** par la commune, notamment **en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver (a qualité de l'architecture et l'environnement.**

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes, les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers, ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ; les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »

Conformément à l'article R.123-4, « le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ». Les articles suivants précisent la manière de développer ou préserver ces différentes zones, qui diffère quelque peu de celles autorisées par le précédent Code de l'Urbanisme. Les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones sont fixées par l'article R.123-9. La rédaction des règlements attachés à chacune de ces zones est elle aussi modifiée par la loi.

Conformément à l'article R.123-2, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic,
- analyse l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le présent rapport de présentation décrit donc successivement :

- Les caractéristiques morphologiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble de la commune ;
- Les grandes orientations d'urbanisme précisées au regard des prévisions économiques, démographiques et de l'environnement ;
- Les dispositions du P.L.U. et les éléments de la mise en œuvre du P.L.U.

Le **P.L.U.** ne doit donc plus seulement continuer **d'édicter les règles d'occuper le sol**, mais aussi mieux **exprimer le projet urbain** de la commune. Ce document, par l'intermédiaire du P.A.D.D., intègre dans une réflexion globale tous les projets d'aménagement intéressant la commune. Les P.L.U. devront en outre être en cohérence avec les nouveaux Schémas de Cohérence Territoriale (Scot). Ceux-ci constituent des documents de planification à l'échelle intercommunale.

PROCEDURE D'ELABORATION DU P.L.U. :

La procédure d'élaboration du P.L.U. est simplifiée par rapport à la procédure de P.O.S. Elle se déroule comme suit :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du P.L.U. et définissant les modalités de la concertation ;
- Débat du CM sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de P.L.U. ;
- Délibération du CM arrêtant le projet de P.L.U. et pouvant simultanément tirer le bilan de la concertation ;
- Arrêté du maire soumettant à l'enquête publique le P.L.U. ;
- Délibération du CM approuvant le P.L.U.

LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME :

Le Plan d'Occupation des Sols de TRAMAIN a été prescrit le 16 février 1984, et approuvé le 12 décembre 1986. Il a depuis fait l'objet de deux modifications : la première approuvée le 14 janvier 1994 et la seconde approuvée le 8 août 1997.

Ce document assez ancien n'intègre pas les nouvelles législations concernant l'aménagement et la protection du territoire et entre autre :

- la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991,
- la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc en tenir compte, en particulier la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui entraîne, comme décrit aux paragraphes précédents, la refonte complète des documents d'urbanisme réglementaire.

A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET URBANISTIQUES DE LA COMMUNE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

2. ELEMENTS D'HISTOIRE 3. SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT

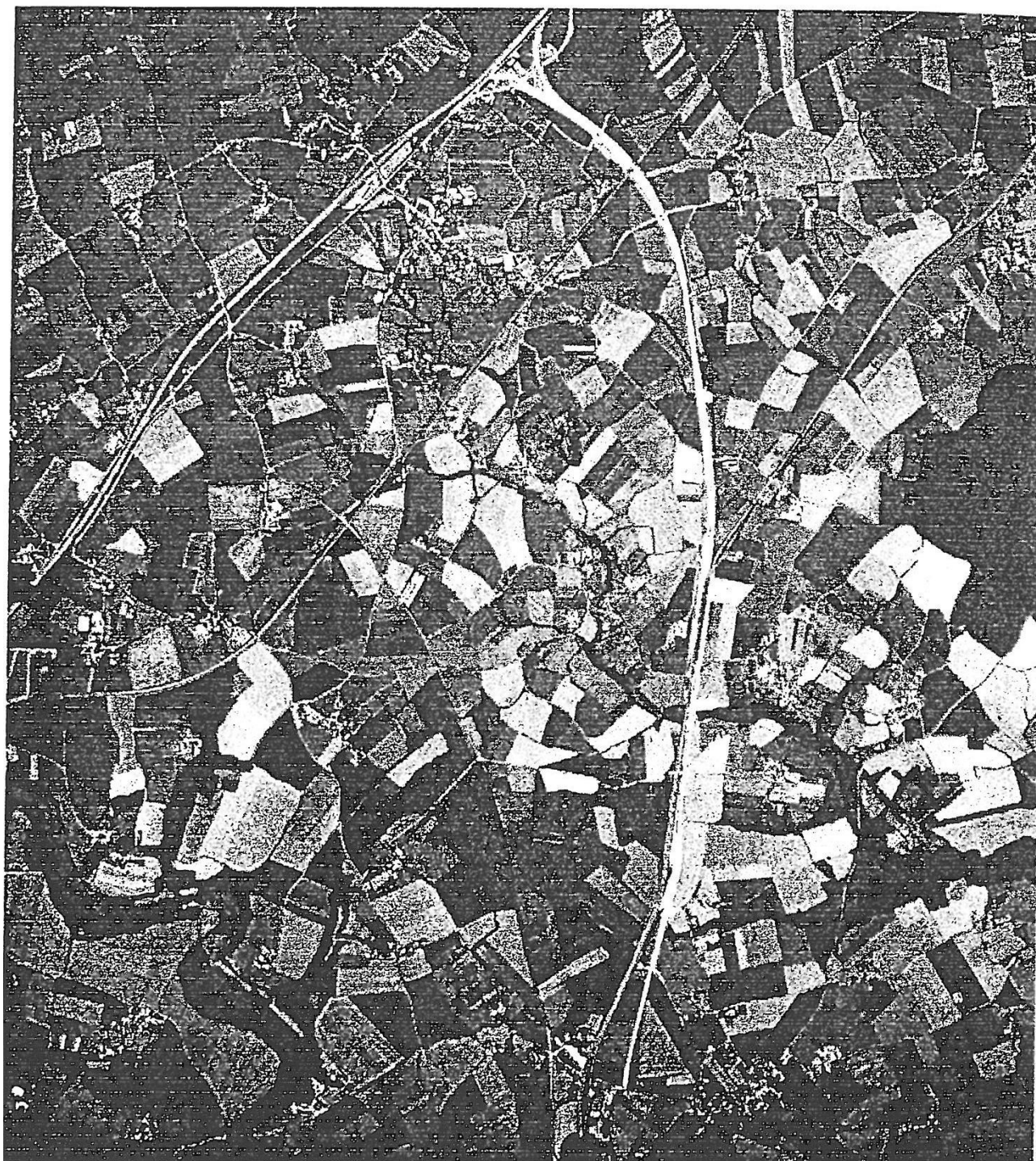
4. LES INFRASTRUCTURES

5. LE SITE URBAIN ET L'ARCHITECTURE

6. LES RELATIONS DE CO-VISIBILITE

7. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

8. LES EQUIPEMENTS



PHOTOGRAPHIE AERIENNE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE :

La commune de TRAMAIN est située à l'Est du département des Côtes d'Armor, à 11 kms de Lamballe, 30 kms de Dinan, 35 kms de Saint-Brieuc, 15 kms de Broons et 6 kms de Jugon-les-Lacs, chef-lieu de canton.

La commune couvrant 925 ha est de forme massive et s'étend sur 2,8 kms du Nord au Sud, et de 3,6 kms d'Est en Ouest. Elle comptait, au dernier recensement de mars 1999, 527 habitants.

Rattachée à l'arrondissement de Dinan, elle fait aussi partie du canton de Jugon-les-Lacs, dont elle constitue la plus petite commune. Ce canton regroupe aussi les communes de Dolo, Jugon, Plédéliac, Plénée-Jugon, Plestan; elle est bordée par 4 communes :

- la commune de Plestan au Nord et à l'Ouest;
- la commune de Jugon-les-Lacs à l'Est ;
- la commune de Dolo au Sud-Est ;
- la commune de Plénée-Jugon au Sud.

TRAMAIN fait également partie de la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye qui regroupe les 6 communes du canton: Dolo, Jugon-les-Lacs, Plédéliac, Plénée-Jugon, Plestan et Tramain. La superficie totale de la communauté est de 193 km² et regroupe une population de 7000 habitants environ.



SITUATION DANS LE DEPARTEMENT ET LE CANTON

2. ELEMENTS D'HISTOIRE:

TRAMAIN, plus petite commune du canton, ne présente pas de traces d'occupation préhistorique sur son site. Cependant, la découverte de tuiles lors de la réalisation de la ligne de chemin de fer en 1863 et la sente pavée qui traverse une partie du plateau laisse supposer une occupation relativement ancienne. L'inventaire archéologique sur la commune repère plusieurs sites gallo-romain et médiévaux (enceintes, motte, four...) qui indique une occupation assez importante durant ces époques.

Extrait de « Histoire d'une petite commune des Côtes d'Armor - TRAMAIN » de Michel Tronel :

« Le mot « TRAMAIN » viendrait de « Trâ », abrégé du mot trêve, et du mot « Méen », nom d'un saint breton. TRAMAIN signifierait donc trêve de Saint-Méen. Tout comme Trémaudan, village voisin qui signifierait trêve de Saint-Maudan. Les trêves étaient dépendantes de paroisses plus grandes. TRAMAIN était peut-être une dépendance de Plénée-Jugon. Au XVIIIème siècle, le seigneur de la Moussaye dont dépendait Plénée, revendique le titre de seigneur de TRAMAIN.

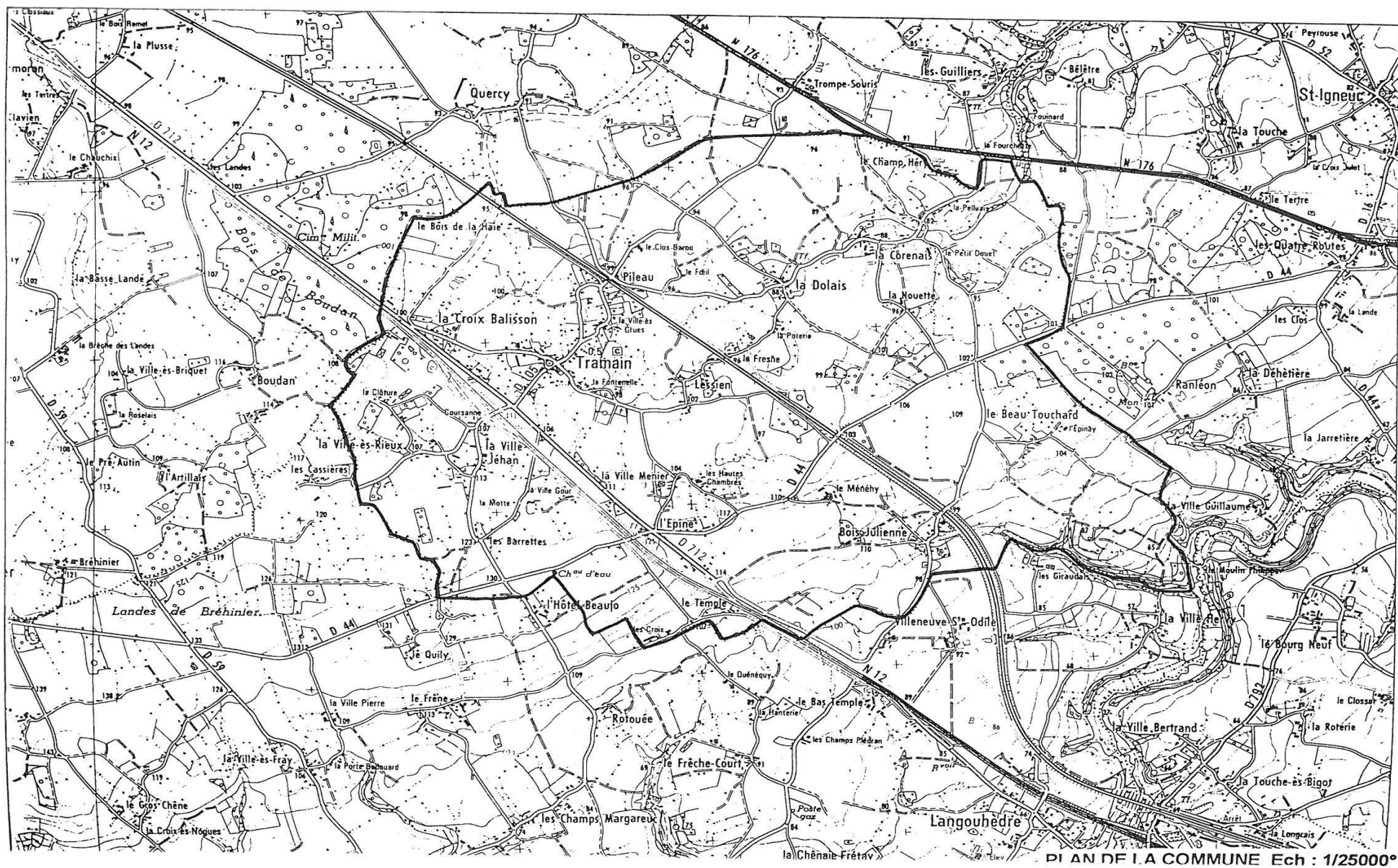
La paroisse de TRAMAIN est citée en 1324. En 1440, TREMAIGN est aussi citée comme paroisse dans un acte du Duc Jean V. A cette époque, la famille de Lorgeril construit le château de la Ville-Gour. TRAMAIN devient alors paroisse indépendante. Le châtelain prend le titre de seigneur de TRAMAIN et de la Ville-Gour. Il étend sa juridiction sur un territoire un peu plus étendu que la commune le Bas-Temple, la Villeneuve, Boudan... En 1574, Guyonne de Lorgeril épouse Thomas Poulain, seigneur du Val, et c'est ainsi que la seigneurie de TRAMAIN est transmise des Lorgeril aux Poulain de TRAMAIN, dont la dernière représentante, la Comtesse de TRAMAIN est morte au Val à Plestan en 1839.

D'après Benjamin Jollivet, historien du siècle dernier, TRAMAIN eut pour premier patron Saint-Méen, abbé, fondateur de l'abbaye qui a donné naissance à la ville de Saint-Méen.

.../...

Avec l'autorisation de la famille de Lorgeril, la commune de TRAMAIN a fait sienne les armes des Lorgeril de TRAMAIN : « de gueules à une bande d'hermines accompagnée de trois molettes d'or, deux en chef et une en pointe ». Ces armes figurent sur un arrêt de la chambre de réformation de la noblesse de Bretagne en 1668. Elles ont été peintes en 1843 dans la 11ème salle des croisades du château de Versailles. »

En 1790, la commune élit sa première municipalité.



PLAN DE LA COMMUNE Ech : 1/25000°

3. SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT :

3.1. Géologie :

On trouve sur la commune de TRAMAIN 2 types de roche :

- des gneiss et migmatites au Nord,
- des micachistes et gneiss au Sud.

Entre ces deux formations, on observe des filons de quarts localisés à la jointure de ces deux roches.

3.2. Topographie et climat :

En pente générale Sud-Ouest/Nord-Est, la commune de TRAMAIN culmine à (**mot illisibles**) étiages au Sud des Barettes (Sud de la commune) puis s'étend en pentes douces autorisée dôme pour présenter une vallée étroite au Nord-Est à une altitude voisine de 70 mètres. La cote 40 mètres est atteinte au Sud-Est de la commune au niveau de la vallée de l'Arguenon. Les pentes sont le plus souvent faibles, les reliefs ondulés et peu accentués acceptés dans les deux vallées précitées où la topographie est plus accidentée.

La partie Sud de la commune ne présente pas de relief marqué, et se caractérise par des pentes très douces, par opposition au Nord-Est plus mouvementé.

La hauteur moyenne des précipitations est de 710 mm par an, le nombre de jours de pluie d'environ 140 jours par an.

Les vents dominants de secteur Ouest/Sud-Ouest doivent être fortement ressortis dans les zones ouvertes du Sud de la commune (les Barettes, l'Epine, le Temple, Mélody, le Bois Julienne et le Beau-Touchard).

Le nombre de jours de brouillard, faible dans la partie Sud, est plus sensible dans le vallon du Nord-Est et en bordure du Bois de Plestan.

Ces données climatologiques sont fournies en partie par la station météorologique de Merdrignac.

3.3. Le paysage naturel :

Le milieu naturel sur la commune de TRAMAIN se divise en 2 secteurs de paysage.

Le premier secteur, situé dans la moitié Nord, est constitué d'un paysage de bocage encore présent, bien que réduit après le remembrement de 1983, et assez diversifié. L'occupation bâtie y est la plus importante et se développe suivant un axe Sud-Ouest/Nord-Est.

La partie Sud présente un paysage beaucoup plus ouvert constitué de vastes parcelles agricoles. Ce secteur est ponctué par de nombreux bâtiments d'exploitations agricoles.

La suppression d'une grande partie des talus et haies bocagères engendre des vues lointaines sur ce plateau en pente douce.

La lecture spatiale du paysage est cependant rendue difficile par la présence des infrastructures routières et ferroviaires, orientées suivant un axe Nord-Ouest-Est, qui coupent physiquement et visuellement le territoire en trois entités.



TOPOGRAPHIE

LES MASSES BOISEES



3.4. Les boisements :

Cinq zones boisées importantes marquent la commune. Elles se développent principalement le long d'un axe horizontal Ouest/Est. Ces boisements, généralement mixtes, feuillus conifères, sont exploités en taillis, taillis sous futaie ou futaie. Les essences le plus souvent rencontrées sont le chêne, le hêtre, le châtaignier ainsi que quelques frênes.

En bordure de la voie ferrée, on note la présence de charmes alors que près du ruisseau, en bordure de la R.N. 12 et dans les zones humides, on relève la présence de bouleaux et de saules.

Il existe aussi de nombreuses plantations de peupliers sur la commune.

En ce qui concerne les conifères, on relève surtout la présence des épicéas, des pins sylvestres et pins de douglas.

Une lande haute à ajoncs et genêts existe au Petit-Doué.

Enfin, l'opération de remembrement effectuée sur la commune en 1983 a modifié le paysage bocager, parfois de manière importante. Ce type d'organisation de l'espace est caractérisé par des clôtures végétalisées continues. Ces talus et haies dessinent un maillage, aujourd'hui très distendu, en concordance avec les éléments topographiques. Outre leurs rôles fonctionnels: ralentissement de l'érosion des sols labourés, du ruissellement, brise-vent, ils possèdent aussi une fonction esthétique. Ils animent et structurent le paysage en créant des limites physiques et visuelles et en donnant une impression de végétation et de boisement importante. En jouant aussi le rôle de clôtures, ils évitent de recourir à des systèmes beaucoup moins esthétiques (grillage par exemple).

Le P.O.S. actuel donne 24 ha d'espace boisé classé à conserver (environ 2,6% du territoire communal) ; ce qui est largement au dessous de la moyenne bretonne (-10%) et bien plus encore en dessous de la moyenne nationale qui se situe autour de 22%. Cette situation s'explique par la vocation agricole qui caractérise la commune, puisque l'on a compté jusqu'à 100 exploitations agricoles sur le territoire de TRAMAIN.

3.5. Le patrimoine agricole :

Avec 89% du territoire affecté à cette activité au précédent P.O.S., l'agriculture constitue une activité importante sur la commune (16 exploitations).

C'est une activité qui a un impact fort sur l'entretien et l'évolution du paysage, que cela se fasse de manière définitive par exemple par des opérations de remembrement qui entraînent la suppression de talus ou de chemins, par la construction de bâtiments agricoles..., ou de façon temporaire en fonction des types et périodes de cultures.

Le maintien de cette activité est nécessaire pour la commune à la fois en terme d'emploi mais aussi d'entretien du paysage naturel.

3.6. L'eau :

3.6.1. Le réseau hydrologique :

La commune de TRAMAIN est située sur deux bassins versants : le Gouessant pour l'Ouest et l'Arguenon pour l'Est. La qualité de ces rivières est plutôt mauvaise.

Cependant, le réseau hydrologique de la commune est peu développé. Il n'existe pas de cours d'eau ou de rivière à proprement parler, à l'exception d'un affluent de l'Arguenon en

limite Est de commune. Il existe plutôt de petits rus temporaires ou fossés de peu d'importance qui maillent le territoire et dont le débit peu varier de façon conséquente, notamment lors de fortes pluies. Leur repérage est rendu difficile car ils ne sont pas repérés sur le cadastre communal ; seul le cadastre napoléonien en fait mention.

3.6.2. L'assainissement :

La lutte contre la pollution des eaux est une action qui est, depuis de nombreuses années, ressentie comme une nécessité absolue pour le maintien de la qualité de la vie. Cette nécessité s'est vue renforcée par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Cette loi a trois types d'incidences au niveau des P.L.U. :

- nécessité de réaliser une étude de zonage d'assainissement ;
- obligation d'instaurer des périmètres de protection des captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable. Trois périmètres sont ainsi institués : périmètre de protection immédiat, périmètre de protection rapproché A, périmètre de protection rapproché B ;
- identification des zones humides afin de préserver leur écosystème.

TRAMAIN est bien sûr concernée par ces dispositions, à l'exception des périmètres de protection des captages, puisque qu'aucun arrêté préfectoral en ce sens ne concerne la commune.

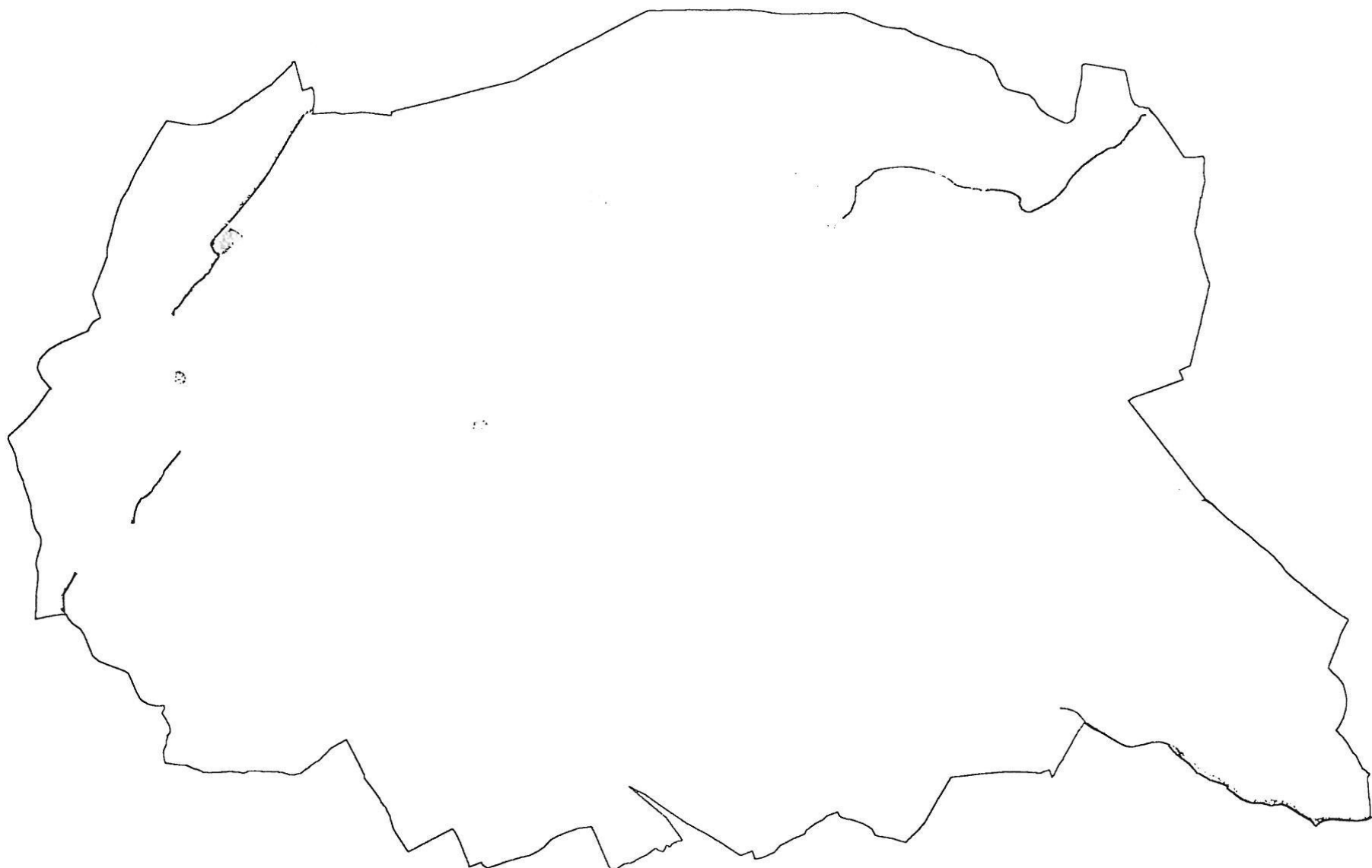
Afin de se conformer à la législation, la commune a engagé en 2001 une étude de zonage d'assainissement permettant d'identifier les zones d'assainissement collectif et individuel. Les résultats de cette étude ont des conséquences certaines sur la localisation des zones d'urbanisation futures, ainsi que sur les implications financières qui en résultent.

Concernant l'identification des zones humides, les enquêtes de terrain, ainsi que l'interrogation de la population n'a pas permis de dégager des zones réellement humides même si certains rus et fossés peuvent déborder à l'occasion de fortes pluies.

3.7. Les sentiers :

Les enquêtes de terrains ont permis de relever un certain nombre de chemins et sentiers bordés de talus et de haies intéressantes du point de vue du biotope local et des qualités de paysage. De plus, un circuit de sentiers pédestres est actuellement en projet au niveau de la Communauté de Commune Arguenon-Hunaudaye. il a semblé intéressant de maintenir ces chemins afin de développer les parcours de promenade piétons ou 2 roues et permettre la découverte du territoire communal.

L'EAU





LES SENTIERS ET CHEMINS PEDESTRES

4. LES INFRASTRUCTURES :

La commune de TRAMAIN est traversées par de nombreuses infrastructures (routières et ferroviaires).

Il s'agit de :

□ La RN 12 :

La RN 12 traverse la commune selon un tracé oblique Nord-Ouest/Sud-Est. C'est une route à 2 x 2 voies depuis 1985 qui constitue un des axes principaux de traversée de la Bretagne, d'Est en Ouest, de Rennes à Brest.

Cette voie a fait l'objet d'un avant-projet sommaire d'itinéraire (APSI) sur la section Rennes-Lamballe ; lequel a été approuvé par décision ministérielle du 6 janvier 1994. Seuls les travaux relatifs à cet aménagement autoroutier de la RN 12, entre Rennes et TRAMAIN ont été déclarés d'utilité publique par décret du 28 avril 1997.

Cet APSI prévoit la mise aux normes autoroutières de la RN 12 par aménagement sur place dans les limites communales de TRAMAIN. Il sera effectué la reprise de dévers. D'autre part, il sera réalisé une bande d'arrêt d'urgence (BAU) et des dérasés de gauche (BDG) pour chaque côté de la RN 12. Le profil en long et l'axe en plan seront conservés tels qu'ils existent actuellement.

Pour ce qui concerne les échanges entre la RN 12 et la voirie locale, il est prévu de créer un échangeur complet au lieu-dit « l'Epine » (RD 44 - RD 712).

□ La RN 176 :

La RN 176 longe la commune en limite Nord. Il s'agit de l'axe Nord Bretagne Lamballe/Dinan/Pontorson. La liaison Jugon-Tramain, déclarée d'utilité publique le 17 octobre 1996 a été mise en service en juin 2000. Les échanges RN 12/RN 176 s'effectuent par une bifurcation aux abords du Bois de Boudan.

□ Les RD 44 et RD 712 :

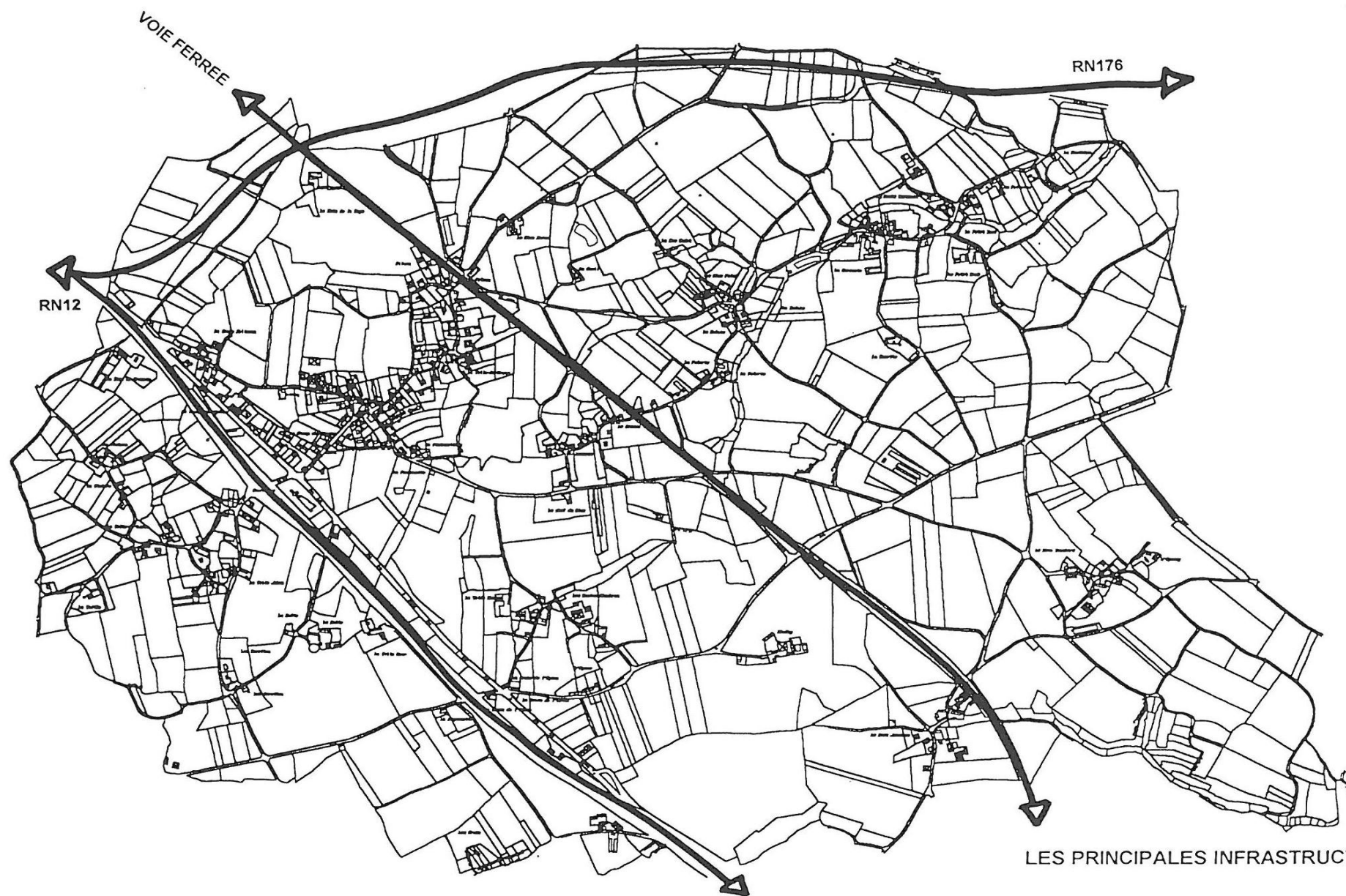
La RD 44 relie Gouarec, Moncontour, Tramain, Corseul et Languenan. Elle traverse la partie Sud de la commune et croise la RD 712 au lieu-dit l'Epine. La RD 712, quand à elle, traverse la commune parallèlement à la RN 12, dont elle constitue l'ancien tracé.

□ L'axe ferroviaire Rennes/Brest :

La voie ferrée Rennes/Brest traverse la commune de TRAMAIN suivant un axe Nord-Ouest/Sud-Est, parallèlement à la RN 12. C'est une voie ferroviaire à grand trafic (ligne Paris/Brest), électrifiée depuis 1988, qui supporte le passage de TGV (depuis 1989), des trains Corails et des TER. La gare la plus proche se situe à Lamballe, distante de 10 kms environ.

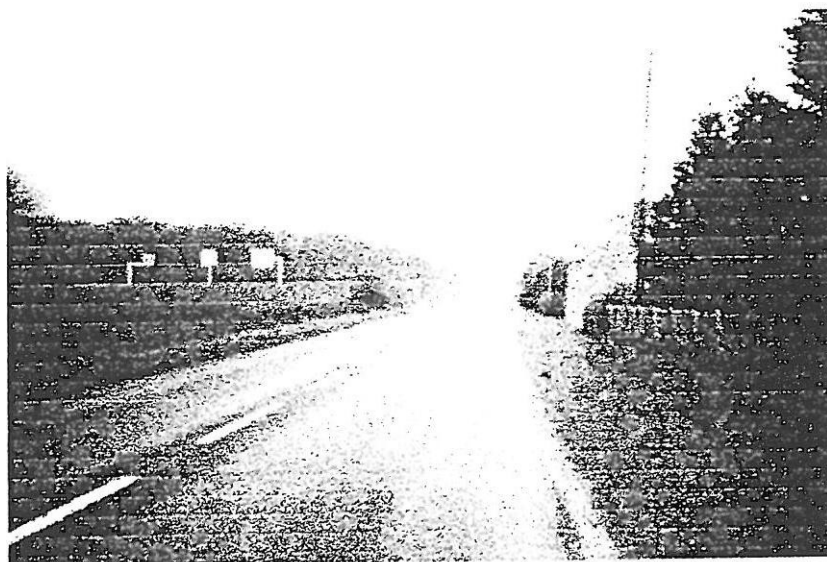
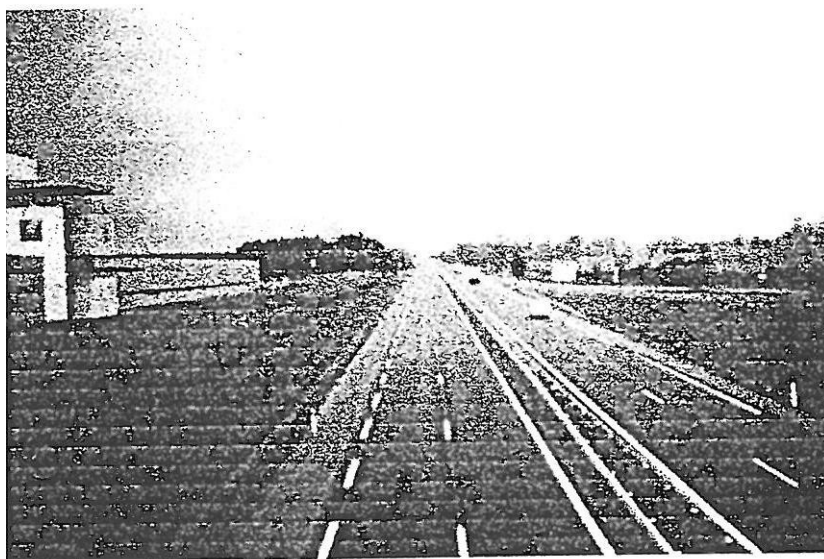
La modernisation de cet axe ferroviaire, inscrit au Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006, prévoit la suppression de plusieurs passages à niveau, dont le PN 227 situé sur la commune en sortie Nord-Est du bourg. Ces futurs aménagements ont été pris en compte au niveau du futur plan de zonage.

Le reste du réseau routier communal ne dessert que les hameaux et les terres agricoles. Ce maillage de voies communales étroites est cependant de bonne qualité. Ces voies assurent les liaisons entre les différents hameaux et villages de la commune, isolés les uns des autres.



LES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES

LA TRAME VIAIRE : RN 12, RD 712 et Voirie Communale



5. LE SITE URBAIN ET L'ARCHITECTURE :

La commune de TRAMAIN est caractérisée par un développement du bâti situé principalement sur la moitié Nord de son territoire, selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est. Il s'agit de l'axe principal de la commune, avant la réalisation des importantes infrastructures de déplacement que l'on connaît aujourd'hui.

Cet axe reliait TRAMAIN à Plénée-Jugon au Sud et Saint-Igneuc et Jugon-Les-Lacs au Nord-Est. Le long de cet axe de liaison, on trouve les zones agglomérées les plus importantes : le bourg, les hameaux de La Dotais, du Clos Pellet, de la Corenais.

5.1. Le centre-bourg traditionnel :

Le bourg de TRAMAIN s'est développé de manière linéaire au croisement des 2 axes traditionnels Est/Ouest (R.D. 105) et Nord/Sud (V.C.6-V.C.1) de déplacement et de liaison sur la commune. Le gabarit de l'axe principal laisse supposer que le bourg s'est développé assez récemment, surtout depuis le XIX^{ème} siècle. Au croisement de ces voies se trouve l'Eglise, construite à l'emplacement de l'ancien presbytère. C'est le cœur du bourg et sans doute un lieu de rencontre privilégié comme le montre les espaces dégagés autour de l'édifice.

Autour de l'Eglise, et le long des voies d'accès, l'urbanisation est relativement continue et dense, surtout en bordure de la R.D. 105. La construction s'effectue à l'alignement de la rue et en continuité d'une limite parcellaire à l'autre. Lorsque le bâti n'assure pas cette continuité, il est remplacé par un mur d'environ 1 m de hauteur. La volumétrie du bâti ancien est très homogène. La hauteur à R+1+C constitue la règle. Des reconstructions plus récentes ont pourtant quelque peu modifié le gabarit habituel. Les matériaux traditionnels sont le granit pour encadrements de baies et le schiste pour les murs, l'ardoise est utilisée en toiture.

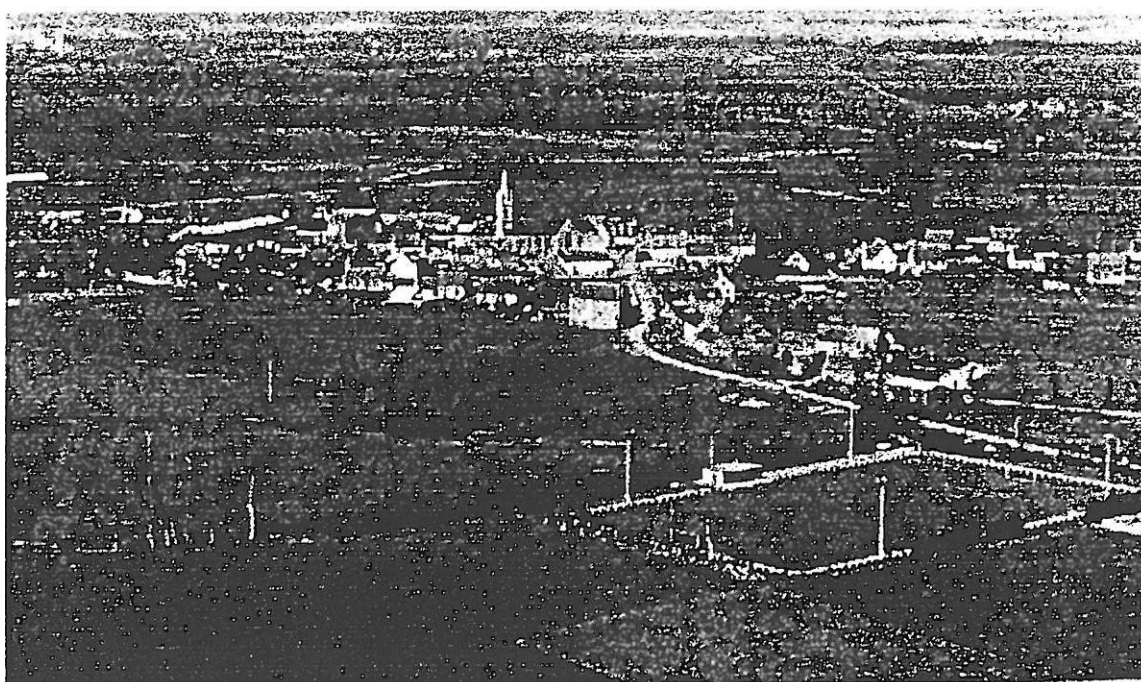
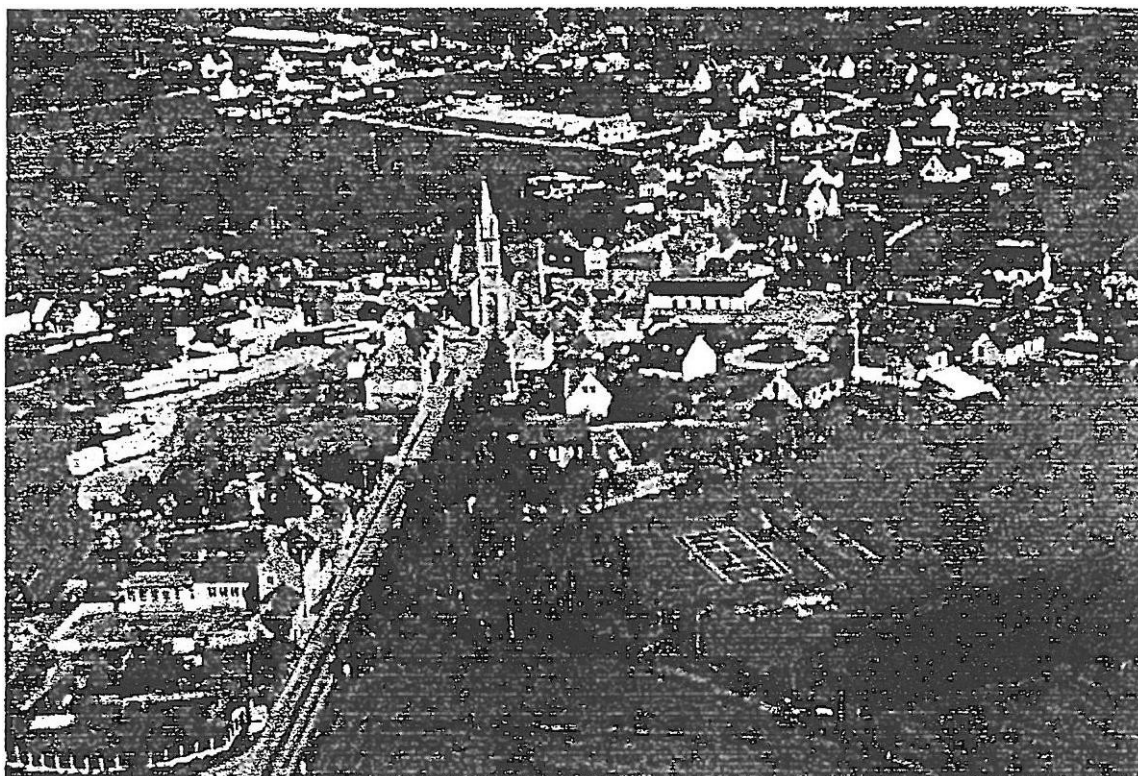
Le développement des moyens de déplacement a accentué les développements urbains linéaires :

- un développement sous forme de maisons, en prolongement des implantations anciennes, en diffus sur des parcelles plus importantes que dans le centre-bourg traditionnel,
- un développement sous forme d'opérations groupées (lotissement, résidence locative) au Nord-Ouest et au Sud/Est du bourg. Ces opérations d'urbanisme très récentes, ont permis de donner une certaine épaisseur au bourg et de limiter les extensions linéaires en densifiant le centre.

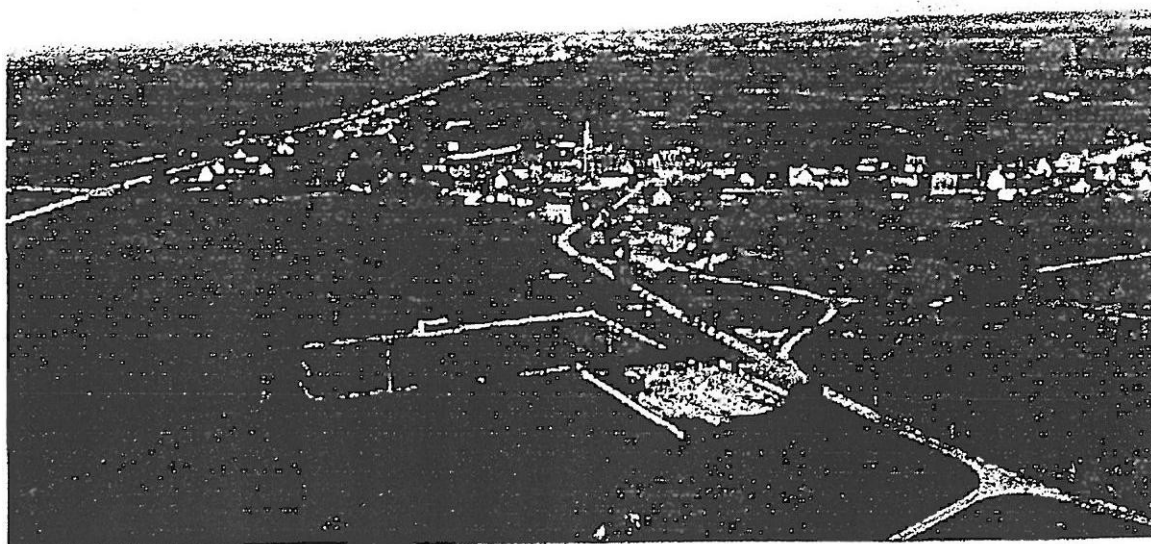
Toutefois, le phénomène de dispersion de l'habitat, grand consommateur d'espace, a laissé des « vides » entre les zones urbanisées.

Cette situation pose le problème de la gestion du territoire communal. Celui-ci doit *être* pris en compte, car il sous-tend également le problème de gestion des mobilités (circulation interne, liaison avec les équipements publics et commerces) et de coût d'équipements (réseaux à créer, entretenir...) pour la commune.

Ces développements bâtis récents sont caractérisés par une urbanisation sous forme de maisons isolées, implantées au centre de la parcelle, ou sous forme de petits collectifs. Ces collectifs s'intègrent du point de vue volumétrique au tissu traditionnel, tandis que les maisons individuelles sont plus basses (R+C). Concernant l'emploi de matériaux, les façades sont traitées en enduit et l'ardoise est reprise en toiture.

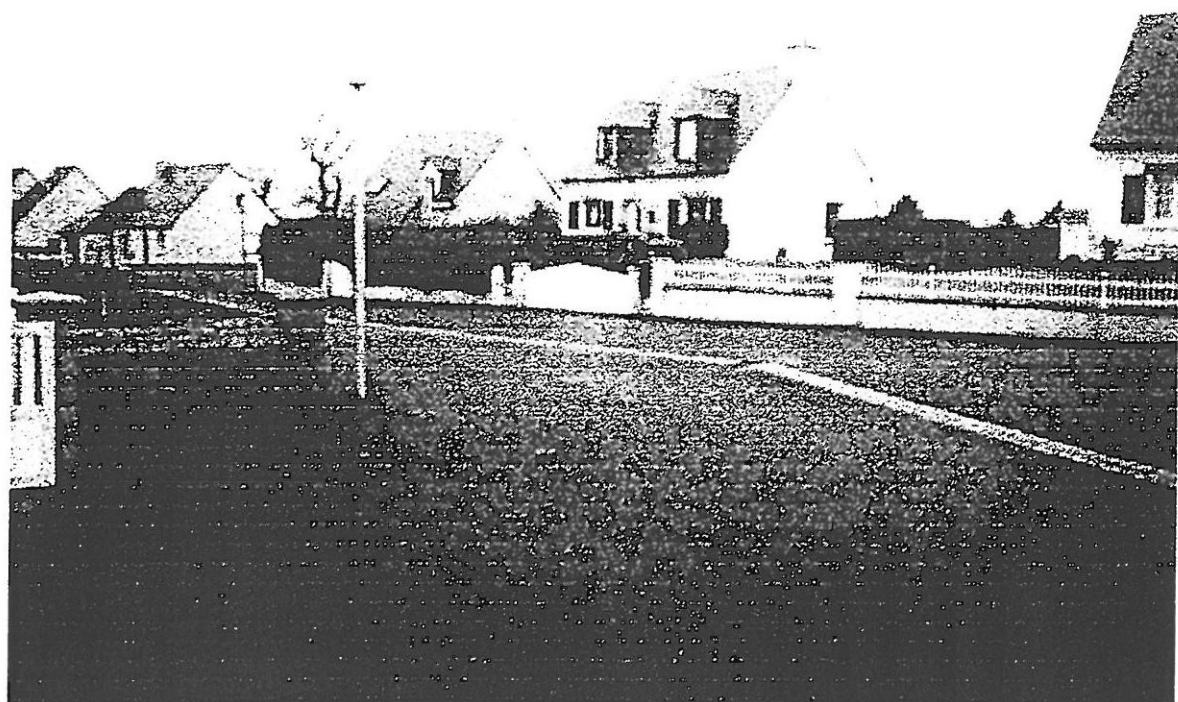


VUES AERIENNES DU CENTRE-BOURG



VUES AERIENNES DU CENTRE-BOURG

LES OPERATIONS GROUPEES DANS LE BOURG :
LOGEMENTS SOCIAUX ET LOTISSEMENT



5.2. Les hameaux :

L'analyse de la photographie aérienne et les repérages de terrain font apparaître plusieurs pôles bâtis, éparpillés sur l'ensemble du territoire communal.

En dehors du bourg, les groupements urbains les plus importants sont La Dolais, Le Clos Pellet, La Poterie, Lessien, La Corenais, La Haute-Corenais, Coursanne. Les autres groupements bâtis ne constituent pas de réels hameaux. Il s'agit de constructions implantées en bordure de route ou de grosses exploitations agricoles près desquelles l'urbanisation n'est pas souhaitable.

Comme le bourg, ces hameaux agricoles se développent au croisement de plusieurs voies. L'implantation des bâtis se fait de manière aléatoire. Il n'y a pas d'ordonnancement ou de règles particulières. Des impératifs d'environnement, d'ensoleillement, d'affectation des constructions... conditionne l'implantation de l'édifice en bordure, ou en retrait de la voie. Par contre, les pavillons récents sont implantés au milieu de la parcelle.

Dans ces villages, la volumétrie est assez homogène : R+1+C ou R+C selon l'importance du corps de logis. Il s'agit encore d'un bâti en maçonnerie de pierre pour les constructions les plus anciennes. Les maisons individuelles à R+C s'intègre bien à cette volumétrie générale. Les clôtures végétales participent à l'insertion paysagère de ces constructions.

5.3. Le patrimoine architectural :

La commune de TRAMAIN ne possède pas de monuments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques qui seraient donc concernés par les servitudes de protection.

Cependant, les enquêtes de terrain ont permis de relever un certain nombre d'édifices de qualité architecturale mais non protégés, il s'agit de maisons isolées, petits manoirs ou corps de ferme, éparpillés sur l'ensemble du territoire communal.

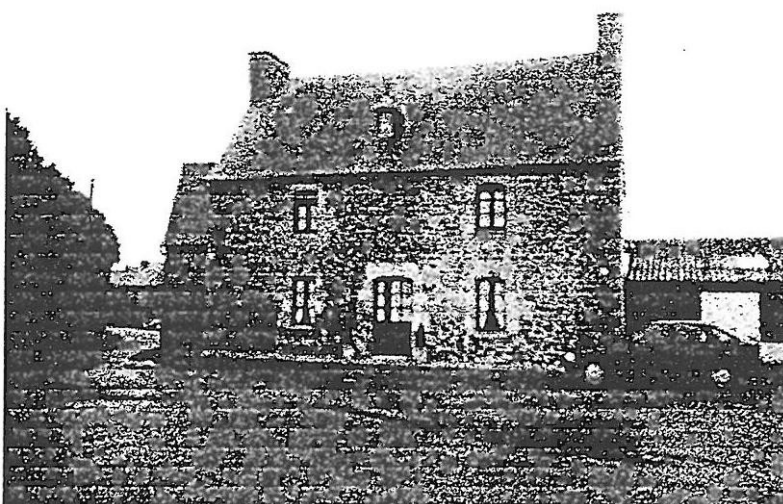
Les bâtiments repérés ont été retenus en fonction de 3 critères :

- 1^{er} critère : Le bâtiment est intéressant parce qu'il fait partie d'un ensemble relativement bien préservé. A l'inverse, un bâtiment ou corps de bâtiment intéressant mais dans un environnement trop dégradé n'a pas été retenu.
- 2^{ème} critère : Le bâtiment est intéressant car en bon état et ayant fait l'objet d'une bonne restauration, et peut donc servir d'exemple pour d'autres.
- 3^{ème} critère : Le bâtiment est intéressant mais en mauvais état, ce qui peut faire craindre soit sa démolition, soit une mauvaise restauration. Ceci peut impliquer des mesures de préservation de ce patrimoine.

Les alignements architecturaux homogènes ont également été repérés. Ce sont des ensembles de constructions qui individuellement ne présentent pas forcément un intérêt architectural, mais qui forment un ensemble cohérent qui participe à l'image et à l'identification du centre-bourg.

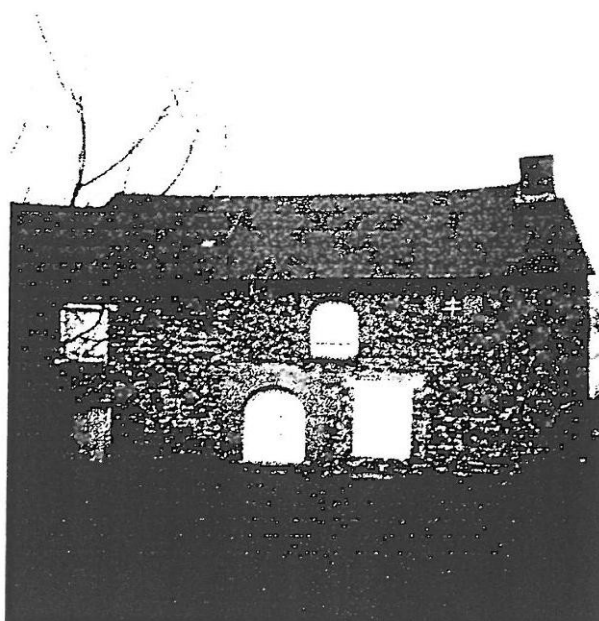
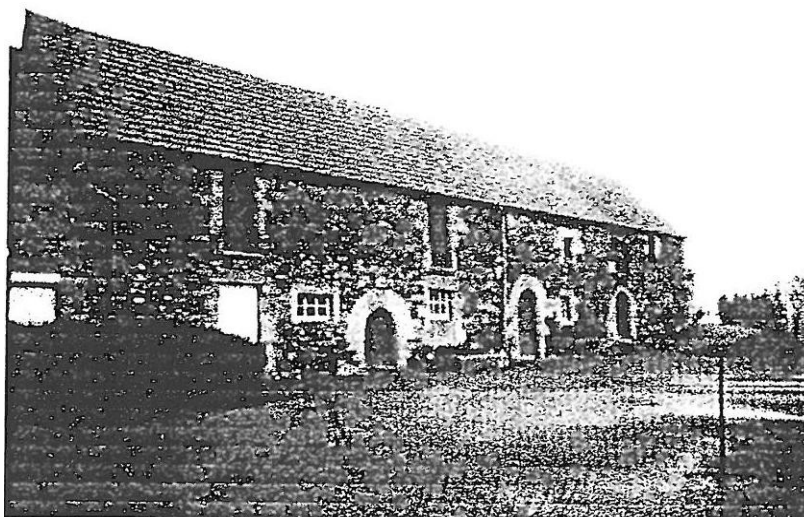
Les bâtiments repérés, le plus souvent des longères à un ou deux étages, possèdent des encadrements de porte et de fenêtre en granit. Les linteaux sont droits, en ogive ou cintrés. Les linteaux cintrés des portes sont doublés ce qui constitue une caractéristique de la commune et ses environs proches. Les linteaux et encadrements de baies en bois sont peints de couleurs assez vives : bleu, rouge, brun, vert. La brique rouge est plus rarement utilisée.

L'ARCHITECTURE DU CENTRE-BOURG



LE PATRIMOINE RURAL

LE PATRIMOINE RURAL



Quelques un de ces manoirs ou bâtisses anciennes méritent d'être préservés et entretenus dans le respect de leurs spécificités architecturales. Les exemples les plus remarquables sont :

- le Bois Julienne : manoir en granit à tourelle, œil de bœuf sculpté en ogive en granit, bâtiment du XVIème siècle ;
- la Haute Corenais : bâtiments en granit et portes en ogive ;
- la Corenais : longères de granit à linteau de porte en ogive ;
- la Noé Cadet : manoir en granit du XVIème siècle, situé dans un petit parc ;
- le Clos Pelet : longères, utilisation de plusieurs matériaux ;
- la Ville Gour : ferme ancienne du XVIème siècle ;
- la Fontenelle : Bâtiments du XVIème siècle et portes en ogive.

5.4. Le patrimoine archéologique :

11 sites archéologiques ont été repérés sur la commune de TRAMAIN. Ces sites sont listés dans le tableau qui suit et repérés sur la carte page suivante.

N° Site	Lieu-dit	Période	Structure	Année	Section-Parcelle	Degré de protection
1 AH	La Vallée	Moyen-âge Gallo-romain	Gisement de surface Gisement de surface	1983	1937, B2.708, B2.709, B2.710	1
3 AH	La Poterie	Indéterminé Gallo-romain	Enclos Gisement de surface	1983	ZC.99a	1
4 AH	La Clôture	Moyen-âge	Gisement de surface	1937	A2.1247, A2.1248, A2.1249, A2.1253	1
6 AH	La Ville Gour	Moyen-âge	Enceinte	1937	B2.669, B2.670, B2.673	2
7 AH	La Ferme de la Motte	Moyen-âge	Motte castrale	1983	B2.677	2
8 AH	Les Barettes	Médiéval	Gisement de surface	1983	ZI.60	1
9 AH	La Ville Jehan	Médiéval	Four	1983	ZK.61	1
10 AH	La Ville Jehan	Médiéval	Gisement de surface	1983	ZK.89, ZK.90	1
11	La Corenais	Indéterminé	Enclos	1983	ZA.45, ZA.46	1
12	Les Hautes Chambres	Gallo-romain	Gisement de surface	1983	ZH.56	1
13	La Croix Balisson	Indéterminé	Enceinte	1983	ZL.201.ZL.246, ZL.248	1

Degré de protection 1 : application du décret 86-192.

Degré de protection 2 : application du décret 86-192 précité et classement en zone ND.

Les éventuels travaux dans ces secteurs devront tenir compte de l'existence de ces sites.



6. LES RELATIONS DE CO-VISIBILITE :

La configuration du site de TRAMAIN (plateau en pente douce) et les résultats du remembrement (suppression de talus boisés) ont organisé fortement le paysage de la commune.

Le plateau offre, du fait d'une topographie régulière, des visions lointaines. Dans ce cas, toute nouvelle implantation peut devenir alors un point d'appel visuel dissonant. Il convient donc d'être très vigilant en cas de construction dans ces secteurs. Ces zones étant le plus souvent à vocation agricole, le problème est rendu plus sensible du fait de la taille des constructions autorisées (bâtiments agricoles).

Boisements d'alignement, talus ou bosquets peuvent alors constituer des écrans visuels. Ces masques végétaux assurent des termes de vue, des ponctuations et donnent une échelle au paysage sans cependant heurter l'œil. Il semble donc souhaitable de veiller à leur renforcement et à leur préservation.

La végétation contribue donc à cloisonner les vues et résout souvent la plupart des problèmes de dissonance visuelle. Des barrières d'arbres faisant masque peuvent être amenées à disparaître provisoirement, en cas de replantation, ou définitivement, créant ainsi de nouvelles vues. C'est donc une donnée à prendre en compte pour la préservation du paysage naturel.

Mais il faut aussi bien distinguer ces masques végétaux, sujets à se modifier en permanence et dotés d'une valeur plutôt positive dans le site, et les masques architecturaux irréversibles qu'on pourra construire, potentiellement très visibles en particulier sur les territoires vus dans leur intégralité. Dans ce cas, la prise en compte de données comme l'implantation des bâtiments, le traitement des toitures, le choix des matériaux ou des couleurs peut avoir une grande importance.

Les investigations de terrain ont permis d'identifier les secteurs les plus dégagés, donc les plus sensibles à toute nouvelle construction.

Il s'agit :

- du secteur Sud/Ouest, à proximité du château d'eau, point culminant du plateau d'où l'on a des vues lointaines sur le bourg et le clocher de l'Eglise ;
- du secteur situé au niveau du futur rond-point : on constate ici des vues plongeantes sur une légère dépression, qui remonte ensuite vers le bourg en toile de fond ;
- du secteur Sud/Est, où l'on a des vues très dégagées sur le plateau agricole de TRAMAIN, mais aussi sur un paysage plus vallonné en direction de Plénée-Jugon.

7. LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES :

Le territoire communal s'étend sur 925 ha, dont 888 environ de zones agricoles et naturelles.

7.1. Démographie :

☐ Evolution de la population

Les recensements effectués par l'INSEE indiquent l'évolution de la population communale.

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population de Tramaïn	475	463	473	460	483	527
Population du canton de Jugon-les-Lacs	-	-	7316	7127	7006	7200
Population de Parrt de Dinan	-	-	11381	113541	113332	112076

La commune de Tramaïn connaît une croissance de population depuis 1982 (+ 14,6%), alors que la période 62-75 a été plutôt stable. La période 75-82 fut, par contre, une période de baisse (-13 habitants).

Cette évolution s'est faite ressentir d'une façon quasi-identique au niveau du canton : baisse de population jusqu'en 1982 puis reprise.

Mais, la situation de Tramaïn et de son canton est particulière au sein de l'arrondissement de Dinan puisque l'évolution de celui-ci est totalement inverse: augmentation jusqu'en 1982 puis baisse depuis.

La commune et le canton subissent plutôt l'influence du pôle de Lamballe dont elle est proche (et qui a vu sa population augmenter), que de celui de Dinan.

	1975- 1982				1982- 1990				1990- 1999			
	Tramai	Canto	Arrdt	Dépar	Tramai	Canto	Arrdt	Dépar	Tramai	Canto	Arrdt	Dépar
Naissance	31	577	10761	49256	35	661	10787	51636	64	715	10309	51100
Décès	70	687	10239	47104	49	808	11056	52552	53	813	11981	57647
Solde	-39	-110	+522	+2152	-14	-147	-269	-916	+11	-98	-167	-6547
Solde	+26	-79	+1638	+11161	+37	+26	+60	+442	+33	+292	+292	+10525
Variation	-13	-189	+2160	+13313	23	-121	-209	474	+44	+194	+194	+3978

Cette augmentation de population est due à la fois à un solde migratoire relativement stable entre 1975 et 1999, mais surtout depuis 1990, à un solde naturel redevenu positif, ce qui suppose l'arrivée d'une population de jeunes familles suite notamment à la création des résidences du bourg et du lotissement communal.

Au niveau cantonal, le solde naturel est encore négatif, tandis que le solde migratoire a beaucoup progressé, ce qui a permis globalement une augmentation de population.

L'évolution démographique de TRAMAIN se différencie de celle du canton et ici encore de celle de l'arrondissement de Dinan et même du département. En effet, ces entités ont vu leur solde naturel baisser de façon plus ou moins importante depuis 1975, le gain de population ne s'effectuant que grâce à un solde migratoire largement positif, avec un creux entre 1982 et 1990.

❑ Répartition par âge et par sexe

	H (%)	F (%)	Total (%) en 1999	Total (%) en 1990
0-19	24,2	20,5	22,4	23,3
20-39	28,4	30,0	29,2	24,5
40-59	24,6	17,5	21,1	23,5
60-74	17,8	20,9	19,4	19,8
75 ou plus	4,9	11,0	8,0	8,9
TOTAL %	100	100	100	100
Nombre	264	263	527	483

La répartition de la population par sexe montre qu'il y a à peu près autant d'hommes que de femmes.

La répartition par âge montre une population jeune avec presque 1 habitant sur 4 de moins de 20 ans. Depuis 1990, on constate un rajeunissement de la population. En 1990, 47,8% de la population avait moins de 40 ans. En 1999, 51,6% de la population se trouve dans ces tranches d'âge (0-39).

Proportionnellement, c'est la tranche d'âge des 20-39 ans qui a le plus augmenté (+ 19,2%) ce qui corrobore ce qui a été dit précédemment, à savoir l'arrivée, depuis 1990, d'une population déjeunes couples.

Enfin, le nombre de personnes de plus de 75 ans a aussi diminué 8% aujourd'hui contre 8,9% en 1990, ce qui est mieux que dans le reste du département (10,1% de plus de 75 ans).

❑ Densité

Avec 57 habitants au km², la densité de population sur la commune est relativement faible. Elle est inférieure à la densité moyenne du département qui est d'environ 75 habitants au km² en 1999, mais supérieure à celle de la Communauté de Commune (36 hab au km²).

Taille des ménages

Taille des ménages	1982 (%)	1990 (%)	1999 (%)
1 personne	21,1	25,4	33,5
2 personnes	34,3	29,9	31,3
3 personnes	21,1	16,4	14,1
4 personnes	8,4	14,7	14,1
5 personnes	6	7,9	4,8
6 personnes et plus	9	5,6	2,2
TOTAL %	100	100	100
Nombre	166	178	227

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Tramin	3,3	3,1	2,7	2,7	2,3
Département	-	-	2,7	2,5	2,3
France	-	-	2,7	2,6	2,4

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Nb de ménages	141	150	166	178	227

Ces tableaux mettent en évidence la baisse de la taille des ménages et donc du taux d'occupation des logements depuis 1968. Il est identique à la moyenne départementale mais légèrement inférieure à celle de la France.

Aujourd'hui, un tiers de la population vit seule. Le nombre de ménages de 2 personnes est stable, tandis que celui des ménages de 3 personnes a fortement baissé entre 82 et 90 avant de se stabiliser depuis. Les ménages de 5 personnes ou plus ont quand à eux fortement baissé (25 familles concernées en 82, contre 16 aujourd'hui).

Maïs globalement, le nombre de ménages a fortement augmenté depuis 30 ans, avec une progression de plus de 60%. Cette diminution de la taille des ménages a pour conséquence une forte augmentation de leur nombre (+60% en 40 ans).

☐ Perspectives d'évolution :

L'examen de l'évolution démographique de TRAMAIN fait apparaître un certain dynamisme : augmentation de population couplé à un rajeunissement de cette population et à un solde naturel et migratoire positif. La commune souhaite faire perdurer cette bonne évolution en offrant la possibilité à de nouvelles familles de s'installer.

7.2. Logement :

☐ Le parc de logements :

Sur la commune, le parc de logement se décompose ainsi :

Année	1975	1982	1990	1999
Résidence principale	150	166	178	227
Résidence secondaire	30	35	40	31
Logement vacant	15	18	17	15
Nombre total de logements	195	219	235	273

On note une augmentation du nombre de résidences principales depuis 1975 (+ 40% environ). Cette tendance est surtout sensible entre 1990 et 1999 (+ 16,1% de logements), qui correspond à la plus forte augmentation de population durant cette période (+ 9,1% d'habitants).

Cette augmentation du nombre des logements profite surtout aux résidences principales (+ 27,5%), tandis que le nombre de résidences secondaires diminue de plus de 22 % depuis 1990.

On remarque également une stabilité du nombre de logements vacants. L'OPAH engagée jusqu'en 2000 n'a pas permis de résorber cette vacance.

☐ Nombre de logements autorisés :

Année	1986	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
Logts autorisés	3	2	3	3	6	6	4	4	7	4	3	1	3

Année	1981	82	83	84	85	86	87	88	89	1990	91	91	93
Logts autorisés	1	2	3	1	3	1	2	1	4	0	8	0	0

Année	1994	95	96	97	98	99	2000
Logts autorisés	2	4	9	10	2	3	4

Le nombre de logements autorisés par an se situe en moyenne autour de 3 logements nouveaux par an. Les opérations de logements sociaux réalisés depuis une dizaine d'années font varier les chiffres durant cette période.

☐ Caractéristiques des logements :

– Type de logements :

	Tramain (%)	Canton de Jugon-les-Lacs	Arrondtde Dinan	Département
Maison individuelle	90,7	80,2	74,8	81,6
immeuble collectif	7,9	12,7	19	14,6
Autre	1,3	7,1	6,2	3,8
TOTAL % Nombre	100 227	100 3672	100	100

La quasi-totalité des résidences principales à TRAMAIN sont des maisons individuelles. Cette proportion dépasse les chiffres du canton, de l'arrondissement et du département. A l'inverse, la part des immeubles collectifs est inférieure de moitié à celle du département.

– Statut d'occupation des résidences principales :

	Tramain (%)	Canton de Jugon-les-Lacs	Arrondt de Dinan	Département	France
Propriétaire	70	73	68,4	67,7	54,7
Locataire, sous-locataire	26	22,9	27,8	28,7	40,7
Logé gratuitement	4	4	3,8	3,6	4,6
TOTAL % Nombre	100	100	100	100	100

La part des propriétaires est importante avec 70 % des résidences principales. Cette situation est liée à la bonne situation d'emploi et de revenus des nouvelles populations installées à TRAMAIN.

Ce taux est légèrement supérieur à celui du département mais surtout celui de la France. A l'inverse, l'offre locative est légèrement plus faible que le taux départemental et inférieur de près de 15 % du taux national, ce qui peut pénaliser l'installation d'une population nouvelle, de jeunes ou une population à revenus plus modestes.

	1982 (%)	1990 (%)	19 (%)
Propriétaire			
Locataire, sous-locataire	76,2	76,3	70
Logé gratuitement	28,7	9,6	26
TOTAL % Nombre	3,6	14,1	4
	100 166	100 178	100 227

Entre 1990 et 1999, la part des locataires a fortement augmenté au détriment des logés gratuitement et des propriétaires qui ont baissé de 6%. Cette situation est due à la réalisation de résidences HLM durant cette période.

– Confort et âge du parc de logements :

Les critères d'appréciation pris en compte pour déterminer la qualité et le confort des logements sont les installations sanitaires et le moyen de chauffage.

Résidence principale avec WC intérieur	97,80%
Résidence principale sans bains ni douche	3,50%
Résidence principale avec bains ou douche	96,50%
Résidence principale avec chauffage central collectif	0,00%
Résidence principale avec chauffage central individuel	64,30%
Résidence principale sans chauffage central	37,70%
TOTAL %	100
Nombre	227

Nombre de résidences principales selon l'époque d'achèvement :

Année	%
Avant 1949	50,5
1949-1974	16,5
1975-1981	10,6
1981-1989	8,8
1990 ou après	13,6
TOTAL	100
% Nombre	227

En fonction de ces critères d'appréciation, on peut noter que le niveau de confort général des résidences principales est très bon.

Sur les 227 résidences principales de TRAMAIN, seules 5 n'ont pas de WC intérieur et 8 n'ont ni baignoire ni douche. Toutes possèdent un chauffage individuel : central pour près de 2 logements sur 3 et électrique pour 1 sur 3.

Ce parc de logements, bien que de bon niveau de confort, est plutôt ancien puisque la moitié des résidences principales est construite avant 1949. Seulement 22,4% des logements ont moins de vingt ans.

– Taille des logements :

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces :

Nb de pièces (%)	1982	1990	1999
1 pièce	0	4	2,2
2 pièces	16,7	9,6	8,8
3 pièces	19	19,2	23,3
4 pièces	19	22	22
5 pièces ou plus	45,3	45,2	43,6
TOTAL %	100	100	100
Nombre	168	177	227

Les résidences principales sont de grande taille : plus de 65% des résidences principales ont 4 pièces ou plus. La proportion de petits logements (T1 et T2) est relativement faible avec 11% des logements, contre environ 20% pour la France. Cette situation donne peu de possibilités d'hébergement aux jeunes décohabitants, jeunes couples ou personnes âgées désireuses d'être logées dans un logement plus petit.

Le renforcement de ce phénomène depuis 1982 montre que, comme cela a déjà été évoqué, la population nouvelle de TRAMAIN est constituée de familles.

☐ Le parc locatif social :

Le parc locatif social est constitué de 28 logements répartis comme suit :

- 8 logements appartenant à la Commune ;
- 8 logements appartenant à la Communauté de Communes ;
- 8 logements appartenant à BSB (Bâtiments et Sites de Bretagne) ;
- 4 logements appartenant à l'OPDHLM 22.

Il s'agit d'un parc de logements jeune puisqu'il s'est construit progressivement entre 1990 et 1999. Il est constitué en majorité de T3 et T4.

☐ Perspectives d'évolution :

En prenant comme référence une augmentation moyenne de 3 logements par an, comme on peut le constater d'une manière générale (à l'exception des opérations de logements locatifs qui ont bouleversé le rythme des constructions sur la commune ces dernières années), on peut donc évaluer les besoins d'ici 10 ans autour 30 logements. Ceci correspondrait à 69 habitants nouveau ce qui amènerait la population traminoise à 600 habitants environ. Mais cette offre en logements doit être diversifiée afin de permettre l'accueil d'une population elle aussi diversifiée. Il serait notamment intéressant d'offrir des logements plus petits et d'augmenter le parc locatif afin d'attirer une population de jeunes désirant ensuite s'installer sur la commune.

7.3. Les activités :

☐ Situation de l'emploi :

– Population active :

	1975	1982	1990	1999
Population active	151	207	195	230 132 98
Hommes	113	115	118	
Femmes	38	92	77	
Population active ayant un emploi	146	201	175	218
Salariés	67	105	114	-
Non salariés	79	96	61	-
Chômeurs	5	6	20	12
				5,2
Taux de chômage (%)	3,3	2,9	10,3	

La situation de l'emploi est plutôt satisfaisante sur la commune avec seulement 5,2% de chômeurs, contre 10,7% dans le département. Ce taux de chômage a toujours été faible, à l'exception d'un pic à 10,3% en 1990.

Depuis 1975, on peut remarquer que la part des femmes actives a considérablement augmenté. En 1975, il y avait 1 femme active pour 3 hommes. En 1999, il y a 1 femme active pour 1,3 hommes.

La part des actifs non salariés est très forte sur la commune. En 1975, il y avait d'ailleurs plus d'actifs non salariés que d'actifs salariés, ce qui est sans doute dû à un nombre important d'agriculteurs. Cette proportion s'est inversée depuis mais les non salariés représentaient encore en 1990 près de 35% des actifs ayant un emploi contre seulement

20% au niveau départemental. Même si cette baisse s'est accentuée avec celle du nombre des exploitations agricoles depuis 1990, la population de non salariés est certainement encore élevée.

- Migrations :

Nombre d'emplois dans la zone et migrations alternantes :

Année	1975	1982	1990
Total emploi sur la commune (1)	104	136	96
Allant travailler hors de la commune de résidence (2)	48	77	93
Venant d'une autre commune (3)	6	12	14

Total emplois (1) = population active ayant un emploi -2 + 3

Ce tableau montre que le nombre d'emplois sur la commune est relativement stable. Les actifs allant travailler hors de la commune ont été multiplié par 2 depuis 1975, tout comme ceux venant d'une autre commune (également multipliés par 2 depuis 75). On assiste donc a un doublement des migrations alternantes depuis 75, la plus forte progression s'effectuant entre 75 et 82.

☐ Activité agricole :

Classe d'âge du chef d'exploitation	Nombre d'exploitations
Moins de 25 ans	0
De 25 ans à 34 ans	1
De 35 ans à 49 ans	8
De 50 ans à 54 ans	4
De 55 ans à 59 ans	2
60 ans et plus	1

Il existe aujourd'hui 16 exploitations agricoles encore en activité sur la commune, contre 53 il y a 20 ans. On a donc assisté à une baisse de près de 70% du nombre des exploitations, ce qui correspond à la fermeture de presque 2 exploitations par an.

Dans le même temps, on remarque qu'un peu plus de la moitié des exploitants (56%) a moins de 50 ans (contre 47% en 1980), ce qui est plutôt positif. L'évolution de l'activité agricole devrait donc être assez stable dans les 10 prochaines années.

Concernant l'évolution des productions, on remarque un développement de l'élevage, en particulier l'élevage hors-sol (porcin et avicole).

La situation de l'activité agricole présente un certain dynamisme du fait de la présence d'une population d'exploitants plutôt jeunes, mais aussi un certain nombre de faiblesses à la fois en terme de structure (situation économique plus aléatoire) mais aussi en terme d'image, (menaces sur le paysage et pollutions).

☐ Activité artisanale :

On recense sur la commune 3 petites entreprises artisanales (contre 5 au milieu des années 80). Il s'agit de :

- 1 entreprise de couverture-zinguerie ;
- 1 scierie fabriquant des palettes ;
- 1 entreprise de peinture ;

Le nombre total de salariés de ces entreprises artisanales est de 8 personnes.

☐ Activité commerciale / Services :

La commune bénéficie des services de deux petits commerces, à dominante alimentaire situés dans le bourg : 1 bar-restaurant, 1 café-tabac-épicerie, ainsi qu'un marchand ambulant et 1 entreprise de pompes funèbres.

Le restaurant est à l'origine d'une animation importante dans le bourg au moment des repas. Une bonne partie de sa clientèle est en effet constituée de « routiers ». Il emploie 2 personnes.

☐ Activité de santé :

La commune ne dispose pas de services liés à la santé (médecin ou infirmière par exemple), ce qui oblige les gens à se diriger vers Plénée-Jugon ou Jugon-les-Lacs.

8. EQUIPEMENTS :

En dehors de la Mairie, installée dans l'ancien presbytère, TRAMAIN possède plusieurs équipements situés dans, ou à proximité du centre-bourg.

8.1. Scolaires :

La commune dispose actuellement d'une école, constituée d'une classe maternelle.

Année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Effectif	23	24	23	26	25	12	15	20	21	20	19

L'évolution des effectifs scolaires depuis une dizaine d'années montre une certaine stabilité, avec toutefois des chiffres plus élevés dans la première moitié des années 90, suite à la réalisation de 10 logements sociaux en 1991. La deuxième vague de constructions ayant eu lieu en 1998-1999 (14 logements), on peut supposer une certaine stabilité des effectifs autour de 20 à 25 enfants d'ici 5 ans.

La cantine, située à proximité de l'école, assure les repas d'une vingtaine d'enfants.

8.2. Sportifs et de loisirs :

La commune dispose :

- d'un terrain de sports, en sortie Est du bourg ;
- d'un court de tennis en plein air à côté de la Mairie ;
- d'une salle communale, à proximité de l'Eglise.

8.3. Autres ;

Alimentation en eau potable :

La commune fait partie du Syndicat intercommunal de Quélaron qui puise son eau à l'étang de Jugon et à la retenue de l'Arguenon. La totalité de la commune est desservie en eau potable.

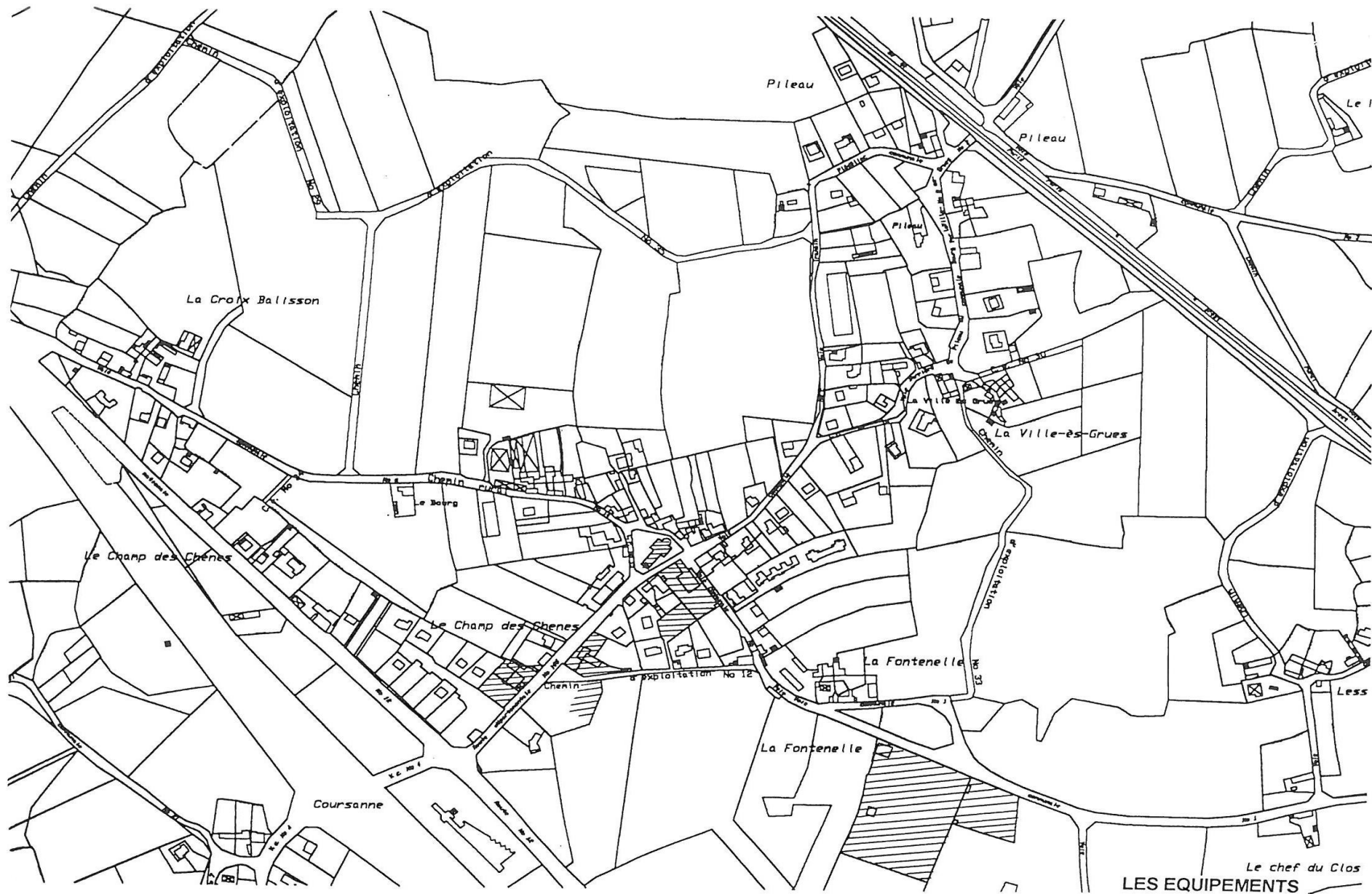
Assainissement :

Le bourg est doté d'un réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées est assuré par une lagune, située à La Croix Balisson .

Les Ordures ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères à TRAMAIN est géré par la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye.

Le traitement des déchets est assuré par le SMICTOM Penthievre-Méné.



B.LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE

- 1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC :**
- 2. CONTRAINTES ET POTENTIALITES**
- 3. LES ENJEUX DU P.A.D.D. :**

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC :

L'analyse urbaine, paysagère et socio-économique de la commune a permis de dégager les spécificités de TRAMAIN en terme d'environnement, de qualité, d'habitat, d'activité, d'équipement. Ces spécificités sont rappelées ci-après :

SITE :

- . site contraint par d'importantes infrastructures (RD, RN, Voie ferrée).
- . un patrimoine archéologique éparpillé.
- . une agriculture forte ;
- . un développement urbain situé plutôt au Nord du territoire ;
- . une dispersion du bâti qui a tendance à s'accroître ;
- . peu de surfaces boisées, disparition de nombreux talus et haies bocagères ;
- . des vues lointaines posant le problème de l'insertion des nouvelles constructions ;
- . un réseau de chemins ruraux.

LIAISON :

- . un réseau de voies départementales et nationales qui facilite les liaisons avec les pôles urbains proches (Dînan, Lamballe, Saint-Brieuc, Rennes) mais constitue autant de contraintes aux déplacements internes.

PATRIMOINE :

- . un bourg linéaire qui concentre les équipements de la commune ;
- . présence d'un petit patrimoine bâti isolé non protégé ;
- . présence de nombreux sites archéologiques.

POPULATION ET HABITAT :

- . une augmentation et un rajeunissement de population ;
- . une augmentation des migrations alternantes ;
- . un parc de logements ancien ;
- . une augmentation des résidences secondaires ;
- . un manque de petits logements ;
- . des opportunités foncières à proximité des pôles bâtis structurés.

ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS :

- . une agriculture jeune et dynamique et des sièges d'exploitation éparpillés qui conditionnent les développements urbains futurs ;
- . un réseau d'activités commerciales, artisanales et de services peu développé ;
- . un bon niveau d'équipement.

2. CONTRAINTES ET POTENTIALITES :

Les contraintes constituent les éléments qui entravent le développement de la commune ou peuvent être source de dysfonctionnements ou de conflits.

En matière de développement, ces contraintes sont :

- les infrastructures qui quadrillent le territoire et constituent autant de contraintes aux déplacements et liaisons,
- la préservation des qualités de l'eau,
- la présence de nombreux sièges d'exploitation aux abords du bourg ou des hameaux,
- l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage, après disparition d'une partie du bocage.

Les potentialités constituent (es éléments source de développement qui sont peu ou pas exploitées.

Sur la commune, il s'agit :

- des terrains non bâtis à proximité immédiate du bourg,
- d'une agriculture forte : source d'emplois sur la commune, elle permet également l'entretien du paysage. Son maintien implique de limiter le mitage du territoire,
- une bonne desserte routière qui permet le désenclavement de la commune.

3. LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

☐ **Au niveau de l'habitat :**

Les besoins d'ici 10 ans étant évalués autour de 30 logements construits, le document d'urbanisme doit permettre cette capacité à la fois par la densification des secteurs urbains existants si cela est possible, mais surtout par la prévision de nouveaux secteurs à proximité ou à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés.

☐ **Au niveau des équipements et des activités :**

Le niveau d'équipement est relativement bon sur TRAMAIN, comparé aux communes de même dimensions : école, cantine, nouvelle mairie, terrain de sports, de tennis, salle communale, réseau d'assainissement au bourg. Hormis l'amélioration et l'extension du réseau d'assainissement, la commune a prévu l'extension du garage communal (près du cimetière). Une autre priorité de la municipalité est également le maintien de l'école qui constitue un atout considérable pour l'attractivité et la vie de la commune. Pour cela, elle envisage la réhabilitation des locaux existants.

Le niveau d'activité est plus contrasté : une activité agricole importante et une activité artisanale assez faible, accentuée par l'absence de zone artisanale sur la commune. Les deux commerces du bourg assurent quand à eux une certaine animation que le projet d'aménagement du bourg devra intégrer (accès des poids-lourds au restaurant routier).

Les besoins se situent surtout au niveau des services : médicaux, services aux personnes âgées, aux enfants.

☐ **Au niveau des qualités architecturales et paysagères :**

Le souci de préservation et de mise en valeur du site et du paysage de TRAMAIN doit permettre de maintenir son attractivité.

Pour ce faire, des mesures en faveur de la préservation du site, des vues, du maillage bocager, des chemins, du bâti et la mise en valeur du centre-bourg sont envisagées.

Au niveau des constructions nouvelles (en particulier des constructions agricoles) et de leur intégration dans l'environnement, qu'il soit bâti ou naturel, il serait intéressant de prévoir des dispositions visant à améliorer cette intégration.

☐ **Enjeux de la révision :**

Suite au diagnostic territorial, et dans le respect des principes du développement durable, l'enjeu essentiel de la révision du P.L.U. pour la commune de TRAMAIN est de se servir des infrastructures routières pour **accueillir une nouvelle population** attirée par la campagne et ainsi répondre aux nombreuses demandes. Cet accueil doit se faire tout **en préservant les qualités de paysage** qui font son attractivité et **son agriculture forte**, source d'activité sur la commune.

C. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

- 1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**
- 2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT :**
- 3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE :**
- 4. LE REGLEMENT :**

Pour permettre un développement cohérent et harmonieux de la commune, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme visent à :

PRESERVER : . les éléments valorisant du cadre naturel ;
. l'activité agricole.

OFFRIR : . des possibilités de construire suffisantes (une trentaine de logements) tout en limitant la dispersion de l'habitat.

D'autre part, cette révision du P.L.U. a été l'occasion :

- de mettre à jour autant que possible les fonds de plan (repérage des constructions nouvelles) ;
- d'amender, dans un souci de simplification, le règlement d'urbanisme pour l'adapter aux nouvelles dispositions législatives ;
- de prévoir les réservations de terrains afin de permettre la mise en œuvre de certaines orientations d'aménagement.

1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT:

Rappel de l'état initial des sites :

L'analyse du site de TRAMAIN, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise par :

- . un site contraint par d'importantes infrastructures (RD, RN, Voie ferrée),
- . un patrimoine archéologique éparpillé,
- . une agriculture forte ;
- . un réseau de chemins ruraux.

1.1. Préserver les espaces naturels :

Il s'agit de préserver la qualité et la variété des sites et milieux naturels tels qu'ils résultent des conditions hydrographiques, de relief et de végétation propres à la commune.

Cet esprit de protection se concrétise aux plans d'état futur par le renforcement du zonage N qui a pour but :

- de conserver aux sites sensibles ou pittoresques leur intégrité en y interdisant la construction de bâtiments de toute nature,
- de préserver l'environnement des zones les plus humides.

C'est ainsi que sont classés en N les bords de ruisseaux, permanents ou temporaires. Dans ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, sauf l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

1.2. Préserver les talus :

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., le repérage des talus et haies bocagères a été réalisé. Ces éléments de paysage bénéficient donc d'une protection en vertu des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection permet de maintenir le maillage encore présent et donne un caractère boisé à la commune, bien qu'elle ne possède que peu de surfaces boisées. Elle permet également, en favorisant le maintien de ces talus, de lutter contre les risques d'inondation, d'érosion des sols, de pollution des eaux.

Tout travaux concernant ces éléments de paysage identifiés par le Plan Local d'Urbanisme devront faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire. La municipalité pourra donc mettre en place une commission ad hoc, constituée d'élus, de propriétaires et de locataires, chargée d'examiner les demandes de modification de ces talus.

1.3. Chemins et sentiers :

La commune est traversée par un itinéraire de randonnée, mis au point au niveau inter-communal, qui emprunte plusieurs chemins et permettent de découvrir le territoire communal. La révision du P.L.U. a été l'occasion de décider le maintien de ces chemins par le repérage et la préservation des talus qui les bordent.

1.4. Les sites archéologiques et éléments de patrimoine isolés :

Les sites archéologiques connus et repérés ont été reportés sur les plans de zonage et ceux faisant l'objet du degré 2 de protection ont été classés en zone naturelle N.

La législation relative à la protection des sites archéologiques et aux découvertes fortuites est également rappelée dans le présent rapport et au titre I du règlement du P.L.U..

De plus, les éléments patrimoniaux bâti isolés et éparpillés sur l'ensemble du territoire communal ont également fait l'objet d'un repérage en vertu des dispositions des articles L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments devront respecter quelques prescriptions spécifiques concernant les travaux de restauration ou de modification (voir article 11 du règlement du P.L.U.).

Les dispositions du P.L.U. révisé ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement, mais ont, au contraire, pour but de préserver et mettre en valeur les éléments existants.

2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT :

L'objectif du nouveau P.L.U. de TRAMAIN a été de délimiter de nouvelles zones d'urbanisation sur la commune afin de débloquent du foncier opérationnel. Cette recherche de terrains constructibles se devait de prendre en compte la nécessaire concentration du bâti permettant la préservation du site et de l'activité agricole.

2.1. Au niveau du bourg :

Il est apparu opportun de conforter le bourg de TRAMAIN afin de permettre :

- de conserver une fonction d'animation au bourg au travers des commerces (café, restaurant) et équipements (mairie, école, église...) qui y existent ;
- de favoriser une utilisation optimale des équipements publics existants, ou programmés, notamment en matière de réseaux, en évitant une urbanisation dispersée préjudiciable parce que nécessitant toujours à posteriori la réalisation d'investissements en équipements et réseaux.

➤ Les zones urbaines dites "U" :

Il s'agit de secteurs déjà bâtis, directement constructibles sans qu'un plan d'aménagement global soit rendu nécessaire par la taille ou la configuration parcellaire, ou sans qu'il soit porté atteinte à l'exercice de l'activité agricole ou au site naturel. Les parcelles s'y trouvant sont viabilisées et destinées à la construction de logements d'habitation. Il peut y être installé des commerces et services nécessaires à la vie des quartiers, voire même des activités artisanales liées avec l'habitation de l'artisan.

➤ Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat dites AU :

Ces zones, par leur situation, doivent permettre à terme une extension de l'urbanisation, notamment au pourtour du noyau ancien central, que les promoteurs soient publics ou privés.

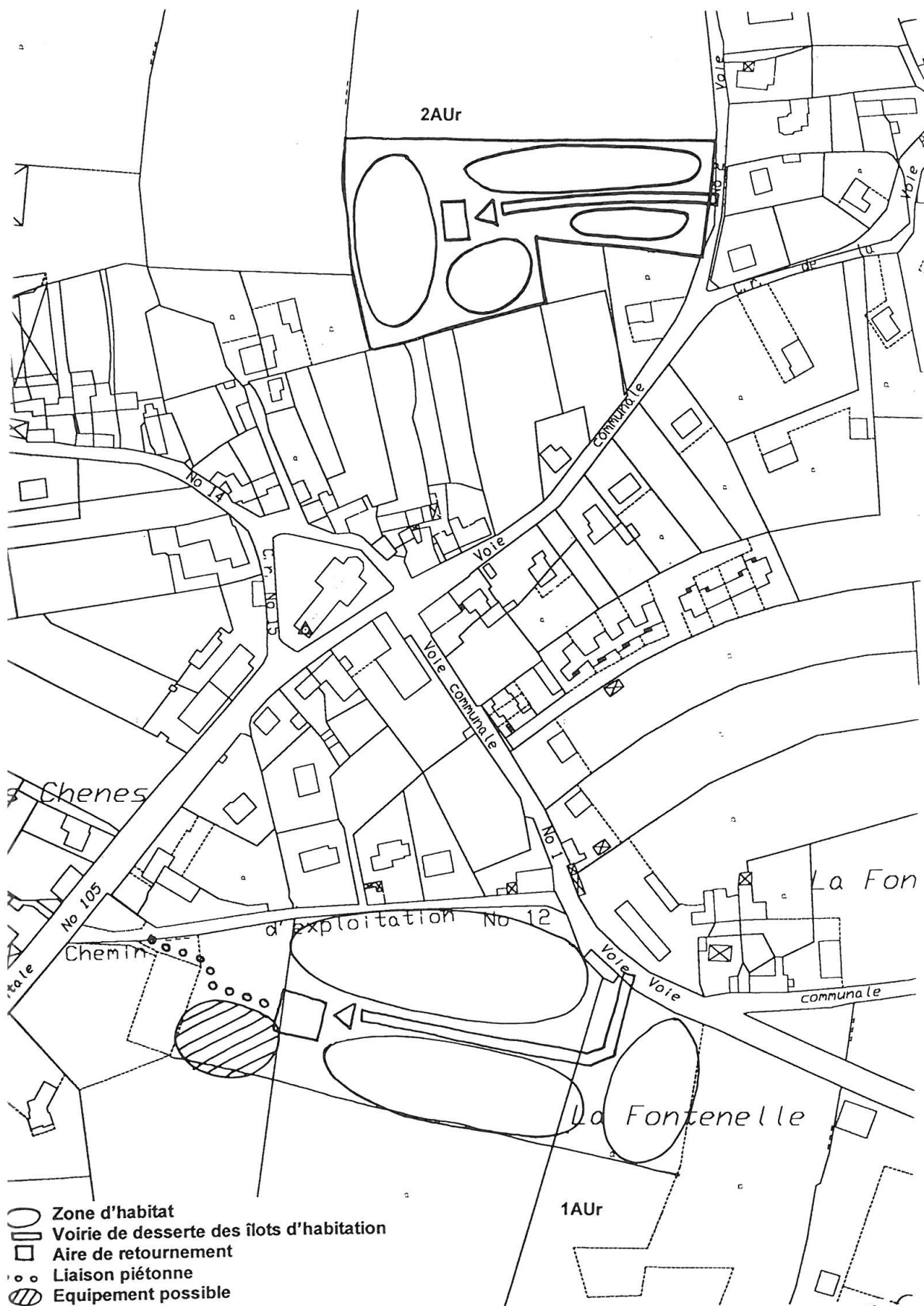
Elles couvrent des terrains ou ensembles de terrains peu ou pas équipés qui présentent une structure parcellaire compliquée ou vaste nécessitant un redécoupage préalable à tout aménagement, ou qui appartiennent à des propriétaires différents.

Deux types de zones AU peuvent être distinguées :

- Les zones AUr : zones réglementées directement urbanisables ;
- les zones AUu : zones strictes qui sont inconstructibles dans l'immédiat et devront faire l'objet d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans les conditions décrites plus loin.

Ainsi, dans le cadre de la révision du P.L.U., les zones AU ont été définies dans le bourg :

- La zone 1AUr d'une superficie d'environ 2 ha, située au Sud du bourg. L'accès à la zone s'effectuera depuis la voie communale n°1. Aucun accès ne pourra être ouvert sur le chemin d'exploitation n°12.
- La zone 2AUr d'une superficie de presque 1 ha, située au Nord du bourg. L'accès à la zone s'effectuera depuis la voie communale n°2.
- La zone 1AUu, située à l'entrée Sud-Est du bourg et d'une superficie d'environ 3,9



SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES 1Aur ET 2Aur

ha, est créée à la Fonteneile.

- La zone 2NAs du précédent P.O.S., située derrière le restaurant, est maintenue. Cette zone, d'une superficie d'environ 1,4 ha s'intitulerait 2AUs.

2.2. Au niveau des hameaux :

Le périmètre des zones U a été modifié par rapport au précédent document.

Le hameau de la Dolais est classé en U. Il s'agit d'un secteur traditionnellement bâti et éloigné de toute exploitation agricole.

La commune a également souhaité classer en zonage U le secteur en prolongement du hameau de Lessien/Le Fresne (en direction de la Dolais) afin de permettre la construction des dents creuses, ceci sans gêne pour l'agriculture.

Le secteur de la Pelluais, aujourd'hui bâti est classé en zone Nh. Il s'agit en effet d'un habitat diffus dans un secteur très agricole (exploitations à proximité) où les constructions nouvelles ne sont pas souhaitables.

La capacité des zones urbanisables de la commune est estimée entre 60 et 70 logements ce qui permettrait, même si la moitié de ces potentialités ne se dégagent pas, de faire face aux demandes de constructions pendant les 10 à 15 prochaines années.

2.3. Au niveau des réseaux :

L'étude de zonage d'assainissement, actuellement en cours, a permis de diagnostiquer les problèmes d'assainissement sur la commune et de faire des propositions pour l'avenir.

Un réseau d'assainissement collectif existe au bourg, celui-ci pourrait être amélioré car certains dysfonctionnements sont apparus et pourrait être étendu sur les secteurs du bourg non encore raccordés et/ou vers les futurs secteurs d'urbanisation prévus au P.L.U.

Les secteurs diffus font actuellement l'objet d'un assainissement individuel.

3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE :

L'activité agricole, assez développée sur la commune, constitue une activité essentielle pour l'avenir car elle permet de maintenir des emplois sur la commune et contribue à l'entretien du milieu naturel. Elle constitue également un élément primordial à prendre en compte dans l'aménagement de l'espace.

La zone A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, est l'instrument privilégié de cette protection de l'activité agricole. N'y sont admis que les bâtiments liés à l'activité agricole ou ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions visent particulièrement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

La présente délimitation des zones A et le règlement d'urbanisme qui leur est applicable doivent permettre aux exploitants de maintenir, voire développer leur activité dans les meilleures conditions.

L'habitat isolé en milieu agricole a fait l'objet d'un sous-secteur appelé Nh. Celui-ci correspond aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc toujours de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Ce zonage permet cependant l'entretien, la rénovation et le changement d'affectation de ce bâti diffus non agricole.

4. LE REGLEMENT :

Le règlement d'urbanisme précise, pour chaque zone, en un chapitre unique comportant de 1 à 14 articles, la nature des constructions, installations ou activités admises ou interdites, les conditions d'occupation du sol (desserte, voirie, assainissement, implantation des constructions, hauteur et aspect des constructions, stationnement, espaces libres et plantations) ainsi que les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) applicables à chaque zone.

Le règlement comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

4.1. Les zones urbaines :

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés du centre-bourg et des hameaux les plus importants, à vocation essentielle d'habitat et d'activités liées à la vie sociale des quartiers.

Dans un souci de simplification du règlement d'urbanisme et compte-tenu des caractéristiques de la commune, la zone urbaine d'habitation n'a pas été différenciée.

La réglementation, relativement simple, est adaptée aux différents types d'habitat :

- habitat en bande dans le bourg où les maisons sont à l'alignement des voies ;
- habitat situé à proximité immédiate du bourg, où les constructions sont, soit à l'alignement des voies, soit en recul de cet alignement ;
- habitat récent, sous forme de lotissements où de maisons isolées, qui sont implantées au milieu des parcelles, sur des terrains de dimensions variables.

4.2. Les zones à urbaniser :

Les zones AU, sont des zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elles recouvrent des terrains non équipés, pour lesquels, compte-tenu de la taille ou de la configuration des parcelles, un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone est nécessaire.

On distinguera les zones AU réglementées et les zones AU strictes urbanisables qu'après modification ou révision du P.L.U. Ces zones sont à vocation d'habitat et d'activités ou de services liés à l'habitat.

4.3. Les zones agricoles :

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4.4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones N constituent des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent des secteurs N_h correspondant aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace,

donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones d'urbanisation future :

Le Plan Local d'Urbanisme, instrument de l'urbanisme réglementaire qui consiste à contrôler et diriger les initiatives privées ou publiques, ne résout pas tous les problèmes d'urbanisation d'une collectivité locale.

Son application dépend de la volonté politique d'aménagement, et de mise sur le marché foncier des terrains adéquats et d'une gestion municipale rationnelle.

C'est le domaine de l'urbanisme opérationnel qui peut s'exercer notamment par la création de lotissements ou groupes d'habitations, soit à l'initiative communale, soit à l'initiative privée, individuelle ou dans le cadre d'association, soit de façon mixte, communale et privée.

Les implications sont d'ordre essentiellement financier, acquisitions foncières, réalisations d'équipements, etc..

Il faut souligner l'importance pour la commune de participer aux réalisations foncières par la réalisation de lotissements ou groupes d'habitations **en zone AU**, afin de répondre judicieusement aux besoins exprimés par (es candidats constructeurs en terrains à bâtir.

Le P.L.U. peut définir, conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, deux types de zones AU :

- les zones réglementées AUr ;
- les zones strictes AUs.

❑ Les zones réglementées :

Ces zones sont urbanisables immédiatement par le biais de lotissements, d'opérations groupées ou de permis de construire isolés dans certains cas. Ces zones, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires, la commune peut, en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, par délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble, mettre à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics prévus.

❑ L'ouverture à l'urbanisation des zones **AU strictes :**

Les zones AU à vocation d'habitat prévues au présent P.L.U. n'ayant pas donné lieu à une réflexion d'aménagement poussée sont classées en zones strictes.

Elles seront donc, dans l'immédiat, inconstructibles. Il appartiendra au Conseil Municipal d'engager une procédure de modification du P.L.U. afin de prendre en compte le schéma d'aménagement et le règlement d'urbanisme de la zone considérée.

La zone AUs concernée est alors réglementée et sera intitulée AUr. Elle sera alors ouverte à l'urbanisation.

Une zone AU peut, également, s'urbaniser après création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

D. COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

3. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

Le P.L.U. prend en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement et de protection du territoire en étant compatible avec les différentes lois relatives à l'aménagement et à la protection de l'environnement, et notamment :

- La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur la Protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993,
- La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- La loi S.R.U. « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000.

1.1. La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991 :

Les objectifs et les dispositifs du P.L.U. de TRAMAIN sont de nature à favoriser et organiser un développement rationnel et aussi harmonieux que possible de la construction sur la commune.

Par les dispositions qu'il comporte, le P.L.U. réalise l'équilibre nécessaire et indispensable entre la protection des milieux naturels et des paysages (chemins, talus, abords de ruisseaux) et la nécessité de prévoir des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins en matière de logements à proximité immédiate du Bourg. Il permet également une gestion économe du sol en imposant un nombre minimum de constructions dans les zones AU.

Le présent document d'urbanisme rentre donc parfaitement dans le cadre des dispositions des articles L 110, L 111-1, L. 121-10 et R. 111-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la Loi d'Orientation pour la Ville.

1.2. La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janv. 1993 :

Cette loi prévoit un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du patrimoine et du paysage. Ces dispositions se traduisent au P.L.U. par le repérage des talus et haies bocagères couplé à des prescriptions de protection adaptées.

La protection des boisements est, quant à elle, renforcée par une extension des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

D'autre part, les zones N couvrent 10,5% du territoire communal, contre 7,3 au précédent document. Les espaces les plus sensibles, tout particulièrement ceux bordant les principaux ruisseaux, permanents ou temporaires, sont classés en N.

1.3. La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999 :

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la loi, notamment en ce qui concerne :

- Les surfaces agricoles : le P.L.U. réduit la surface totale des terres agricoles avec 85,5% du territoire classé en A et Nh, contre 89% au précédent document. Cette réduction est répartie pour 2/3 en zone N et pour 1/3 en zone U ou AU. Avec ces zones N, en grande partie exploitées, c'est plus de 90% du territoire communal qui est utilisé par l'activité agricole.

- L'éloignement de plus de 100 m des nouvelles zones d'urbanisation par rapport aux installations agricoles existantes ;
- Le respect de la carte des terres agricoles du secteur.

1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

Conformément à la loi, la commune de TRAMAIN a engagé une étude de zonage d'assainissement qui définit les zones d'assainissement collectif, semi-collectif et individuel. Les zones d'urbanisation nouvelles tiennent compte des résultats de cette étude.

En effet, l'essentiel des zones AU sont situées à proximité immédiate du bourg déjà concerné par un système d'assainissement collectif. Les futures constructions pourront donc s'y raccorder aisément.

D'autre part, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome.

1.5. La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 :

L'ambition de la loi S.R.U. est de lutter contre :

- l'étalement spatial en favorisant le renouvellement urbain,
- l'éclatement des fonctions urbaines en favorisant la mixité,
- les ségrégations urbaines en favorisant la diversité de l'offre de logement.

Et de renforcer la cohérence entre les politiques urbaines par la réforme des documents d'urbanisme : mise en place des Scot et P.L.U.

Ces objectifs doivent être atteints dans le respect des principes du développement durable, notamment la préservation de l'environnement (ressources, patrimoine, paysage...).

Les nouvelles dispositions du P.L.U. répondent à ces principes notamment :

- un développement urbain concentré à proximité des pôles bâtis existants: bourg et hameau,
- un renforcement de la protection du paysage,
- une réduction du mitage par la limitation des constructions aux seules extensions et changement d'affectation des bâtiments existants en zone naturelle.

Les P.L.U. doivent en outre être en cohérence avec les nouveaux Schémas de Cohérence Territoriale (Scot). Ceux-ci constituent des documents de planification à l'échelle intercommunale.

Les communes, dont un point du territoire est situé à moins de 15 km du rivage de la mer ou de la périphérie de la partie agglomérée des agglomérations de plus de 15.000 habitants, désirant ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, devront être couvertes par un périmètre de Scot. Pour échapper à cette règle de constructibilité limitée, il appartient donc aux communes concernées de s'organiser en EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) par exemple au niveau d'un Pays, afin d'élaborer un Scot.

La commune de TRAMAIN n'est pas concernée par ces dispositions de l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme.

2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de TRAMAIN et figurant en annexe du document d'urbanisme sont :

- Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement : A5

Elles sont établies au profit du Syndicat Mixte d'alimentation en eau potable Arguenon.

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I4

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau de distribution publique basse tension (BTs ou Bta),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB (> 63000 volts) lequel comporte les installations suivantes : **Ligne HTB 63 kv Doberie-Sévignac.**

- Servitudes relatives aux chemins de fer : T1

Ces servitudes concernent la ligne SNCF Paris/Brest.

- Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles : A6

Elles sont établies au bénéfice de l'Etat et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

- Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes « express » et déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969 : EL11

Sont concernées les RN 12 et 176.

- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : PT3

Le territoire de la commune est traversé par le câble du réseau régional RG 138, F0 22-179.

- Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications : PT4

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public de la commune de TRAMAIN.

Les documents relatifs aux servitudes applicables sur le territoire communal sont :

- la liste des servitudes et les notices correspondantes précisant notamment les effets de la servitude (prérogative de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété) ;
- un plan général de la commune au 1/10000° sur lequel sont reportées tout ou partie des servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de la révision du P.L.U.

3. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

La commune de TRAMAIN possède de nombreux sites archéologiques connus éparpillés sur le territoire communal. Il est donc rappelé ici que la législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941.

A ce titre, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée au Maire de TRAMAIN ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tel :02.99.84.59.00).

D'autre part, l'article 322-21 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique également à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

De plus, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si (es constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Enfin, il est rappelé l'article 1 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

E. SUPERFICIE DES ZONES

Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le P.L.U. révisé (ainsi que celles du précédent P.O.S.) et leur part respective du territoire.

ZONES	P.O.S.	1984	P.L.U.	2002
	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
1) Zones urbaines :				
Zone U	20,70 ha		31,10 ha	
Zones Uf	8,00 ha		8,00 ha	
Zones Uy			1,30 ha	
TOTAL Zones U	28,70 ha	3,1	40,40 ha	4,3
2) Zones d'urbanisation future :		0,7		0,9
Zone 1NAri	1,20 ha			
Zone 1NAs	1,05 ha			
Zone 2NAs	1,45 ha			
Zone Nayr	1,30 ha			
Zone NAYS	1,50 ha			
Zone 1AUr			2,00 ha	
Zone 2AUr			0,95 ha	
Zone 1AUs			3,90 ha	
Zone 2AUs			1,45 ha	
TOTAL Zones AU	6,50 ha		8,30 ha	
3) Zone de Protection				
Zones NC	821,50 ha	89		
Zone ND	67,00 ha	7,3		
Zone A			778,60 ha	84,2
Zone N			85,30 ha	9,2
Zone Nh			12,40 ha	1,35
TOTAL A et N	888,50 ha	96,3	876,30 ha	94,75
SUPERFICIE TOTALE	925 ha		925 ha	
(Espaces boisés classés)	24 ha		32,70 ha	