

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE TRAMAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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: jaborandi-mongkhoun@wanadoo.fr

INTRODUCTION :

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

La loi « SOLIDARITE RENOUVELLEMENT URBAIN », du 13 décembre 2000, s'oriente selon 3 axes :

- la réforme des documents d'urbanisme pour renforcer la cohérence des politiques urbaines ;
- la mise en œuvre d'une politique de déplacements au service du développement durable ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et l'amélioration de la qualité de l'habitat privé.

La loi S.R.U. met en place de **nouveaux instruments de planification** sous la forme des **SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE** (Scot) qui remplacent les Schémas Directeurs, des **PLANS LOCAUX D'URBANISME** (P.L.U.) qui remplacent les P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) et des **cartes communales** qui sont des P.L.U. Simplifiés.

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

Dans ces conditions, le P.O.S. de TRAMAIN va devenir un P.L.U., PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les objectifs généraux fixés par la loi (article L.121-1), auxquels les 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.

Enfin, la loi S.R.U. impose la concertation avec le public dès le début des études d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme. Cette concertation se fait de manière continue tout au long de la procédure.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

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 la qualité de l'architecture et l'environnement**

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centre-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. »

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.

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 NATUREL :

- . 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 : Dinan, Lamballe, Saint-Brieuc, Rennes.

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.

ACTIVITÉS :

- . une agriculture jeune et dynamique qui conditionne les développements urbains futurs ;
- . un réseau d'activités commerciales, artisanales et de services peu développé.

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 ;
- l'éparpillement des sièges d'exploitation,
- l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage, après disparition d'une partie du bocage.

Les potentialités constituent les 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. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

En application de l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut notamment préciser les mesures de nature à préserver les centres-ville et centres de quartier, les actions et opérations relatives à la restructuration d'îlots, de quartiers ou de secteurs, 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, les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la diversité commerciale des quartiers, les conditions d'aménagement des entrées de ville, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Pour mettre en œuvre ce P.A.D.D., les communes ne doivent plus seulement réfléchir en terme de **développement de l'urbanisation** et de **gestion de l'espace** mais présenter également l'ensemble des projets et actions envisagés pour fonder une **politique de développement cohérente et adaptée**.

La commune de TRAMAIN voit sa population augmenter du fait de ses liaisons routières privilégiées avec les villes pôles. L'objectif de la commune est de se servir de ces infrastructures 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a donc pour but de mettre en cohérence les différentes actions qui permettront la mise en œuvre de cet objectif. Les projets et actions de développement, de préservation et d'aménagement retenus s'orientent donc selon 4 axes :

- PRESERVER ET DEVELOPPER LE CENTRE BOURG ET LES QUARTIERS D'HABITAT STRUCTURES
 - Bâtir les dents creuses dans les pôles bâtis existants
 - Préserver le patrimoine bâti isolé : repérage du bâti de qualité
 - Promouvoir un nouveau lotissement au centre-bourg
 - Offrir des terrains à bâtir en secteur rural (La Dolais-La Poterie)
 - Développer le réseau d'assainissement
- CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE
 - Eviter la dispersion de l'habitat
- AMELIORATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS
 - Aménager les espaces publics du centre-bourg : améliorer la sécurité, le stationnement, les liaisons, l'image du bourg
 - Aménager un circuit piétons de découverte du territoire en s'appuyant sur les chemins ruraux et sentiers existants
 - Projets d'équipements publics : agrandissement d'un atelier communal, rénovation de l'école
 - Projets d'amélioration et/ou renforcement du réseau d'assainissement

➤ **PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE**

- Préservation des haies et talus boisés en bordure des voies et chemins
- Renforcement de la protection des boisements
- Renforcement de la protection des cours d'eau
- Renforcer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles

4. ACTIONS ENVISAGEES :

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
Conforter le développement démographique en accueillant une population nouvelle.	. Poursuivre une politique volontaire de développement d'une offre en logements diversifiée, en renforçant le bourg et les hameaux structurés.	- Maîtrises foncières des zones de développement privilégiées du bourg (projet de nouveau lotissement). - Maintien d'une offre en secteur rural diffus, compatible avec l'agriculture (bâtir les dents creuses).
Conforter une structure économique locale fondée sur l'agriculture.	. Maintenir le territoire agricole.	- Densification des pôles bâtis les plus importants (Le bourg, La Dolais).
Eviter la dégradation d'un environnement naturel et bâti de qualité.	. Protéger les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et naturel. . Améliorer l'ambiance du bourg.	- Renforcement de la protection des bois. - Identification des haies et talus boisés. - Identification du patrimoine bâti isolé. - Repérage des sites archéologiques. - Mise en valeur des espaces publics du bourg. - Aménagement d'un circuit pédestre de découverte du territoire. - Mise en place d'une réglementation améliorant l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.
Programmer les investissements nécessaires aux extensions de l'urbanisation et à l'amélioration de son fonctionnement.	. Rentabiliser les réseaux existants et futurs. . Mettre en valeur les espaces publics.	- Définition des zones d'urbanisation future en fonction des réseaux existants et de l'aptitude à l'assainissement. - Aménagement des espaces publics centraux. - Amélioration/extension du réseau d'assainissement. - Création d'un atelier municipal.

1.1. Habitat:

Le P.L.U. de TRAMAIN prévoit les zones à urbaniser au Nord et au Sud du bourg.

La zone 1AUr sera accessible depuis la voie communale n°1. L'aménagement de la zone permettra de réaliser au moins 12 habitations.

La zone 2 AUr sera accessible depuis la voie communale n°2. L'aménagement de la zone permettra de réaliser au moins 6 habitations.

Dans un second temps, l'aménagement des zones AUs pourra être envisagée, après modification du PLU.

La zone 1AUs sera accessible depuis la voie communale n°1 et le chemin d'exploitation n°33. L'aménagement de la zone permettra de réaliser au moins 29 habitations.

La zone 2 AUs sera accessible depuis la route départementale n°2. L'aménagement de la zone permettra de réaliser au moins 11 habitations.

Hors du bourg, seul le hameau de la Dolais-la Poterie fait l'objet d'une extension urbaine car il n'existe pas d'exploitation agricole à proximité.

1.2. Agriculture :

Le P.L.U. préserve l'activité agricole en limitant l'essentiel des développements bâtis au pourtour du bourg. Les habitations dispersées en milieu agricoles pourront être rénovées et étendues sous certaines conditions. Les constructions nouvelles sont interdites dans ces secteurs.

1.3. Patrimoine et paysage :

Les protections du patrimoine et du paysage prévues au P.L.U. Sont :

- renforcement de la protection des masses boisées et des cours d'eau.
- préservation des haies et talus plantés : ils pourront être modifiés sous certaines conditions (cf article 13 du règlement).
- amélioration de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles par des prescriptions indiquées à l'article 13 du règlement de la zone A.
- préservation du bâti traditionnel remarquable. Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage par un poché noir. En cas de travaux, des prescriptions architecturales particulières sont indiquées à l'article 11 du règlement.
- préservation et aménagement du circuit pédestre de découverte de la commune.
- préservation des sites archéologiques. Ils sont repérés sur le plan de zonage par des hachures.

Les autres actions envisagées par la commune en terme de protection et mise en valeur sont:

- l'aménagement du centre-bourg,
- l'amélioration du fonctionnement du réseau d'assainissement et son extension (cf étude de zonage d'assainissement).