

Commune de **TREDIAS**

Carte Communale



Rapport de présentation

Décembre 2004



PRIGENT & ASSOCIES

Atelier d'urbanisme et bureau d'études en aménagement

25 bis, bld de la Liberté - 35000 RENNES - Tel : 02 99 79 28 19 Fax : 02 99 78 37 17 - prigent-associes@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE ————— 3

I. LE CONTEXTE COMMUNAL ————— 5

A - HISTOIRE ET PATRIMOINE DE TREDIAS ————— 7

B - MILIEU PHYSIQUE ————— 9

C - MILIEU NATUREL ————— 9

D - RISQUES ET NUISANCES ————— 14

E - OCCUPATION DU SOL ————— 14

F - DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ————— 22

G - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ————— 29

II. LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE ————— 30

A - PRINCIPES GENERAUX RETENUS POUR ELABORER LA
CARTE COMMUNALE ————— 30

B - LES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTO-
RISEES ————— 32

C - LES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS NE SONT PAS
ADMISES ————— 38

D - INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ————— 38

III. LES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES ————— 39

A - ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME — 39

B - LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ————— 39

BIBLIOGRAPHIE ————— 45

PRÉAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de TREDIAS a été révisé et approuvé le 18 avril 1998 par délibération du Conseil Municipal.

La commune a abrogé ce document. Celui-ci ne répondait plus aux besoins de la collectivité, notamment pour une réponse à court terme aux besoins d'extension du bourg. De plus, ce document est jugé par les élus trop complexe pour une commune telle que TREDIAS. La commune n'a pas de grand projet. Son seul souhait est de maintenir sa population et voire d'accueillir une nouvelle population.

Suite à l'abrogation du P.O.S., la commune se retrouve sans document d'urbanisme, les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme, aussi appelé «**Règlement National d'Urbanisme**», et le «**principe de constructibilité limitée**» institué par l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée, s'appliquent.

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de TREDIAS. En effet, par délibération du conseil municipal, en date du 12 mai 2003, la commune a souhaité engager cette procédure. La société PRIGENT & ASSOCIES a été retenue pour assurer la maîtrise d'oeuvre de la Carte Communale.

LE RÉGIME JURIDIQUE DES CARTES COMMUNALES

Le statut de document d'urbanisme des Cartes Communales

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la

Solidarité et au Renouvellement Urbains insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme un chapitre IV relatif aux Cartes Communales (articles L.124-1 et suivants) consacrant législativement les Cartes Communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- les Cartes Communales se situent dans le même titre du Code de l'urbanisme que celui qui comporte les Schémas de COhérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- enfin, les Cartes Communales approuvées sont opposables aux tiers permettent de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser les sols.

Ainsi les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définit par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

La **loi Urbanisme et Habitat** promulguée le 2 juillet 2003 a apporté quelques modifications concernant :

- le financement des frais d'élaboration de la Carte Communale (Art 2)
- le changement de destination des constructions (Art 34)
- le Droit de Préemption (Art 41)
- le permis de démolir (Art 57).
- la protection des éléments de paysage (Art 59)
- les autorités compétentes pour approuver la carte (Art 66)
- la décentralisation des autorisations d'occupations des sols (Art 68)

Rapport de présentation de la Carte Communale

LE CONTENU DU DOCUMENT

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du Code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- d'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'urbanisme, communément appelés : Règlement National d'Urbanisme ou R.N.U.
- d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles selon l'article R.124-3.

LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

La Carte Communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ces derniers étant opposables aux tiers.

- Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques géographiques de la commune, tout autant au sens physique qu'au sens économique, social, culturel, patrimonial et du projet de la commune, le rapport de présentation doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la

fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme précisées dans la Carte Communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

- Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune. Ils sont définis par l'article R.124-3 du Code de l'urbanisme.

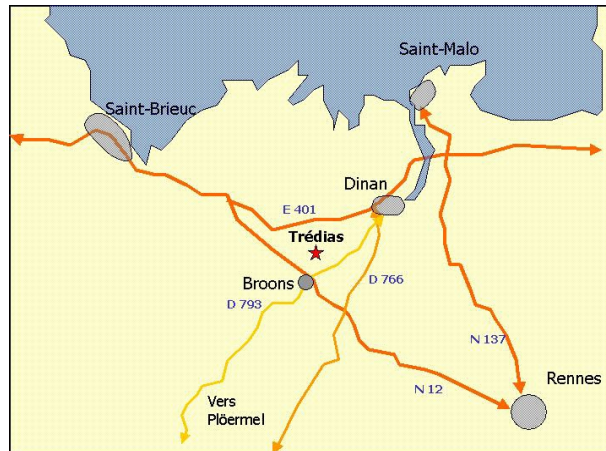
Ils peuvent préciser lorsqu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles à proximité des zones habitées.

Le cas échéant, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'éléments d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occupation ou d'utilisation des sols : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, etc.

I. LE CONTEXTE COMMUNAL

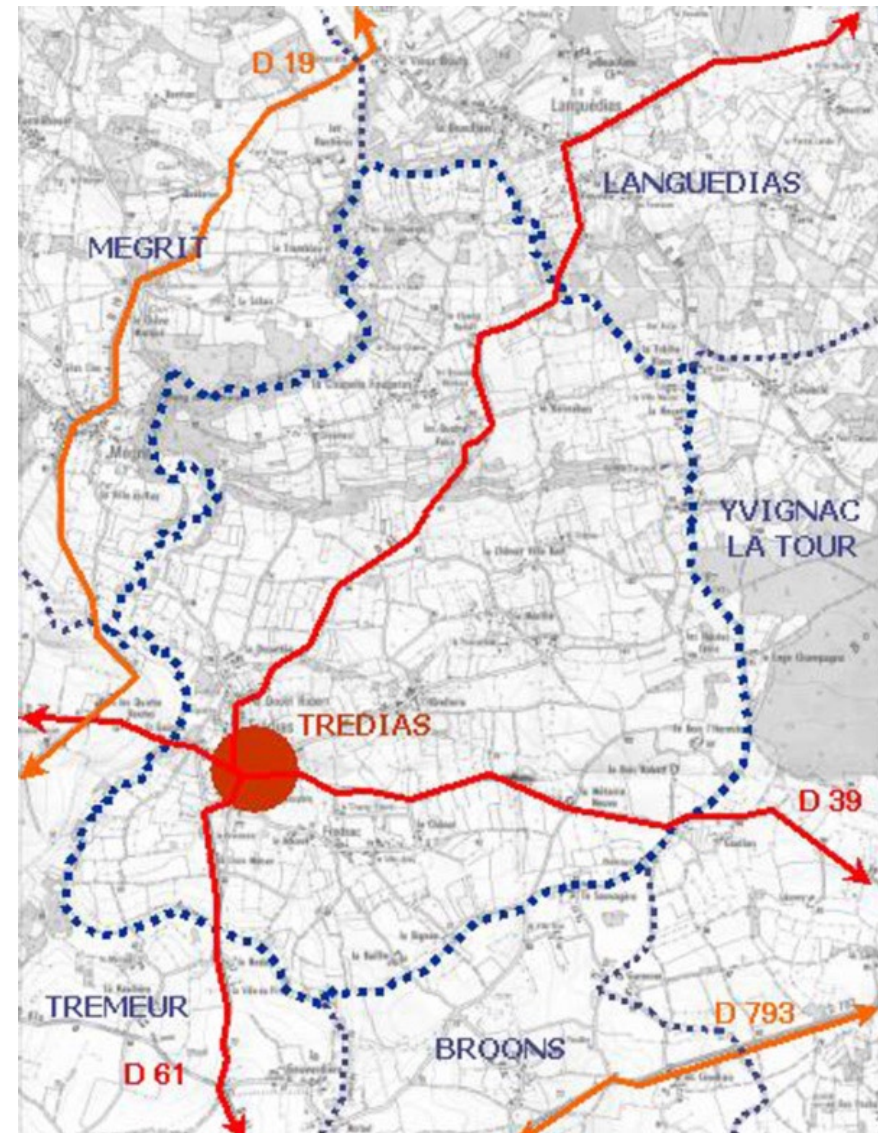
La commune de TREDIAS est localisée au centre d'un triangle Lamballe-Dinan-Broons. La commune est située à :

- 17 Km de Dinan
- 25 Km de Lamballe
- 45 Km de Saint-Brieuc
- 55 Km de Rennes
- 25 Km de la mer, à vol d'oiseau



TREDIAS, d'une superficie de 1 101 hectares est située à l'Est du département des Côtes d'Armor, à l'est de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin, elle-même incluse dans le Pays de Dinan. Les communes limitrophes sont :

- Broons (2 388 hab.), qui outre le fait d'être le chef-lieu de canton, est le pôle commercial le plus proche,
- Trémeur (632 hab.),
- Mégrit (645 hab.),
- Languédias (403 hab.),
- Yvignac (1 094 hab.).



Trédias fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Duguesclin, créée en 1993. Cet établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I) regroupe 9 communes du Sud-Est du département. Ses compétences sont :

- l'aménagement de l'espace (l'élaboration d'un P.L.H)
- le développement économique, et notamment l'aménagement des zones d'activités, l'aide aux entreprises, les ateliers relais.
- la protection et la mise en valeur de l'environnement (la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif, la gestion et la construction d'espaces de loisirs, l'éducation et l'information en matière de patrimoine local, la promotion touristique des richesses du canton, la création et l'entretien de sentiers de randonnées)
- la voirie (la gestion de 500 km de routes)
- le cadre de vie (accueil des personnes âgées)

La Communauté de Communes regroupe 8 271 habitants en 1999, sur 22 600 ha, ce qui représente une faible densité de 36 habitants au km².

Trédias est également incluse dans le Pays de Dinan, constitué en syndicat mixte. Ce dernier rassemble 79 communes, 9 Communautés de communes et compte 94 839 habitants sur 134 661 hectares. Il s'étend sur le tiers Est du département.



A- HISTOIRE ET PATRIMOINE DE TREDIAS

a) L'historique de la commune

La princesse Urielle, née vers l'an 600, est en partie à l'origine de l'histoire de la commune. On créa la paroisse de Sainte-Urielle au VI^e siècle. Cette dernière était rattachée à l'évêché de Dol mais située dans le territoire de l'évêché de Saint-Malo. Le prieuré-cure que constituait cette paroisse possédait quelques terres et un moulin à foulon près de Rocherel, toujours existant.

La paroisse de TREDIAS, appartenant à l'évêché de Saint-Malo s'est formée comme une enclave dans Sainte-Urielle. Cette dernière est créée par le moine Méen, pendant le Haut Moyen-âge.

TREDIAS vient du breton «treb» qui signifie village et «Dies» était le diminutif du seigneur qui régnait sur le territoire.

En 1792, l'église de Sainte-Urielle est fermée. La paroisse est rattachée à celle de TREDIAS en 1802 et c'est en 1819 que les deux communes ne font plus qu'une.

b) Le patrimoine architectural

18 sites archéologiques jalonnent l'ensemble du territoire. Le plus ancien situé à la Douettée date de l'époque gallo-romaine.

Le territoire communal recèle de nombreux éléments de patrimoine Le religieux :

- La chapelle du Bois-Robert (XV^e siècle), aujourd'hui dépendance de ferme,
- La croix du lieu-dit Les Hautes-Croix,
- La croix de Sainte-Urielle (XVIII-XIX^e siècle), érigée à l'emplacement de l'ancienne église,

- L'église Saint-Pierre (XV-XVI^e siècle) a été construite en 1839 avec les matériaux de l'ancienne église de TREDIAS et celle de Sainte-Urielle. On y trouve de nombreuses pierres tombales et une mesure d'âmière sert de bénitier.



- La fontaine Saint-Méen (Haut Moyen-âge),

La commune recèle de nombreuses croix, de différentes époques, qui jalonnent son territoire. Ces croix se sont développées au fil du temps par la fréquentation des pèlerins de Tro Breiz.

La commune a bénéficié d'un programme européen LEADER 2 pour la restauration et la mise en valeur de ce patrimoine mineur.



La croix de Sainte Urielle, érigée au XIX^e siècle, à l'emplacement de l'ancienne église du même nom.

TREDIAS a su garder une grande partie de son patrimoine rural. En effet, plusieurs manoirs ou maisons des XVI^e et XVII^e siècles ont été conservés :

- les manoirs du Bouays-Robert (XV^e siècle), de la Baillie (XVI^e siècle), du Douairé (XVIII^e siècle) et de la Pommeraye (XVI^e siècle).



Manoir de la Baillie

Manoir du Douaire

- la maison de la Marche (XVIII^e siècle),
- la maison du bourg (1651),
- quatre moulins dont un moulin à vent, deux moulins à eau et un moulin à foulon du XVI^e siècle sont situés aux abords de l'étang de Rocherel.



Moulin de Rocherel

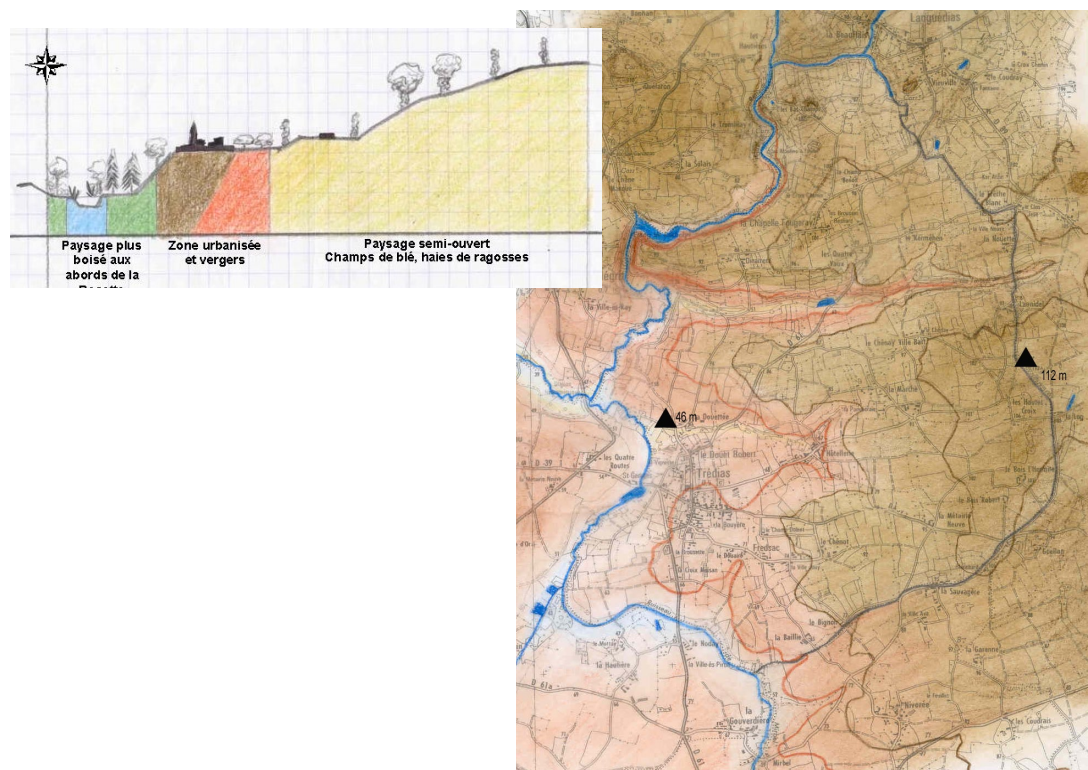
Enfin, TREDIAS a gardé une ancienne auberge datant du XIX^e siècle, construite en granit et en schiste. Ce «café des voyageurs», plus connu sous le nom de «l'auberge du pigeon rouge», témoigne de l'animation

qui existait autrefois dans les hameaux.

B - MILIEU PHYSIQUE

a) Le relief

Le territoire est un plateau déclinant d'Est en Ouest. Le point culminant de la commune se situe à l'Est, aux abords du Bois d'Yvignac, à 112 m. Le site est traversé d'Est en Ouest par d'anciennes vallées. Le bourg est situé à des altitudes comprises entre 46 et 75 m, en limite Est du territoire.



fond de plan issu de la carte IGN 1/25000

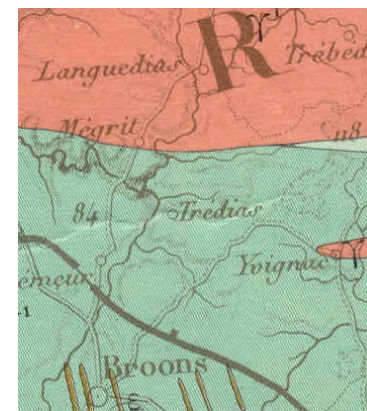
b) L'hydrographie

TREDIAS est délimitée à l'Ouest par les ruisseaux du Pont Renault en partie Nord et de Mirbel au Sud, affluents de la Rosette. La région recèle de nombreux étangs. Parmi eux, l'étang de Rocherel est situé à l'Est du territoire trédiasain.

c) La géologie et la pédologie

Le socle géologique du Nord de la commune est composé de granite à muscovite et biotite. Le sud de la commune est caractérisé par un socle de schistes verts, schistes graphiteux à niveaux de phyllites et d'arkoses.

Le sol de TREDIAS est composé de granulite dans sa partie Nord, de micaschiste et schistes de Saint-Lô pour sa plus grande partie et de limons et d'alluvions dans les vallées.



C - MILIEU NATUREL

a) L'évolution des paysages

Cinq unités paysagères caractérisent le territoire de TREDIAS. Ces unités sont fonction de la topographie, de la végétation, de l'urbanisation et des activités humaines. TREDIAS est situé en rupture de pente d'un plateau déclinant d'Est en Ouest vers les vallées de la Rosette et du ruisseau du Pont-Renault. L'ensemble du paysage est bocager, mais ce bocage comporte de grandes disparités : les haies sont parfois rares (macro-bocage) ou au contraire plus serrées, elles sont souvent disposées en lanières.

Rapport de présentation de la Carte Communale



Les traces de l'activité d'exploitation du granite



Etang de Rocherel et fronts de taille

b) Les unités paysagères

- Une vallée boisée pittoresque marquée par les activités humaines :

La commune de TREDIAS est délimitée au Nord et à l'Ouest par les ruisseaux de la Rosette, affluent de l'Arguenon, et du Pont Renault qui ont creusé une vallée encaissée et sinueuse. Cette unité est marquée par un important patrimoine bâti (présence de moulins et de hameaux de qualité) mais aussi par un fort patrimoine environnemental et paysager. En effet, la zone est caractérisée par la présence d'anciennes carrières envahies par une végétation de landes et par l'eau. Ces carrières abritent des biotopes particuliers qu'il convient de préserver.

Les fronts de taille marquent le paysage mais l'empreinte de l'homme est également perceptible au travers des nombreux blocs de granite situés à proximité des axes de circulation et des locaux anciennement utilisés pour l'exploitation de la roche.



La vallée du Pont Renault marquant la limite nord de la commune.



Plantations de conifères au Nord-Est contribuant à refermer visuellement l'espace.





L'étang de Rocherel et les nombreuses zones humides situées sur l'unité abritent une faune (oiseaux d'eau) et une flore (joncs, saules...) particulières participant à la diversité biologique. Le bocage est assez dense dans les pentes, il participe à l'intérêt paysager et environnemental du site.

• **Un plateau bocager ponctué de hameaux :**

Le Nord-Est de l'aire d'étude est caractérisé par un bocage résiduel de ragosses assez serré qui offre un paysage semi-fermé. Des boisements de conifères en limite Nord-Est participent à la fermeture visuelle de l'unité. Ces haies et boisements intègrent quelques hameaux souvent accompagnés de vergers. Ancienne culture vivrière, les vergers ceignent les zones habitées de couronnes arborées. Comme des signaux de la présence humaine, ils rythment les saisons par leurs changements d'aspect et de couleurs. Leur situation en fait une douce médiation entre l'espace construit et l'espace naturel.

• **Un plateau très ouvert au Sud-Est**

Un plateau ouvert et ondulé, traversé d'Est en Ouest par trois lignes de crête, caractérise le Sud-Est du territoire. Le maillage bocager est très lâche sur cette zone et les strates arbustives des haies ont totalement disparues, préservant des effets de transparence. Il ne reste parfois que des alignements irréguliers de beaux arbres paraissant plutôt comme des individus isolés que comme des haies.



Le plateau est principalement utilisé pour les cultures. A l'Est, un front boisé marquant la limite avec Yvignac arrête le regard (Ci-dessous).



- **Un talweg boisé jouant un rôle de coupure verte.**

Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par un talweg boisé marquant la limite entre le socle granitique au Nord et le socle schisteux au Sud. Ce talweg est identifié par la présence de peupleraies et d'une végétation dense voire très dense (saules, chênes, noisetiers...) créant une coupure verte sur le territoire communal.

Ci-contre: photographies de la coupure verte marquée par la présence de mares et traduite en hauteur par les peupliers.

- **Un coteau urbanisé ouvert à l'Ouest et au Sud.**

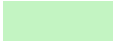
Le bourg de TREDIAS se situe en rupture de pente en limite d'un coteau offrant des vues panoramiques au Sud et à l'Ouest. Les entrées Ouest et Nord du bourg de TREDIAS sont marquées par la présence de talus en bordure de voie. Le bocage est relativement bien conservé sur cette unité excepté au Sud. La C.O.O.P. de Broons et le clocher de TREDIAS constituent des points d'appel dans le paysage.

Un grand nombre de chemins liés au remembrement quadrille l'unité au Sud-Ouest. Ces chemins offrent des possibilités de promenade intéressantes.



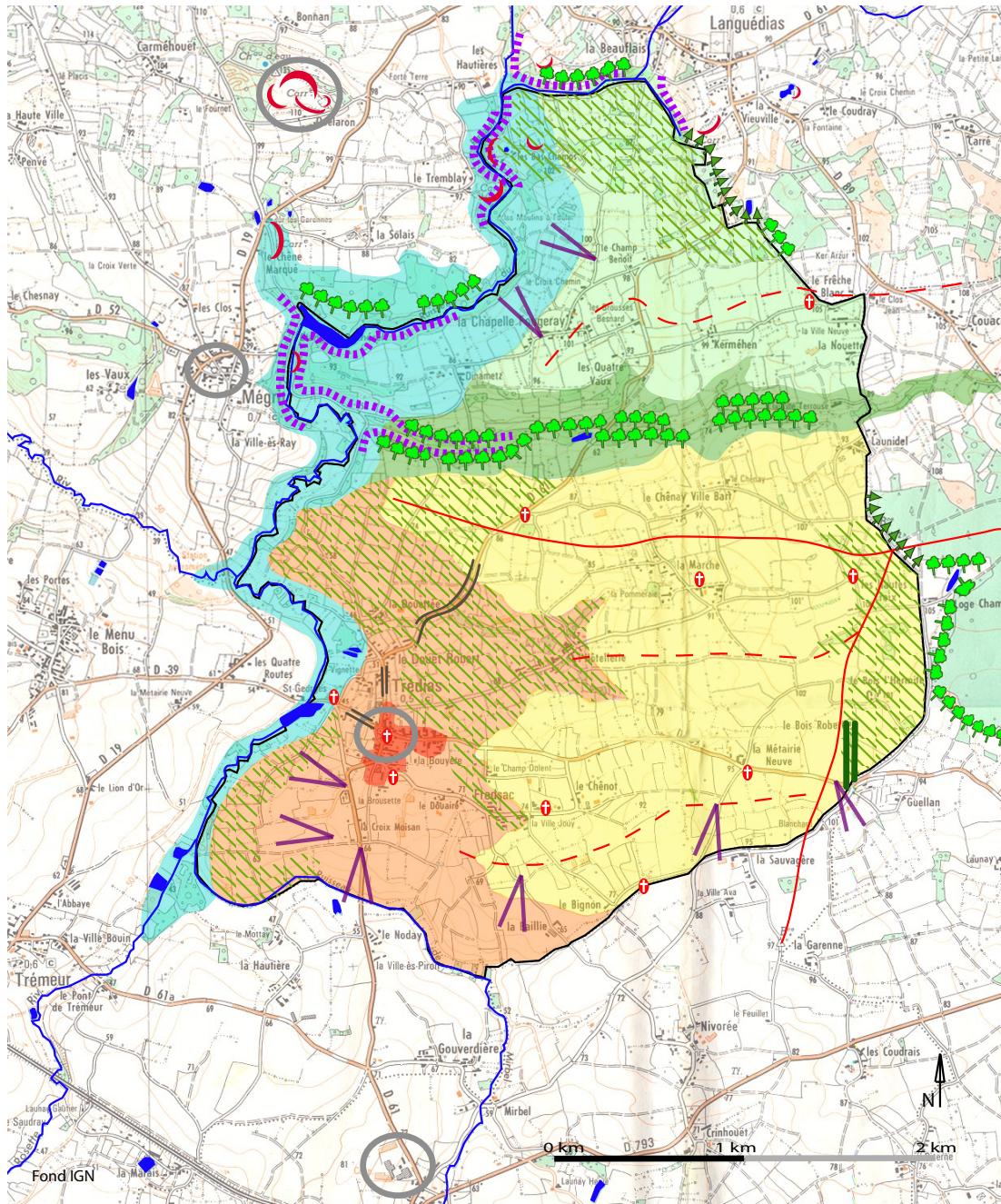
UNITES PAYSAGERES ET ELEMENTS REMARQUABLES

Unités paysagères

-  Une vallée boisée pittoresque marquée par les activités humaines - Fort patrimoine bâti (moulins), naturel (boisements, zones humides, milieux de carrières) et grande qualité paysagère
-  Un plateau bocager ponctué de hameaux
-  Un talweg boisé jouant un rôle de coupure verte
-  Un plateau très ouvert (macrobocage)
-  Un coteau urbanisé (bourg de Trédias) ouvert à l'Ouest et au sud

Éléments remarquables

-  Bocage résiduel important
-  Fronts boisés (replantations de pins où essences locales)
-  Double alignement remarquable
-  Lignes de crêtes principales et secondaires
-  Coteaux abrupts (avec affleurements rocheux ponctuels...)
-  Carrières de granite (en exploitation, inondées ou envahies de landes : fort intérêt environnemental)
-  Ruisseaux, étangs et mares
-  Vues dégagées et lointaines
-  Talus en entrée de bourg axant les vues
-  Points d'appel (Coop de Broons, carrière et château d'eau, clochers de Megrit et de Trédias)
-  Bourg de Trédias
-  Croix - petit patrimoine
-  Limites communales



D - RISQUES ET NUISANCES

a) Les risques

• Protection de l'environnement

La commune de TREDIAS n'est pas inscrite au Document des Risques Majeurs (DDRM).

Elle n'est en conséquence concernée ni par le Dossier Communal Synthétique (DCS), ni par le document d'information communal sur les risques majeurs.

Elle ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

• Zones inondables

La commune est concernée par des secteurs inondables dans les fonds de vallées qui la cerne.

• Risque d'explosion au plomb

La commune de TREDIAS n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2003 classant certaines communes du département en zone à risque d'exposition au plomb par des peintures des logements.

b) Les nuisances

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire si les constructions, par leur implantation à proximité d'autres installations, sont de nature à porter atteinte à la salubrité publique.

La commune de TREDIAS n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

E - OCCUPATION DU SOL

Le territoire communal revêt plusieurs formes bâties : le bourg et les hameaux et écarts mis en réseau.

a) Le réseau viaire

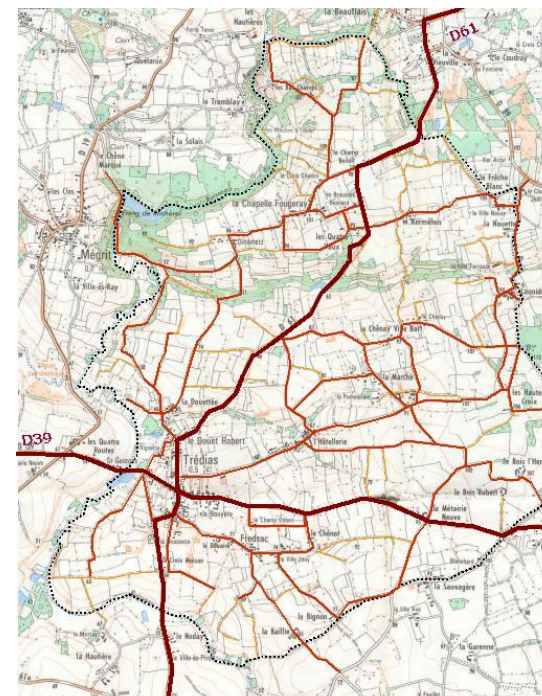
La commune est desservie par un réseau hiérarchisé allant de la route départementale jusqu'au chemin de randonnée.

• la voirie départementale

La commune est relativement bien desservie. Elle est traversée par le RD 39 de Plesder à Mérillac. Cette route joint la N 12 (Lamballe-Rennes) à la D 793 (Dinan-Broons-Ploërmel).

Le RD 61, de Saint-Launeuc à Plouer, traverse également le territoire trédiasain. Cette voie joint la E 401 (Lamballe-Dinan) à la D 793 (Dinan-Broons).

Le gestionnaire demande d'imposer une distance de recul de 15m par rapport à l'axe de la voie pour l'implantation de constructions nouvelles pour les RD39 et 61.



• la voirie communale

La voirie maillant le territoire de TREDIAS est gérée par la communauté de commune du Pays de Du Guesclin.

Rapport de présentation de la Carte Communale

La densité du réseau permet de considérer que chacun des hameaux ou écarts du territoire communal est correctement desservi. Toutefois, on peut constater que certains hameaux du Nord et du Nord-Ouest, même s'ils sont desservis, manquent d'une mise en réseau, le relief participant.

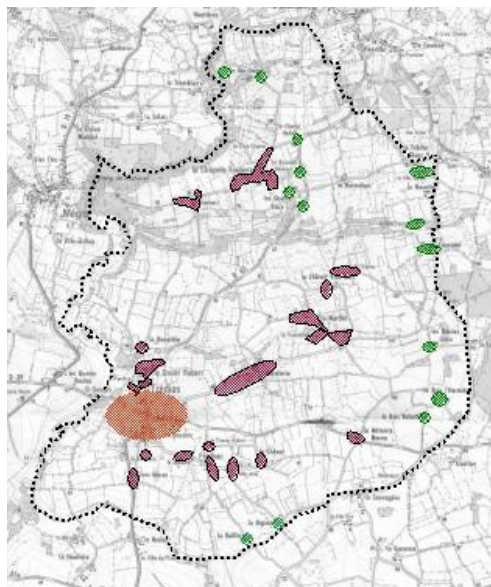
Quelques sentiers permettent de sillonner les abords de l'étang de Rocherel. Une politique de mise en valeur a été mise en place par la Communauté de Communes du Pays de Du Guesclin afin de faire découvrir l'histoire de ces sites, au travers d'un itinéraire de randonnée.

b) Les hameaux et écarts

Le territoire de TREDIAS ne s'est pas développé de façon homogène puisqu'on constate un espace vierge de toute urbanisation dans la partie centrale de la commune. Ce vide s'explique en partie par la présence de prairies humides en bordure des vallées et d'un talweg coupant la commune d'Ouest en Est.

2 structures organisent le territoire, hormis le bourg :

- De nombreux hameaux qui regroupent quelques constructions (plus de 4-5) à caractère rural disséminés le long d'un axe de communication. On en compte 16 sur la commune. Ex : l'Hotellerie, la Chapelle Fougeray



Le bourg, les hameaux, les écarts

- De nombreux écarts qui regroupent également quelques constructions (moins de 4-5) à caractère rural autour généralement de l'activité agricole. On en recense 20 sur le territoire.

Ex : la Baillie, la Marche, le Bois Robert

Certaines constructions de ces écarts ou hameaux sont aujourd'hui en piteux état (La Marche, la Pommeraye par exemple) puisque leur réhabilitation n'a pu s'effectuer, compte tenu d'une activité agricole trop proche.



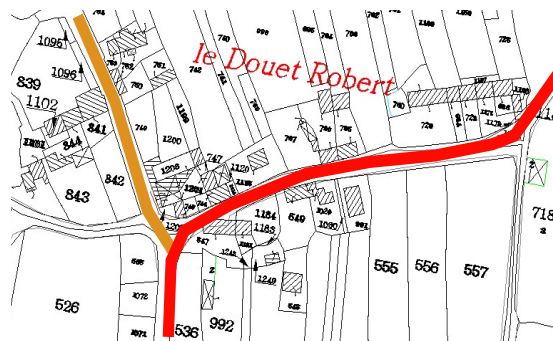
La Marche

De ces structures bâties, certaines, rendus constructibles lors de l'ancien P.O.S., peuvent permettre une certaine densification :

- le Douet Robert
- la Chapelle Fougeray
- la Brousse Besnard

• Le Douet Robert

Ce hameau assez important est localisé au Nord du bourg, le long du CD 67. Il s'est développé autour d'un carrefour cependant l'urbanisation ne s'est étendue que le long de 2 voies. Il est composé de vieilles longères perpendiculaires ou parallèles à la voie.



Rapport de présentation de la Carte Communale

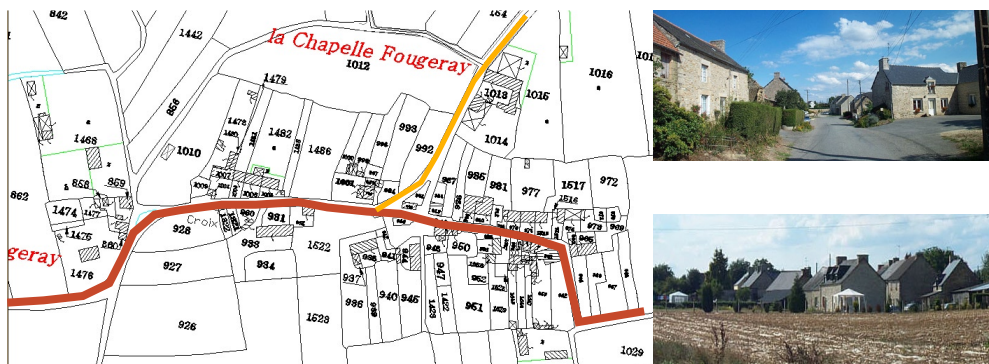
L'alignement de 6 constructions anciennes à l'Est de la zone donnent une certaine structure à cette partie du hameau.

Deux nouvelles constructions sont venues s'implanter dans les interstices en retrait par rapport au reste du bâti.

Le Nord de la zone n'a pas été urbanisé malgré le caractère constructible de cet espace lors de l'ancien P.O.S.. Quelques interstices sont encore vierges de toute construction.

• La Chapelle Fougeray

Ce hameau est situé au Nord du territoire communal. Il s'est étalé le long d'une voie. Le bâti s'y est développé de façon dissymétrique de part et d'autre de la voie. L'espace bâti y est dense mais peu structuré. Des constructions récentes se sont développées à l'Ouest de celui. Quelques interstices sont encore vierges de toute construction.



La Brousse Besnard

Cet écart est situé au Nord de la commune dans la continuité de la Chapelle Fougeray. Il est constitué d'une longère et de ses dépendances. Son développement a été englobé dans le développement de la Chapelle Fougeray lors du dernier P.O.S.. Une

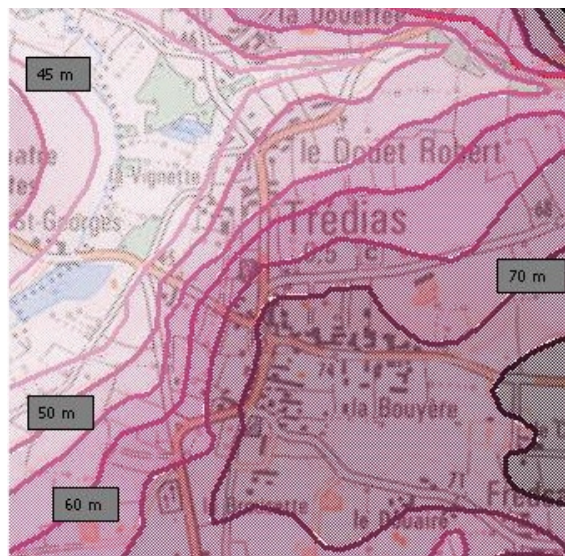
nouvelle construction s'est ainsi implantée à proximité de la longère. De nouvelles constructions pourraient structurer cet ensemble éclaté.



c) Analyse du bourg

• Le paysage du bourg

Le bourg de TREDIAS est situé à une hauteur comprise entre 70 et 75 m. Ses abords Nord et Ouest sont marqués par un dénivelé important, ce qui contribue à façonner un paysage propre au bourg. En effet, ce dénivelé offre d'intéressants panoramas sur la vallée de la Rosette et sur la commune voisine, Mégrit.

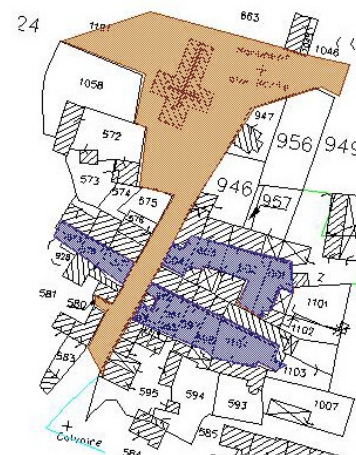


le relief du bourg

Les talus guidant la vue soit vers l'espace urbain soit vers l'espace rural et la présence de vergers en plein cœur du bourg renforcent l'image champêtre de TREDIAS. De nombreuses vues sur le clocher de l'église Saint-Pierre participent également à la construction de ces paysages. Un travail d'aménagement de ces vues avait d'ailleurs été engagé en 2000-2001 par la collectivité.



le paysage du bourg



L'espace public en relation étroite avec l'espace privé

La particularité et le charme du bourg réside dans l'imbrication étroite de l'espace public et des espaces privés. En effet, la rue, principal espace public, est directement liée aux chemins et cours privées perpendiculaires ou en retrait par rapport à la voie.

Les matériaux utilisés pour les constructions (granit, terre, schiste, ardoise,...), l'orientation significative des bâtiments (Est-Ouest ou Nord-Sud) suivant la forme des parcelles et un habitat groupé, mitoyen regroupant 3 à 4 logements, sont autant

Rapport de présentation de la Carte Communale

d'éléments participant à la production d'un paysage propre à la commune.

• Les entrées de bourg

Les entrées Nord et Ouest se caractérisent par un relief marqué, ce qui offre de belles perspectives sur le clocher. Ces vues sont guidées par de forts talus de part et d'autre de la voie.

L'entrée Sud, par la D 61, est tout d'abord identifiable par la présence d'une maison construite dans les années 1970. Cette construction a un impact paysager très fort sur l'entrée, compte-tenu de son caractère massif, d'une orientation «tournant le dos» au bourg et de son implantation au milieu de la parcelle. L'entrée est ensuite marquée par un calvaire. Cette croix, située face à un verger, contribue à bien identifier l'entrée du bourg. La présence d'un front bâti constitué de longères renforce cette idée.

Les entrées de bourg



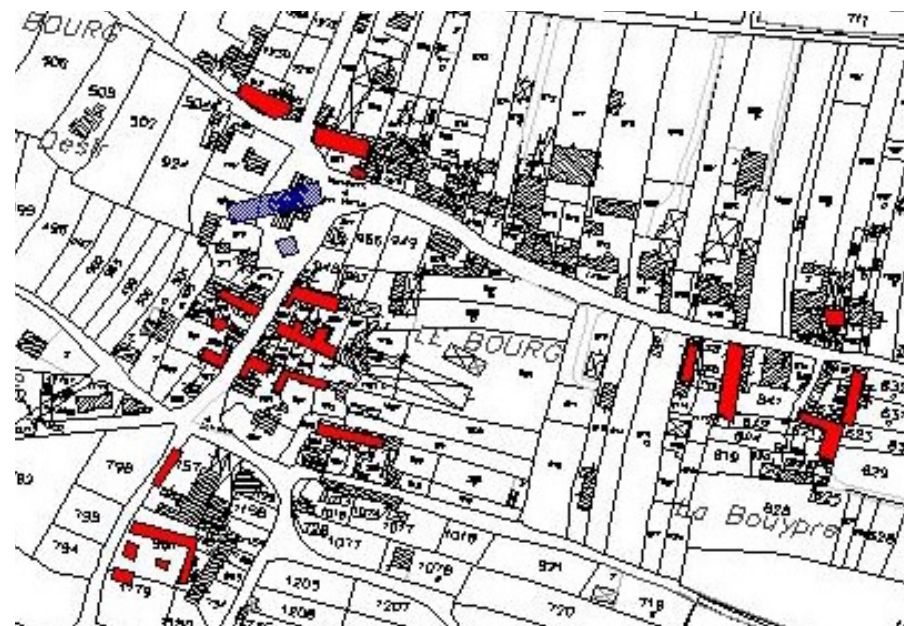
L'entrée Est du bourg est moins identifiable puisqu'un lotissement a été construit au cours de la décennie 90, à l'écart de l'urbanisation du bourg. Ce nouveau quartier marque une entrée plus diffuse puisqu'il crée une urbanisation «en pointillés» le long de la D 39.

• Les étapes de la formation du bourg

Une fortification, au dessus de la vallée de Rocherel, atteste une présence ancienne, de l'époque gauloise puis celtique.

Le bourg de TREDIAS, s'est ainsi constitué sur un vieux chemin appelé «chemin des sept saints de Biconguy». Il a pour origine un habitat du Haut Moyen Age.

A l'Ouest du bourg de TREDIAS, se concentraient les constructions de la paroisse de Sainte-Urielle : église, presbytère, prieuré-hopital. Il ne reste aujourd'hui aucune trace de ces édifices.



Les constructions présentes au début du XIXe siècle dans le bourg

Le cadastre ci-contre date d'une période antérieure à 1839 puisque l'église actuelle n'est pas encore édifiée. On y voit une urbanisation perpendiculaire à la voie, de part et d'autre d'un axe Nord-Sud. Le hameau de la Bouyère, à l'Est, est déjà constitué. L'urbanisation se développe ensuite entre le bourg et la Bouyère, le long d'un axe Ouest-Est où quelques commerces y seront implantés.

Les constructions des quarante dernières années ne se sont pas intégrées aux formes bâties anciennes. Elles se situent souvent à l'écart, aux entrées de bourg, et n'ont pas les caractéristiques des longères existantes.

Un lotissement d'une petite dizaine de logements, à l'Est du bourg, a été construit dans les années 90.

• Une absence de centralité

Le bourg de TREDIAS manque d'une centralité affirmée. Les différents éléments symbole de centralité d'un bourg (mairie, église, commerce...) sont dispersés. Ces éléments se sont développés suivant deux logiques :

- une logique de pôle, autour de l'église Saint-Pierre et autour de la mairie,
- une logique d'axe, autour des voies de communication.



L'église Saint-Pierre est le centre de gravité du centre-bourg, les principales voies débouchent sur elle. Son clocher est visible de nombreux endroits du territoire communal. La place qui l'entoure n'a bénéficié d'aucun traitement urbanistique et on ne la distingue pas de la rue. Elle est longée à l'Est par la D 61 et au Nord par la D 39.



La mairie, située dans les locaux de l'ancienne école privée des filles, et la salle polyvalente constituent un autre pôle de centralité, même si elles sont relativement excentrées par rapport au centre de gravité du bourg. La place, qui met en relation mairie, salle polyvalente et terrain de boules a été aménagée dernièrement. Elle offre des places de stationnement.



Une zone accueillant des terrains de football et de tennis, en relation avec un nouveau quartier d'habitation, à l'Est du bourg, est décalée par rapport au cœur de bourg. Ce développement contribue à un éclatement du bourg et de sa centralité.

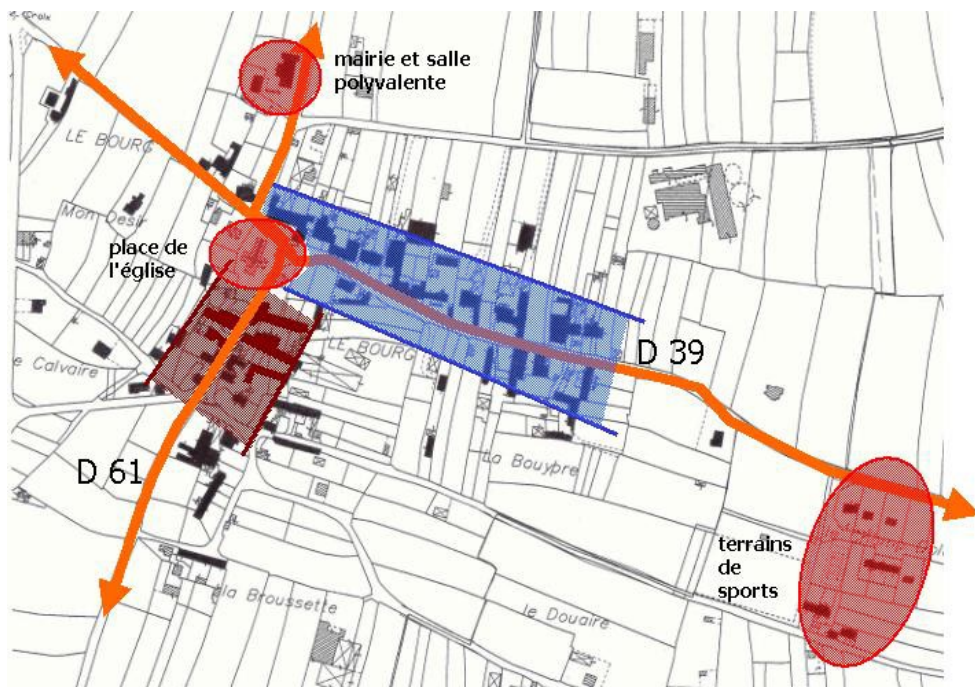


L'axe constitué par la D 39 traversant le bourg d'Ouest en Est à partir de l'église est un axe de centralité puisque quelques commerces y subsistent (un bar et une entreprise de mécanique agricole). D'autres commerces y étaient implantés (station essence, boulangerie) mais ils ont périclité compte-tenu de l'évasion commerciale vers Broons. La présence de l'école renforce cet axe de centralité Ouest-Est.

Rapport de présentation de la Carte Communale



L'axe de la D 61 traverse le bourg du Sud au Nord. Cette portion de voie, située entre le Calvaire et l'église, est le cœur historique du bourg de TREDIAS. L'axe est bordé par de très anciennes longères, répertoriées au cadastre napoléonien. Ces longères caractérisent cette voie par leur implantation perpendiculaire à la voie.



Plusieurs logiques de développement

• Les exploitations agricoles, des contraintes à l'urbanisation

3 exploitations agricoles sont implantées dans le bourg de TREDIAS. La Carte Communale doit permettre leur préservation et leur éventuel développement dans la définition de zones d'extension possible de l'urbanisation. Un périmètre de 100 m autour de ces activités permettra cette protection.



Les périmètres de protection des 3 exploitations agricoles présentes dans le bourg

Les contraintes liées aux installations classées agricoles

L'art. L.111-3 du Code rural stipule que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire ».

d) Les équipements

• Les équipements publics

La Mairie est installée dans l'ancienne école privée des filles.

La commune de TREDIAS possède une école primaire publique. En effet, 4 classes sont réparties sur 3 communes : TREDIAS, Languédias

Rapport de présentation de la Carte Communale

et Mégrit. TREDIAS a en charge les élèves de CP et CE1 dans une classe de 15 élèves.

La commune dispose d'une salle polyvalente située à côté de la Mairie. Cette salle a été réhabilitée et étendue très récemment.

En ce qui concerne les équipements sportifs, la commune possède un terrain de football et un terrain de tennis non couvert.

Le cimetière est implanté à l'entrée du bourg, le long de la D 61. Il est envisagé dès aujourd'hui une extension de cet équipement.

La commune est également propriétaire de quelques parcelles vierges de toute urbanisation :

- dans le centre-bourg, à proximité de la Mairie et au Nord de l'école
- aux lieux-dits des Quatre Veaux et du Douet Robert

• La vie associative

Six associations sont en place au sein de la commune et animent celle-ci :

- un club de gymnastique féminine
- un club de football : Trédias-sports
- le club du temps de vivre, association pour personnes âgées.
- une association de chasse
- l'association les amis du hameau de la Chapelle Fougeray
- l'amicale laïque, association des parents d'élèves.

• Les réseaux

- L'eau potable et l'électricité

L'ensemble du territoire communal est raccordé aux réseaux publics. D'autre part, les secteurs susceptibles de s'urbaniser à court et moyen terme sont raccordés à ces réseaux.

- L'assainissement

La commune ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif au moment de l'élaboration de la Carte Communale. Une étude a ainsi été réalisée en vue de sa réalisation future.

Cette étude montre que les secteurs non urbanisés à ce jour mais ouverts à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale sont assainissables via un système d'assainissement autonome.

L'assainissement collectif est proposé dans une partie du centre bourg de part l'impossibilité technique de réaliser un assainissement autonome pour 5 habitations existantes.

La zone d'assainissement collectif



• La gestion des déchets

La gestion des ordures ménagères et le tri sélectif relèvent des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Duguesclin. Le traitement est assuré par le Syndicat Mixte des Pays de Rance et de la Baie, dépendant du département d'Ille et Vilaine, regroupant 130 communes. Le traitement des déchets ménagers est assuré par l'usine d'incinération de Taden.

F - DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

a) La population

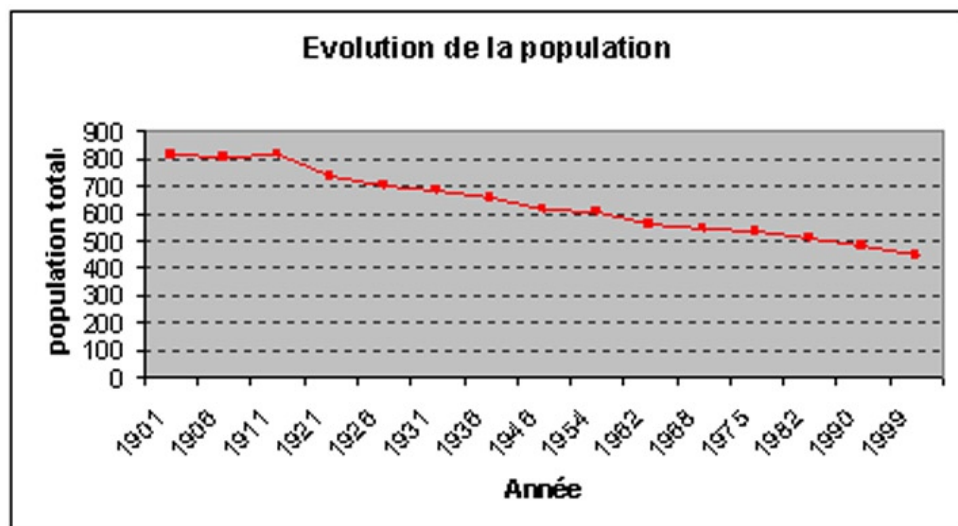
• Une perte démographique constante

TREDIAS compte 441 habitants, d'après le dernier Recensement Général de la Population de 1999.

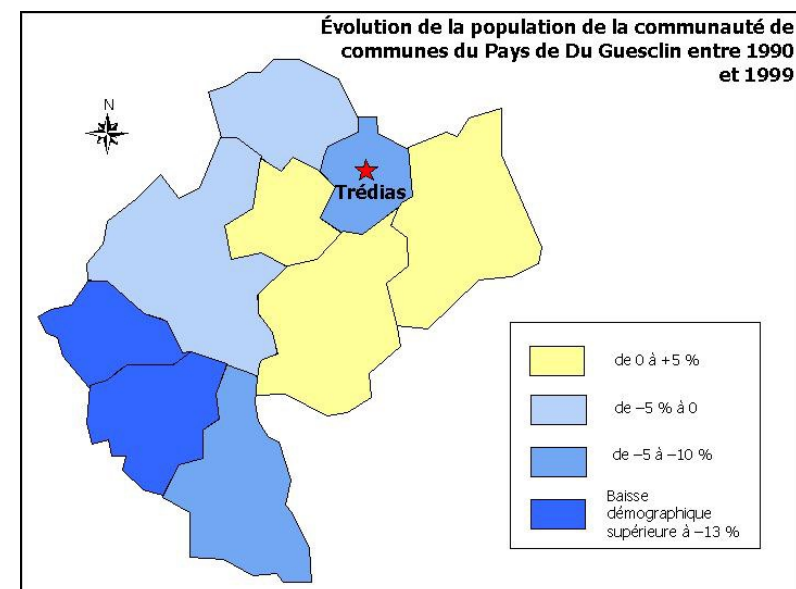
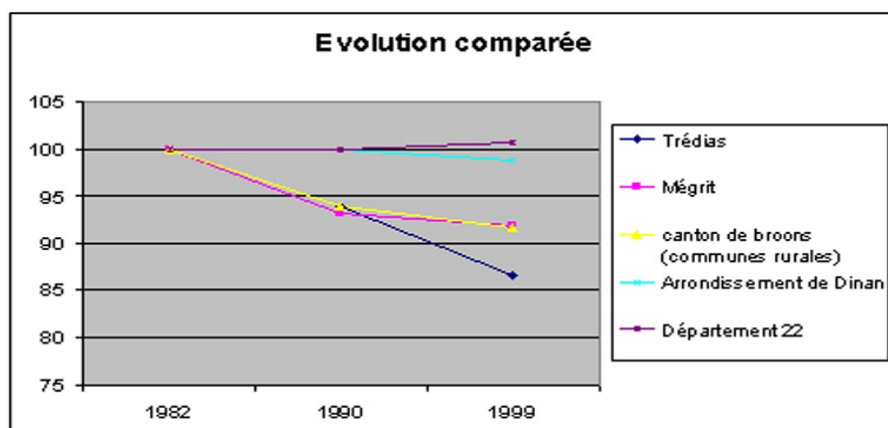
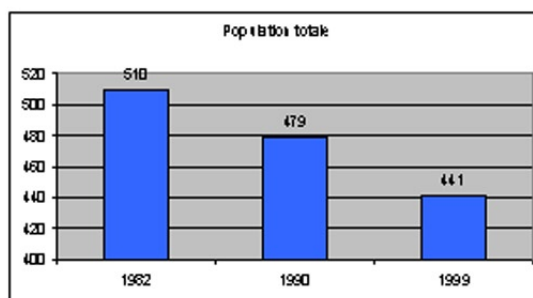
Depuis 1901, TREDIAS a perdu près de la moitié de sa population (- 45%). Cette évolution est inscrite dans une tendance générale, le canton de Broons enregistre également des pertes démographiques conséquentes. Le département, quant à lui, est en hausse démographique.

Ce processus est dû aux transformations profondes qu'a subi le secteur agricole et le monde rural depuis un siècle (exode rural, chute du nombre des exploitations ...).

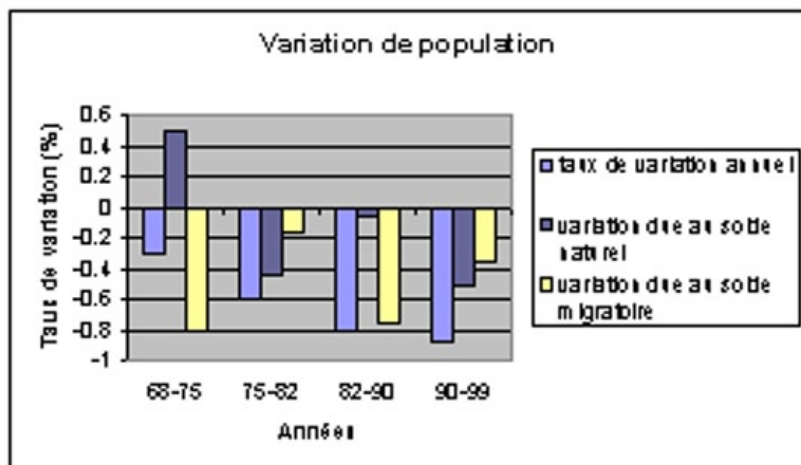
Contrairement aux autres communes du canton, TREDIAS peine à enrayer ce processus.



source : INSEE - RGP



Rapport de présentation de la Carte Communale



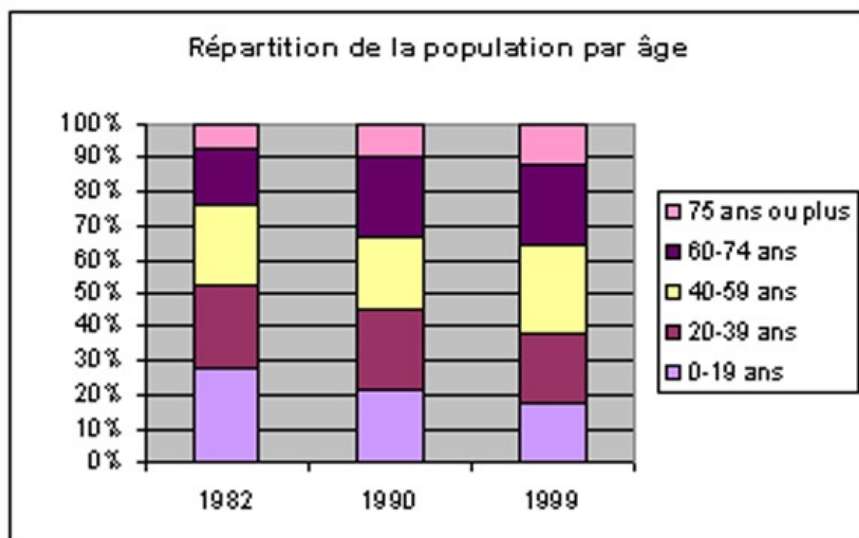
• Une population qui peine à se renouveler

Cette perte démographique est due à deux phénomènes, qui sont intervenus simultanément au cours de la période 1968-1999 :

- un solde migratoire négatif. On constate un départ de population conséquent au cours des périodes 1968-1975 et 1982-1990.

- un solde naturel négatif. Ce phénomène a surtout agi au cours des périodes 75-82 et 90-99.

Ces phénomènes de départs de populations et de solde naturel négatif entretiennent des liens de cause à effet cycliques. En effet, on constate un premier départ des jeunes entre 1968 et 1975. Ce départ engendre un vieillissement de la population et une chute du solde naturel pendant la période suivante (1975-1982). Le dynamisme de la commune en est amoindri et une nouvelle vague de départs intervient entre 1982 et 1990. Un nouveau cycle recommence entre 1990 et 1999 avec un solde naturel négatif qui intervient plus fortement dans le taux de variation démographique.



• Une population vieillissante

Ce solde naturel négatif s'explique par le vieillissement progressif de la population trédiasaine. En effet, près de 35 % de la population a plus de 60 ans, ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale (28%). D'après les recensements de 1982 et de 1990, ce phénomène semble être continu dans le temps.

Parallèlement à cette augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans, on constate une baisse de moitié (-46 %) du nombre de jeunes trédiasains entre 1982 et 1999.

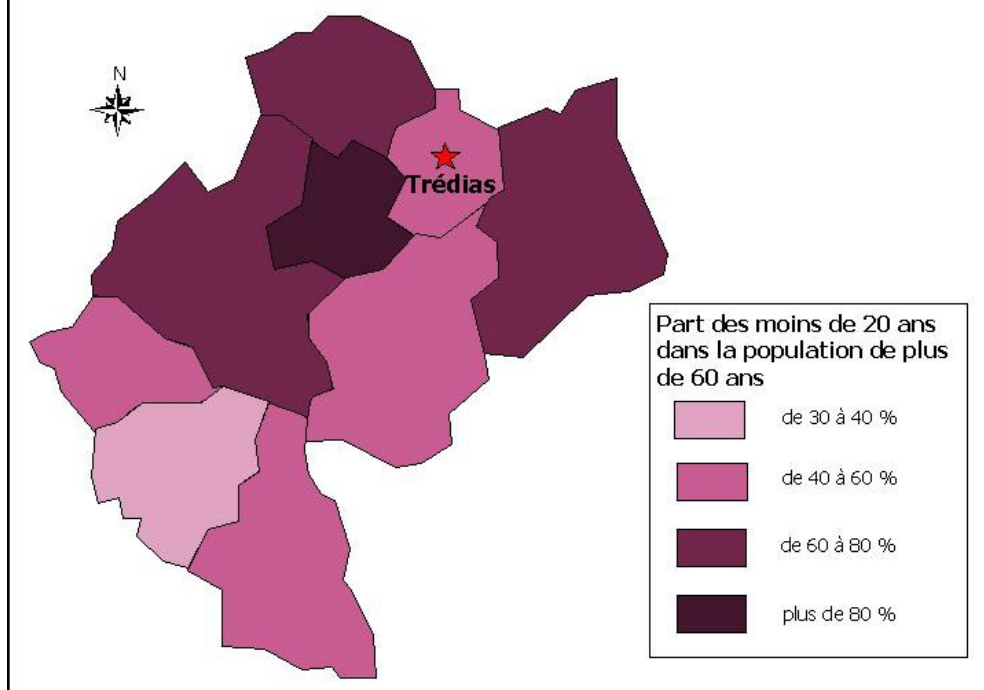
Ce processus est dû à un départ significatif des adolescents et jeunes adultes entre 1990 et 1999.

source : INSEE - RGP

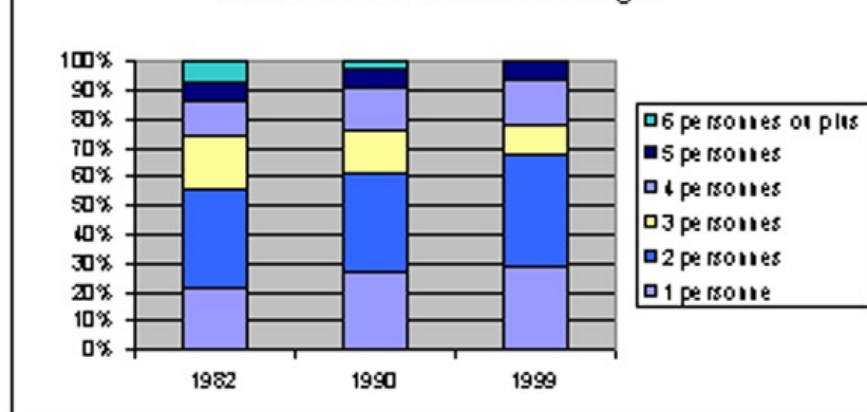
On constate également une baisse progressive du nombre d'enfants

Rapport de présentation de la Carte Communale

Indice de jeunesse en 1999



Evolution de la taille des ménages



source : INSEE - RGP

en bas-âge compte tenu d'un taux de natalité décroissant.

Le taux de jeunesse, qui représente le nombre de jeunes personnes de moins de 19 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans, est de plus en plus bas à TREDIAS. Il est passé de 93 % en 1982 à 49 % en 1999, le taux départemental étant de 83 %. La baisse de cet indicateur est essentiellement due au départ des jeunes et non à une augmentation du nombre des personnes de plus de 60 ans.

• La décohabitation se développe sur TREDIAS

TREDIAS est composée de 190 ménages. Ce nombre constitue une stagnation, voire une très légère baisse (-1,55 %) depuis le recensement de 1990 mais s'inscrit dans un processus plus global de hausse du nombre de ménages (1982-1999). Cette hausse ou stagnation du nombre de ménages accompagnée d'une chute de la population montre qu'il y a décohabitation de ces ménages.

Ce phénomène se traduit par le fait que le nombre de petits ménages (1 personne ou 2) a augmenté de 25 % entre 1982 et 1999. Ce constat trouve son explication dans l'augmentation parallèle du nombre de personnes de plus de 60 ans, le départ des jeunes dans les familles ou dans le constat d'un célibat rural.

Les ménages de 2 personnes sont les plus nombreux à TREDIAS. On constate la disparition des ménages de 6 personnes et plus au recensement de 1999.

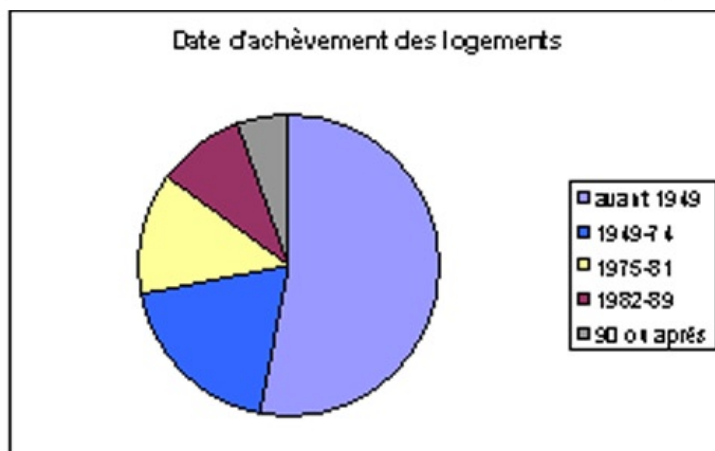
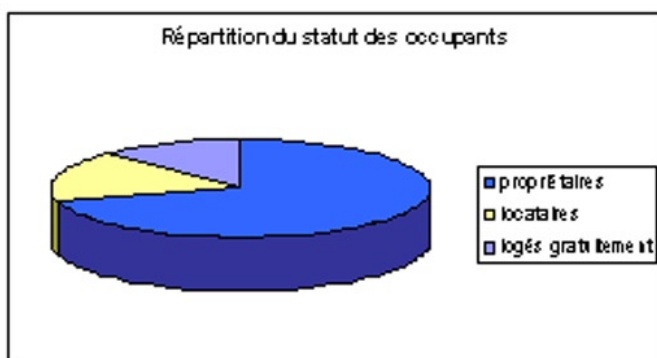
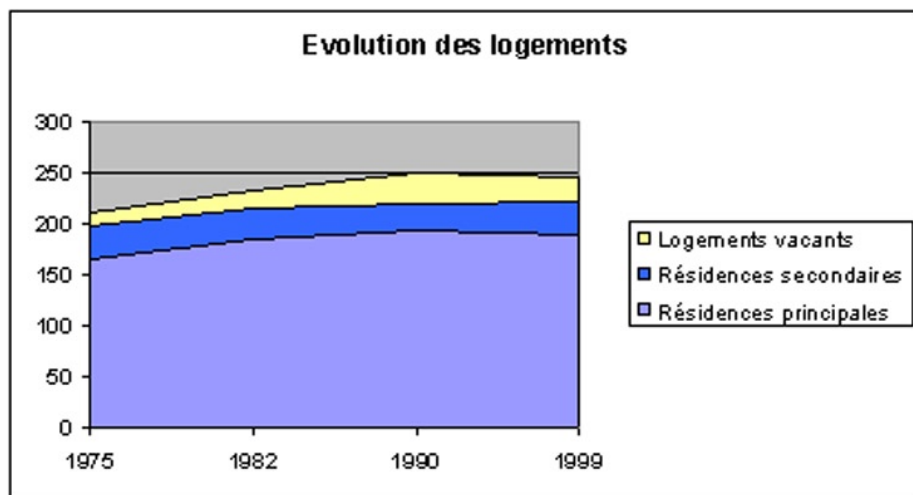
b) Le logement

TREDIAS compte 247 logements. Ce nombre est quasiment constant depuis 1990, ce qui est à mettre en relation avec la perte de population que subi TREDIAS depuis de nombreuses années.

Toutefois, une hausse des résidences principales et des logements vacants a été constatée avant 1990, alors même que sa population était en baisse constante.

6 résidences secondaires supplémentaires ont été comptabilisées

Rapport de présentation de la Carte Communale



source :
INSEE - RGP

depuis 1990, alors que la tendance de la période antérieure était en baisse progressive. La situation géographique de TREDIAS, proche d'une région touristique, est peut-être un facteur d'un nouvel attrait pour la commune. Cet attrait se révèle même dépasser les limites nationales puisque quelques familles anglaises possèdent une résidence secondaire à TREDIAS.

70 % des résidences principales sont occupées en pleine propriété. Cette proportion est moindre que dans l'ensemble des communes rurales du département.

On note une forte proportion de personnes logées gratuitement (13 %), comparativement aux autres communes rurales costarmoricaines de la taille de TREDIAS (5,4 %). Ce phénomène peut trouver une explication dans le fait que bon nombre d'habitants âgés ont peut-être souhaité céder leur bien immobilier à un membre de leur famille (enfants...) tout en demeurant dans ce bien.

On trouve également 3 logements sociaux affiliés à l'office H.L.M. des Côtes d'Armor.

• Un parc immobilier ancien

Plus de la moitié des logements de TREDIAS a été construit avant la seconde guerre mondiale. Quelques opérations de réhabilitation se sont effectuées en centre-bourg ou sont en cours.

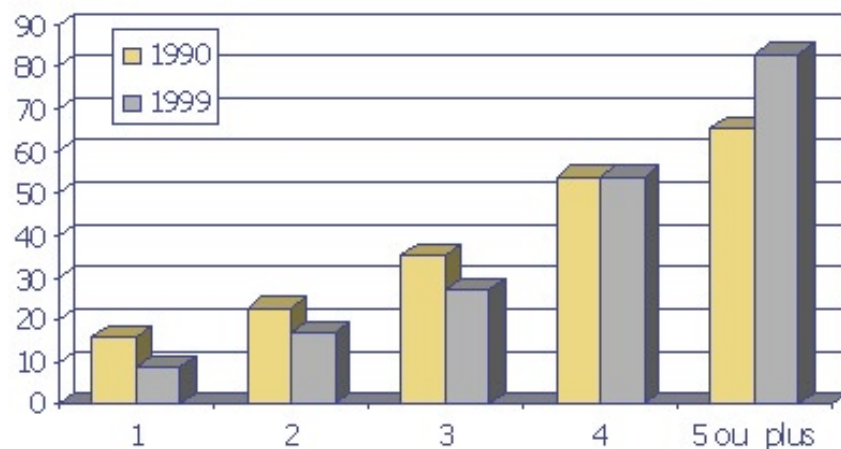
• Une évolution des besoins en logement

Entre 1990 et 1999, on peut remarquer un changement des besoins des trédiasains.

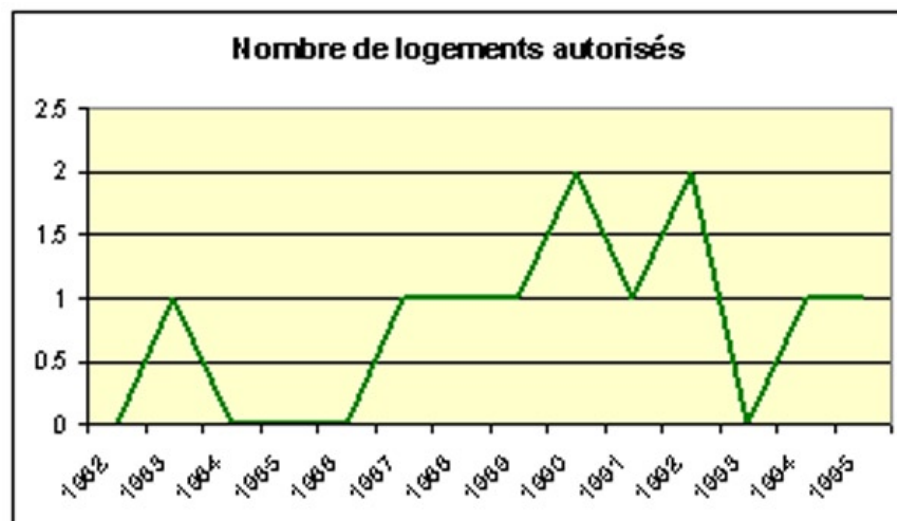
Les logements ont de plus en plus de pièces. Les logements avec 5 pièces ou plus ont augmenté de 27%. L'offre actuelle correspond plus aux besoins des jeunes ménages. Cependant pour les personnes âgées, les célibataires ou des familles monoparentales, l'offre se réduit, alors que les ménages de 1 et 2 personnes sont en constante augmentation.

Rapport de présentation de la Carte Communale

Evolution du nombre de pièces par logement



source : INSEE - RGP



source : Etat et Commune

• Une évolution modérée de la construction et de la réhabilitation

Les autorisations de constructions individuelles s'élèvent à 1 par an en moyenne.

2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) ont été mises en place au cours des périodes 1981-1985 et 1997-2000. Ces dernières complétées par un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) instauré en 1986 et les primes de l'A.N.A.H. ont permis la réhabilitation de 38 logements en 13 ans, ce qui correspond à une moyenne de 3 logements par an.

Par ailleurs, un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) a été effectué en 1995 sur les Pays de Broons et Caulnes. Ce P.L.H. préconisait pour l'ensemble du secteur :

- l'adaptation de l'offre à une demande accrue en logements pour les personnes âgées, pour les jeunes ou pour des personnes en difficultés financières. Ainsi, l'augmentation de logements locatifs est préconisée,
- l'amélioration de l'attractivité des communes par une valorisation du patrimoine bâti,
- l'amélioration du confort des logements anciens par un encouragement à la réhabilitation,
- la mise en place d'une politique intercommunale de développement de services, de commerces, de loisirs et d'activités afin de répondre à demande,

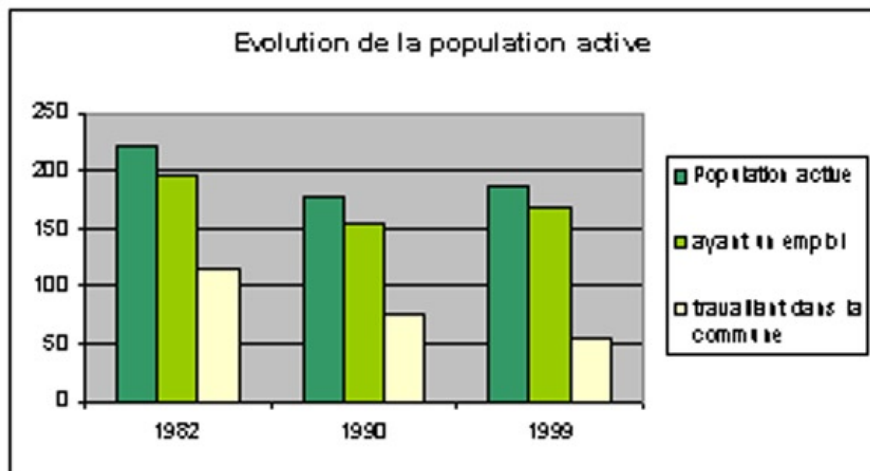
Il est important de prendre en compte ces préconisations dans l'élaboration de la Carte Communale de TREDIAS.

c) Une évolution modérée de l'emploi

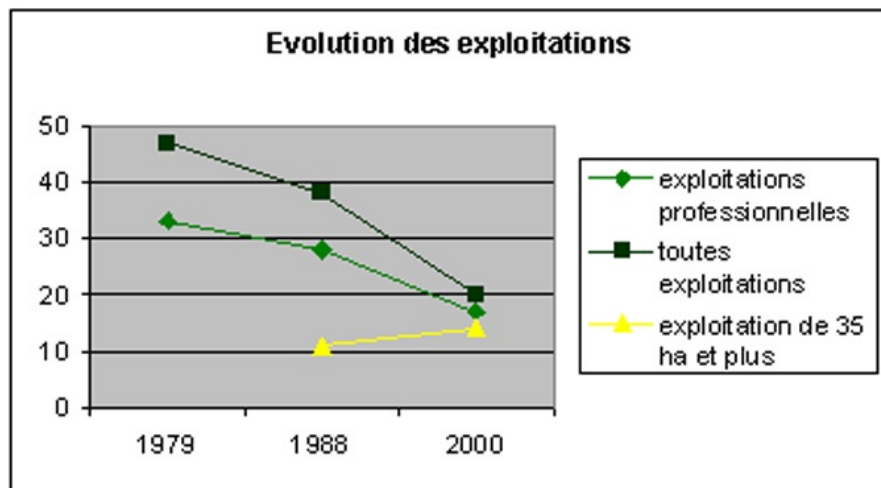
• Population active et relation domicile-travail

On constate une baisse des emplois sur la commune : en 1982, 58 % des actifs travaillaient à TREDIAS, il n'en reste plus que 31 %.

Ceci est dû en partie au recul des emplois agricoles au sein de la commune. La population active trédiasaine a cependant connu une hausse depuis 1990 et le taux de chômage, qui était de 12,5 % en 1990 a reculé au dernier recensement (8,65 %).



source : INSEE - RGP



source : Ministère de l'agriculture - R.G.A.

• Un paysage économique unicolore

Hormis l'agriculture, on trouve peu d'activités économiques localisées sur le sol de la commune. D'après l'inventaire communal de 1998, les seules activités artisanales et commerciales répertoriées sur le territoire sont un unique commerce en centre-bourg (un café-tabac), un maçon, un couvreur et un garage.

La proximité de Broons est un puissant facteur d'évasion commerciale, c'est pourquoi les commerces de TREDIAS n'ont cessé de périliter depuis de nombreuses années.

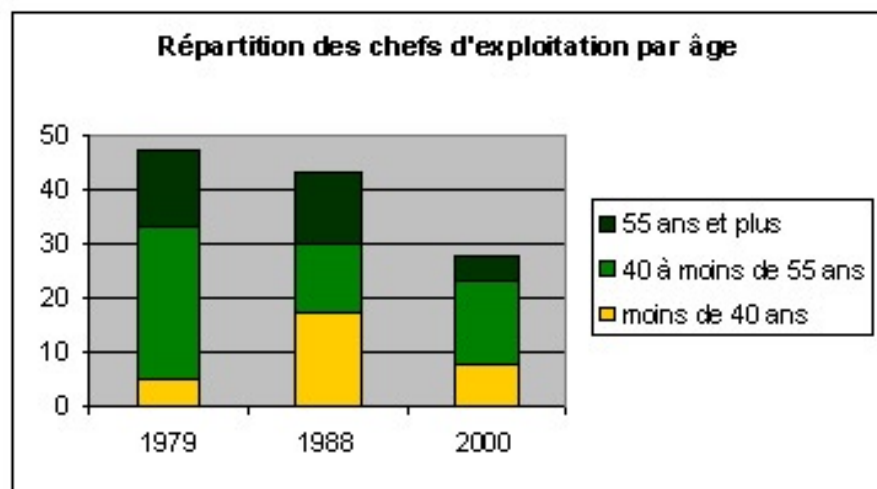
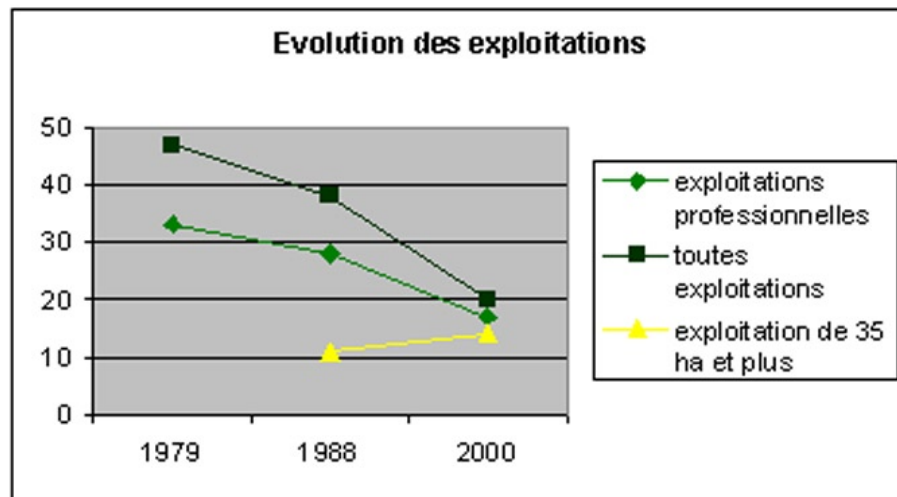
Il n'est pour l'instant pas question d'implantation de zone permettant l'accueil d'activités économiques à TREDIAS. Cette compétence est du ressort de la communauté de communes du Pays de Du Guesclin et les activités resteront concentrées sur les quatre zones intercommunales de Broons et Trémur.

• L'agriculture : une activité en mutation

La Surface Agricole Utile (S.A.U.) de TREDIAS est évaluée par le dernier Recensement Général Agricole (R.G.A. 2000) à 865 hectares. La S.A.U. couvre 78% de la superficie de la commune.

En 2000, 17 exploitations agricoles professionnelles sont en place à

Rapport de présentation de la Carte Communale



source : Ministère de l'agriculture - R.G.A.

TREDIAS . Ce nombre n'a cessé de chuter depuis le R.G.A. de 1979 : on observe une diminution de 57,5 % en 20 ans. En revanche, le nombre des grandes exploitations (plus de 35 ha) a augmenté de 34% au cours de la décennie 90. Le nombre des exploitations en 2003 est estimé à 15.

Cette tendance se retrouve également dans la population agricole : celle-ci s'est considérablement réduite, et les récentes statistiques confirment la tendance observée depuis 1979. 28 % des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans en 2000. Cette proportion s'est amenuisée au cours de la décennie 90. L'activité agricole ne semble donc pas susciter l'intérêt des jeunes populations pour une reprise des exploitations de TREDIAS.

L'activité révèle une profonde mutation dans l'agriculture qui tend vers une concentration des structures. Cette tendance est perceptible au travers de l'évolution des productions agricoles. Ainsi, on constate un développement de la culture de maïs et de blé, tout en constatant une baisse des exploitations spécialisées dans ces productions.

L'élevage porcin (principale activité) a connu ce même phénomène de concentration au cours des années 1990 : le nombre d'exploitations a considérablement chuté tandis que le cheptel s'est agrandi.

L'élevage bovin est en régression depuis le recensement de 1990.

Cette nouvelle forme d'agriculture, plus industrielle, est à l'origine d'un certain nombre de nuisances : pollution, bruit, odeurs, atteinte au paysage. La Carte Communale doit chercher à respecter deux objectifs :

- préserver l'activité agricole et permettre à celle-ci de se développer.
- tenir compte de l'impact de l'agriculture et faire en sorte que les installations ne portent pas atteinte à l'harmonie de la commune.

G - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de TREDIAS figurent en annexe du dossier de Carte Communale.

De très nombreuses servitudes d'utilité publique, institués par des lois et règlements particuliers, ont un effet sur la constructibilité du sol. Elles ont un caractère d'ordre public.

Leur liste est donnée par l'article R.126-1 du Code de l'urbanisme qui en distingue quatre grandes catégories:

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, c'est-à-dire le patrimoine naturel (forêts, littoral maritime, eaux, réserves naturelles, parcs nationaux) et le patrimoine culturel (monuments historiques, sites exceptionnels, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), ainsi que le patrimoine sportif;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements, l'énergie (électricité, gaz, énergie hydraulique, hydrocarbures, chaleur), les mines et carrières, les canalisations (produits chimiques, eaux, assainissement), la communication (cours d'eau, navigation maritime, voies ferrées et aérotrains, réseau routier, circulation aérienne, remontées mécaniques et pistes de ski), et les télécommunications;
- les servitudes relatives à la Défense nationale;
- les servitudes relatives à la salubrité (cimetières, établissements agricoles) et à la sécurité publique (bruit, nuisances, protection aux abords des installations classées).

II. LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - PRINCIPES GENERAUX RETENUS POUR ELABORER LA CARTE COMMUNALE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains rappelle le principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural et la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement 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 (3^{ème} al. art. L.121-1 du Code de l'urbanisme).

En tenant compte des différentes lois et des différents éléments issus du diagnostic, un projet général pour le développement de TREDIAS a pu être esquissé.

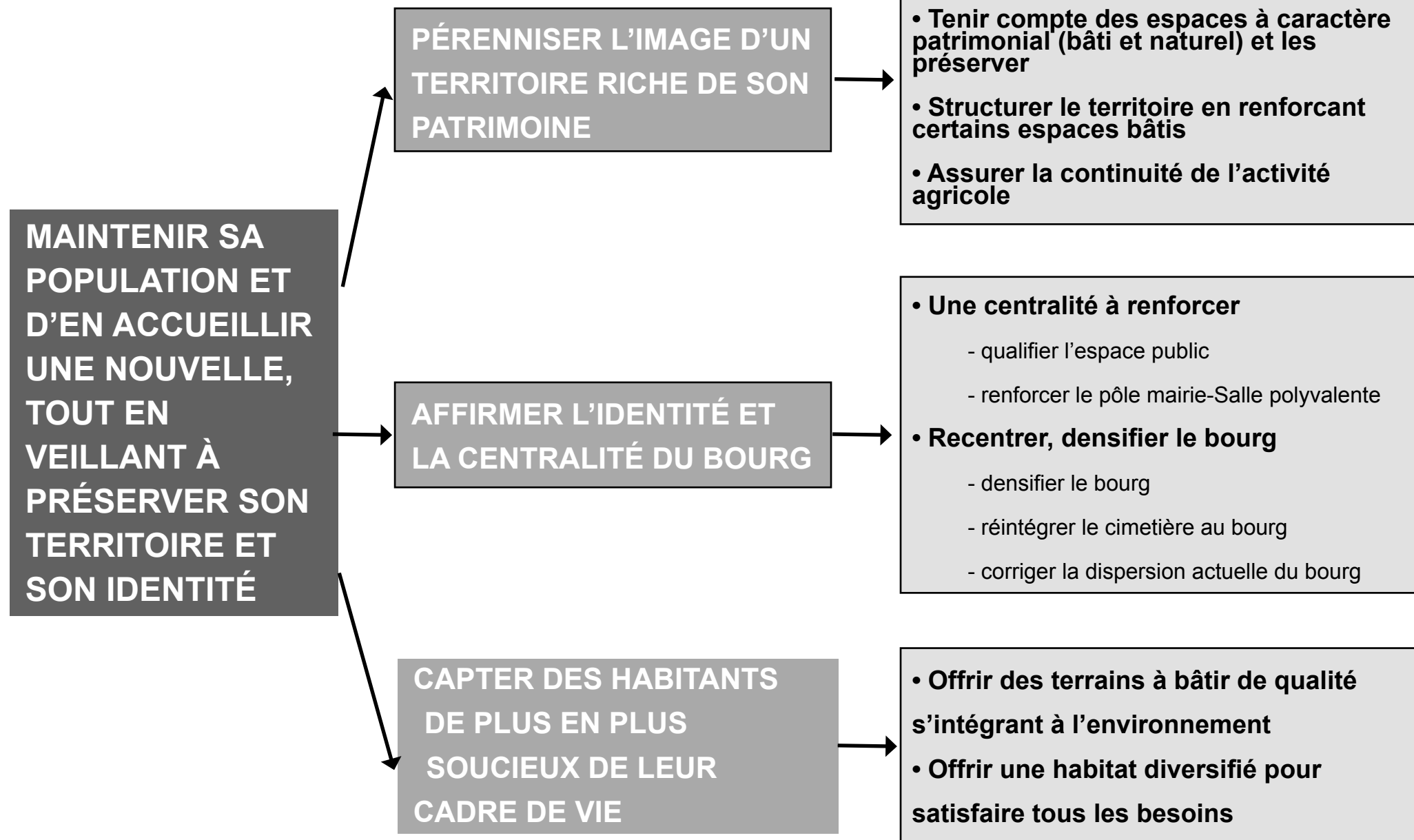
Eléments de diagnostic structurants le projet de territoire:*

- un paysage bocager avec de belles perspectives sur les vallées
- un patrimoine naturel et culturel en partie valorisé

- un patrimoine architectural de qualité
- des hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire à vocation principalement agricole.
- un bourg bipolaire caractérisé par une partie centrale ancienne, bâtie en ordre, et des extensions plus récentes le long des axes de communication moins denses.
- une population vieillissante qui diminue et peine à se renouveler
- une augmentation du nombre de logements due à une évolution des besoins des trédiasains
- une vie économique qui se maintient difficilement
- une activité agricole qui connaît un phénomène de concentration mais qui se maintient avec une population agricole relativement jeune
- une baisse des emplois sur la commune

L'objectif de TREDIAS est ainsi de **maintenir sa population et d'en accueillir une nouvelle, tout en veillant à préserver son territoire et son identité.**

PROJET DE TERRITOIRE DE TREDIAS



B - LES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

Il s'agit du bourg ou des parties actuellement urbanisées de la commune qui peuvent comporter :

- de nombreux terrains non bâtis ,
- des extensions du bourg ou de ces parties actuellement urbanisées dans lesquelles peut être admis l'urbanisation.

Compte tenu des principes retenus pour l'élaboration de la carte communale, notamment **maintenir sa population voire d'en accueillir une nouvelle, tout en veillant à préserver son territoire et son identité**, l'urbanisation sera privilégiée dans la continuité du bourg, au contraire des hameaux où l'urbanisation sera restreinte.

a) Le bourg

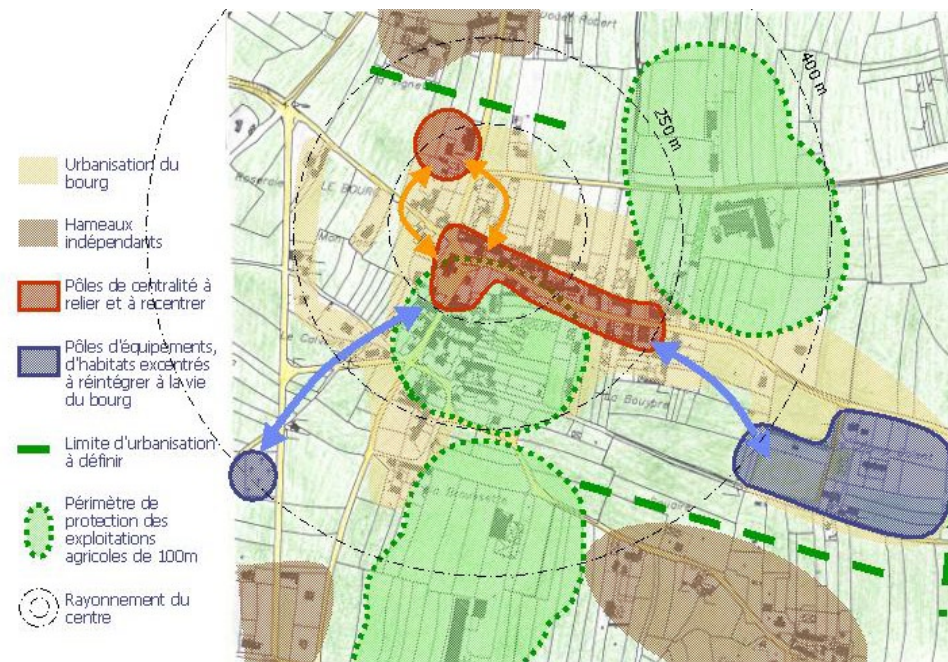
Ce bourg bipolaire voire tripolaire est caractérisé par une partie centrale ancienne bâtie en ordre, et des extensions plus récentes le long des axes de communication qui sont déconnectées de la vie du bourg (le Champ Dolent, le cimetière).

Pour permettre au bourg d'affirmer son identité et sa centralité, différents axes de développement doivent être pris en compte :

- penser le bourg à partir de son centre, de ses éléments de centralité : église, mairie-salle des fêtes et services et commerces.
- densifier la partie actuellement urbanisée.
- endiguer la dispersion le long des voies.

La prise en compte des exploitations agricoles

Les 3 exploitations agricoles sont encore présentes pour les 5 à 10 ans à venir. L'un des objectifs généraux étant de préserver l'agriculture, les terrains situés derrière la mairie, ceux permettant de relier le Champ Dolent au bourg, seront donc protégés de toute urbanisation.



Projet de développement du bourg

En tenant compte des grands principes de développement et de l'activité des exploitations agricoles :

- le premier choix a été de densifier le bourg en permettant de combler les interstices en tenant compte du zonage de l'ancien P.O.S.
- le deuxième choix a été de réintégrer le cimetière, le pôle mairie-salle des fêtes à la vie du bourg . Par la présence de l'exploitation agricole et de ses terres en centre bourg, le rattachement du pôle du Champ Dolent ne pourra se faire qu'en partie.

Rapport de présentation de la Carte Communale**Recentrer, densifier le bourg en développant l'Ouest du bourg****Recentrer, densifier le bourg en développant l'Ouest du bourg**

Ce site est à l'Ouest du bourg entre la route de Mégrit et la route de Broons. Il connaît une pente assez forte d'Ouest en Est qui offre de beaux panoramas sur la vallée. Ce site est difficilement accessible au Nord par la présence d'un fort talus et à l'Ouest par le passage de la RD 61.

L'urbanisation de ces parcelles devra conserver la trame bocagère, s'implanter parallèlement à la pente et tenir compte de la marge de recul de 15m le long de la RD39.

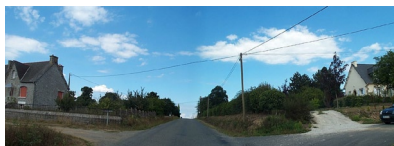
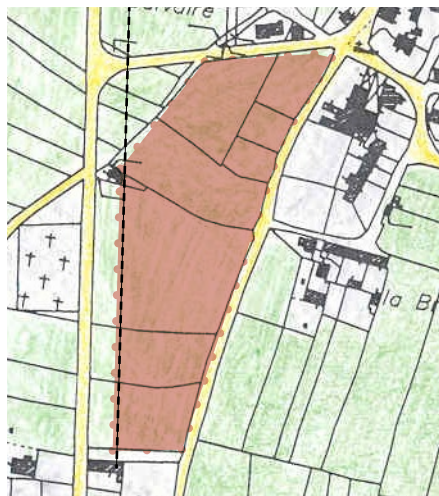
Renforcer la centralité en réintégrant le pôle mairie-salle des fêtes

La voie communale n°4 met en perspective la mairie. Actuellement, elle n'a aucune force dans la vie du bourg. En permettant des constructions en linéaire de part et d'autre de celle-ci, elle devient une réelle voie urbaine qui a en point de mire la mairie. Elle peut également être mise en réseau avec de nouvelles constructions qui se trouveraient derrière la mairie.

Le pôle mairie-salle des fêtes est excentré de la vie du bourg, il faut le réintégrer, le valoriser. L'urbanisation des terrains derrière la mairie est ainsi envisagée. Sur les hauteurs du bourg, ces terrains bénéficient de beaux points de vues sur la vallée de la Rosette. De forts talus séparent ce site des voies de circulation, ceci le rendant difficile d'accès. Les accès seront donc limités et l'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la présence de la salle des fêtes.

**Renforcer la centralité en réintégrant le pôle mairie-salle des fêtes****Corriger la dispersion actuelle du bourg en réintégrant le cimetière au bourg**

Le cimetière situé auparavant autour de l'église a été déplacé au début du siècle le long de la D61. Celui-ci est excentré et ne participe pas à qualifier l'entrée de bourg. Il est situé à plus de 400m de la place de l'église. Il est séparé du bourg par des champs, des vergers et des potagers. Sur le plateau, ces terrains bénéficient de belles perspectives

Rapport de présentation de la Carte Communale

Corriger la dispersion actuelle du bourg en réintégrant le cimetière au bourg

Corriger la dispersion actuelle du bourg en réintégrant le pôle du Champ Dolent



sur de belles vallées.

Ces espaces pourraient participer à qualifier l'entrée de bourg, réintégrer des constructions isolées et le hameau de la Broussette. Le hameau de la Croix Moisan marquera désormais l'entrée de bourg de TREDIAS en venant de Broons.

Ces terrains sont en cours d'acquisition par la commune pour la réalisation d'un lotissement communal. Celui devra tenir compte de la marge de recul de 15 m le long de la RD61.

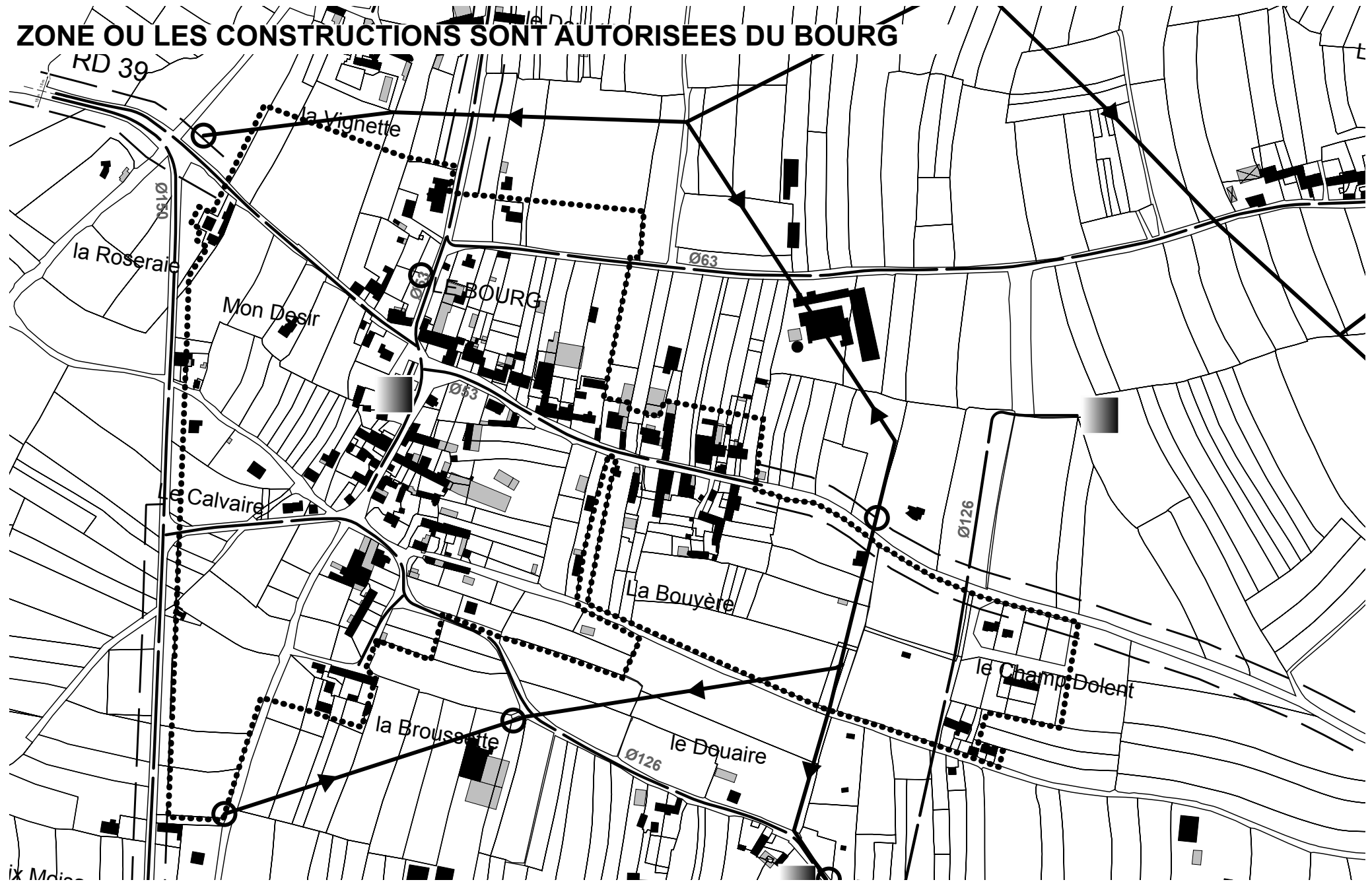
Corriger la dispersion actuelle du bourg en réintégrant le pôle du Champ Dolent

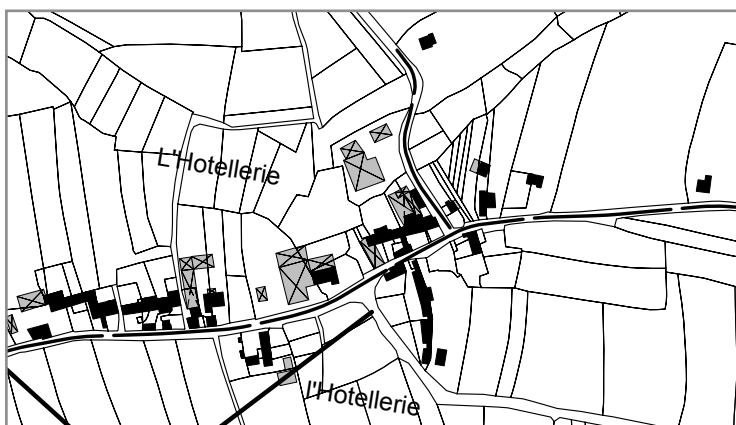
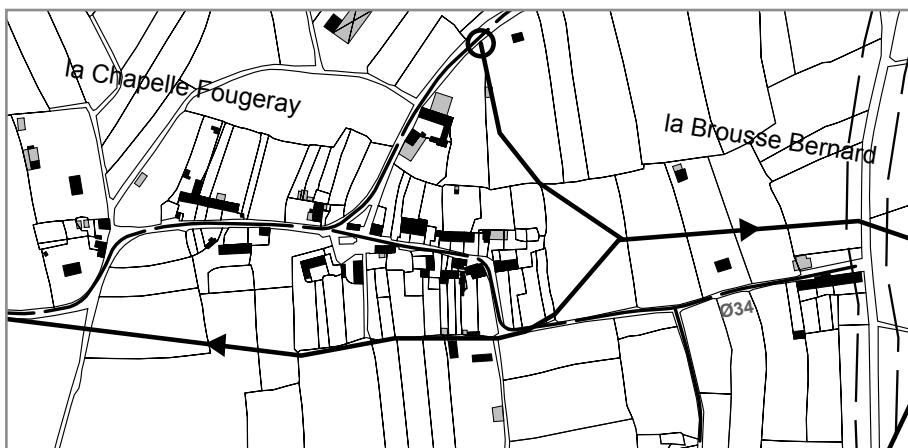
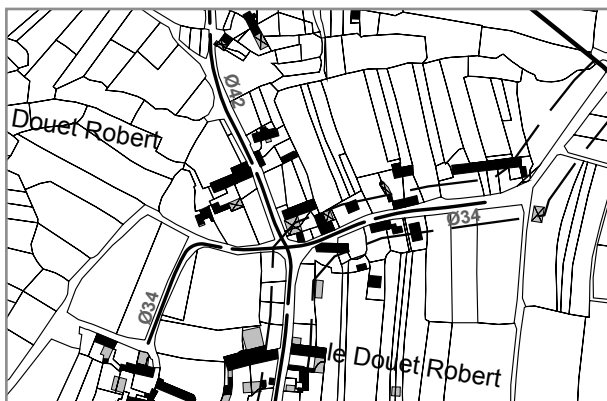
Le pôle du Champ Dolent comprend des équipements sportifs et des constructions pavillonnaires. Il est excentré du centre bourg, des prairies l'en séparent. La présence d'exploitations agricoles rendent la construction difficile aux alentours du centre bourg.

Ces terrains encore vierges de toute urbanisation permettraient de réintégrer le pôle du Champ Dolent au bourg. Ils pourront être urbanisés une fois que les exploitations agricoles auront terminé leur activité.

Ces terrains ont conservé une trame bocagère intéressante qui devra être maintenue. Les accès à ces terrains sont pratiquement amorcés, deux nouveaux accès pourraient être envisagés.

ZONE OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES DU BOURG





b) Les hameaux

Bien que les objectifs de la carte communale tendent à privilégier les projets d'urbanisation sur le bourg, la municipalité souhaite, dans la mesure du possible, favoriser le développement de certains hameaux. Les conditions préalables sont les suivantes :

- l'absence d'exploitation agricole,
- l'armature urbaine préexistante,
- l'intégration paysagère et patrimoniale possible de nouvelles constructions
- un impact limité sur les plans d'épandage,
- l'assainissement.

En tenant compte de ces critères et des hameaux qui avaient été rendus urbanisables lors de l'ancien P.O.S., 3 hameaux vont accueillir des zones où les constructions sont autorisées :

- le Douet Robert
- la Chapelle Fougeray
- l'Hotellerie
- le Douaire

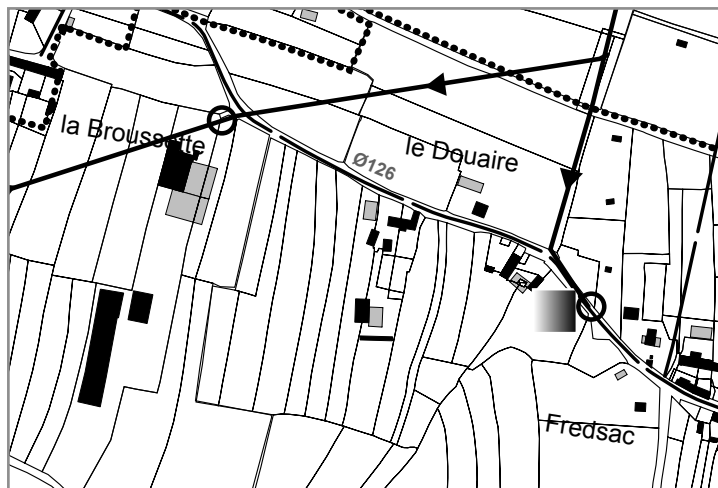
L'urbanisation autorisée au Douet Robert et à la Chapelle Fougeray consiste à densifier ces structures bâties en construisant principalement dans les interstices. Il reprend le zonage de l'ancien P.O.S..

Le hameau de l'Hotellerie est un des plus gros hameaux de la commune. Il s'est développé le long de la voie à l'origine sur 500m. Depuis une trentaine d'années, deux nouvelles constructions sont venues augmenter cet étalement à plus de 700m. L'urbanisation autorisée à l'Hotellerie consiste à redonner une certaine cohérence à l'ensemble du hameau très linéaire, en réintégrant les constructions

Rapport de présentation de la Carte Communale

les plus isolées situées à l'Ouest, tout en tenant compte du périmètre de protection des bâtiments d'élevage.

Le hameau du Douaire est constitué de deux anciennes constructions et d'une construction plus récente des années 60. Ce hameau est éclaté. L'urbanisation est donc autorisée dans cette structure. Elle tient compte de la proximité de l'exploitation porcine et des limites naturelles (haie bocagère).



C - LES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS NE SONT PAS ADMISES

Outre les secteurs où les constructions sont admises, le reste du territoire sera en secteur où les constructions ne sont pas admises.

L'article L.124-2 du code de l'urbanisme permet aux Cartes Communales de «délimiter des secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles».

Cette inconstructibilité est motivée par quatre préoccupations majeures :

■l'intégrité des espaces naturels :

- certains sont productifs et constituent une richesse économique qu'il convient de protéger ; il en est ainsi notamment des terres agricoles exploitées ou exploitables, qui ne peuvent être totalement inconstructibles mais où seules peuvent, en principe, être admises les constructions liées et nécessaires à cette activité.

- d'autres faits de landes, de fonds de vallée, de talweg boisé sont improductifs mais présentent un intérêt paysager et écologique à conserver

■la sécurité et la salubrité publique :

Ces deux notions recouvrent non seulement les risques et les nuisances qu'une construction est susceptible de provoquer ou d'aggraver vis-à-vis d'autrui mais également la sécurité et la salubrité des usagers de la construction projetée en se basant sur les articles R. 111-2 et R. 111-3-1 du Code de l'urbanisme.

■les intérêts communaux

Toute construction, si elle apporte des ressources (taxe locale d'équipements, impôts locaux, etc.) implique également des dépenses.

Si certains espaces peuvent être présumés constructibles au regard des préoccupations examinées précédemment, la collectivité n'a pas les ressources suffisantes, soit pour réaliser les équipements nécessaires, soit pour assurer le fonctionnement de ces derniers.

D - INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

Le zonage de la Carte Communale définit deux zones, l'une constructible, l'autre non. Toutes les constructions actuelles et futures seront localisées dans la première, c'est-à-dire sur 26 hectares qui ne représentent que 2.5 % de la superficie totale de la commune.

Le territoire restant est entièrement affecté à l'espace naturel et au bâti existant.

On ne constate pas d'incidence particulière sur l'environnement. La Carte Communale ne prévoit pas de modification d'importance et se contente d'encadrer une extension du bourg dans la continuité directe de l'existant.

La préservation de l'environnement se traduit essentiellement par la protection de l'espace agricole. Les mesures prises pour la préservation de l'activité agricole se manifestent par l'exclusion des sièges d'exploitation et de leurs principales terres, des périmètres où les constructions sont admises.

Dans l'ensemble, le zonage empiète peu sur le territoire agricole. Les terrains intégrés dans les zones où les constructions sont admises, sont d'anciens pâturages ou terrains cultivés aujourd'hui en partie achetés par la commune.

III. LES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES

A - ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article. L.110 - **Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.** Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.**

Article. L.121-1 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II) - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des

capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

B - LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

(art. R.111-1 et suiv. du c. urb.)

Il s'agit de l'ensemble des règles générales applicables en matière d'utilisation du sol (en dehors de la production agricole), notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions (C. urb., art. L. 111-1, 1^{er} al.).

Le règlement national d'urbanisme (RNU) institué par le décret du 30 novembre 1961, a été codifié aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

a) les règles de localisation et de salubrité publiques

1) les règles de sécurité et de salubrité publiques

Article R.111-2.- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques.

Article R.111-3-1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-5 -

A. Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R.1 du code de la route.

B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route.

C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

2) les règles de desserte

Article R. 111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-7- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R.111-8 - L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

Article R.111-9 - Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R.111-10 - En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans

les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R.111-11 - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R.111-12 - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

3) les règles de protection des espaces naturels, du patrimoine écologique et culturel

Article R. 111-3-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-14-1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2o et 3o de l'article L.126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R.111-14-2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur

situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

4) les règles de protection de l'intérêt financier de la commune

Article R.111-13 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

5) les règles de protection des impératifs nationaux d'aménagement

Article R.111-15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

b) Implantation et volume des constructions

Article R.111-16 - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Rapport de présentation de la Carte Communale

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R.111-17 - Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-18 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-19 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la

limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R.111-20 - Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le « préfet » peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R.111-18 et R.111-19, sur les territoires où l'établissement de « plans locaux d'urbanisme » a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

c) Les règles relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.111-22 - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes

de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R.111-23- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R.111-24- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

BIBLIOGRAPHIE

Cahier de recommandations architecturales ou de prescriptions architecturales pour la protection et la restauration du bâti ancien

Max GRAMMARE - CAUE des Côtes d'Armor - 21 pages

Le patrimoine des Communes des Côtes d'Armor

Collection Le patrimoine des Communes de France -
FLOHIC Editions - Avril 1998

Les maisons de Bretagne

Fons de KORT - Tiez Breiz - éd. Eyrolles - 1996 - 145
pages

Commune de Trédias

CARTE COMMUNALE



RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

RUE DE LA SCIERIE/IMPASSE DES ROUAIRES

NOTE DE PRÉSENTATION

Carte communale approuvée le 22 avril 2005 par le conseil municipal et le 16 mai 2005 par le Préfet

Rectification d'erreur matérielle approuvée par arrêté du maire le 2 avril 2026



Table des matières

1.	Introduction	2
2.	Cadre juridique et déroulement de procédure	3
3.	La carte communale en vigueur	5
4.	Identification de l'erreur matérielle	7
5.	Caractéristiques de la bande inconstructible.....	8
6.	Rectification de l'erreur matérielle	11
7.	Articulation avec les documents supra-communaux	16

1. INTRODUCTION

Trédias est couverte par une carte communale approuvée le 16 mai 2005, qui n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis son entrée en vigueur.

La carte communale comprend plusieurs zones constructibles, dont une couvrant le bourg. La zone constructible du bourg présente la particularité d'intégrer une bande inconstructible, prévue à l'origine à l'emplacement d'un projet de voirie « rue de la Scierie » qui s'est réalisé à côté de l'emprise initiale.



Zone constructible du bourg au sein du document graphique de la carte communale

L'analyse de la carte communale montre qu'il y a contradiction entre le rapport de présentation et le document graphique quant à l'emplacement de cette bande, indiquant clairement une erreur matérielle.

Or, si cette erreur matérielle n'a pas porté à conséquence jusqu'à présent, faute de projets sur ce secteur, elle s'avère désormais problématique, rendant en partie inconstructible des terrains concernés par une participation Voirie et Réseau dans le cadre de l'aménagement de la rue de la Scierie, y compris un lot du lotissement communal des Courtils destiné à la construction de deux logements locatifs adaptés aux personnes à mobilité réduite. La réalisation de cette opération conduite en plein bourg sur le site d'une ancienne exploitation agricole s'inscrit dans la politique communale de densification du bourg affichée dans la carte communale et répond à un besoin avéré en logements locatifs sur le territoire.

La commune de Trédias souhaite ainsi engager une procédure de rectification d'erreur matérielle de sa carte communale afin de supprimer cette bande inconstructible dont le positionnement est issu d'une malfaçon cartographique.

Le dossier de rectification d'erreur matérielle comprend :

- la présente notice de présentation exposant les motifs et les caractéristiques de la rectification,
- l'évolution du document graphique impacté par la rectification.

2. CADRE JURIDIQUE ET DEROULEMENT DE PROCEDURE

La procédure de rectification d'une erreur matérielle d'une carte communale est prévue à l'article L. 163-9 du code de l'urbanisme, complété par l'article R. 163-7 du même code.

Article L. 163-9 du code de l'urbanisme

La carte communale peut faire l'objet d'une rectification d'une erreur matérielle. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

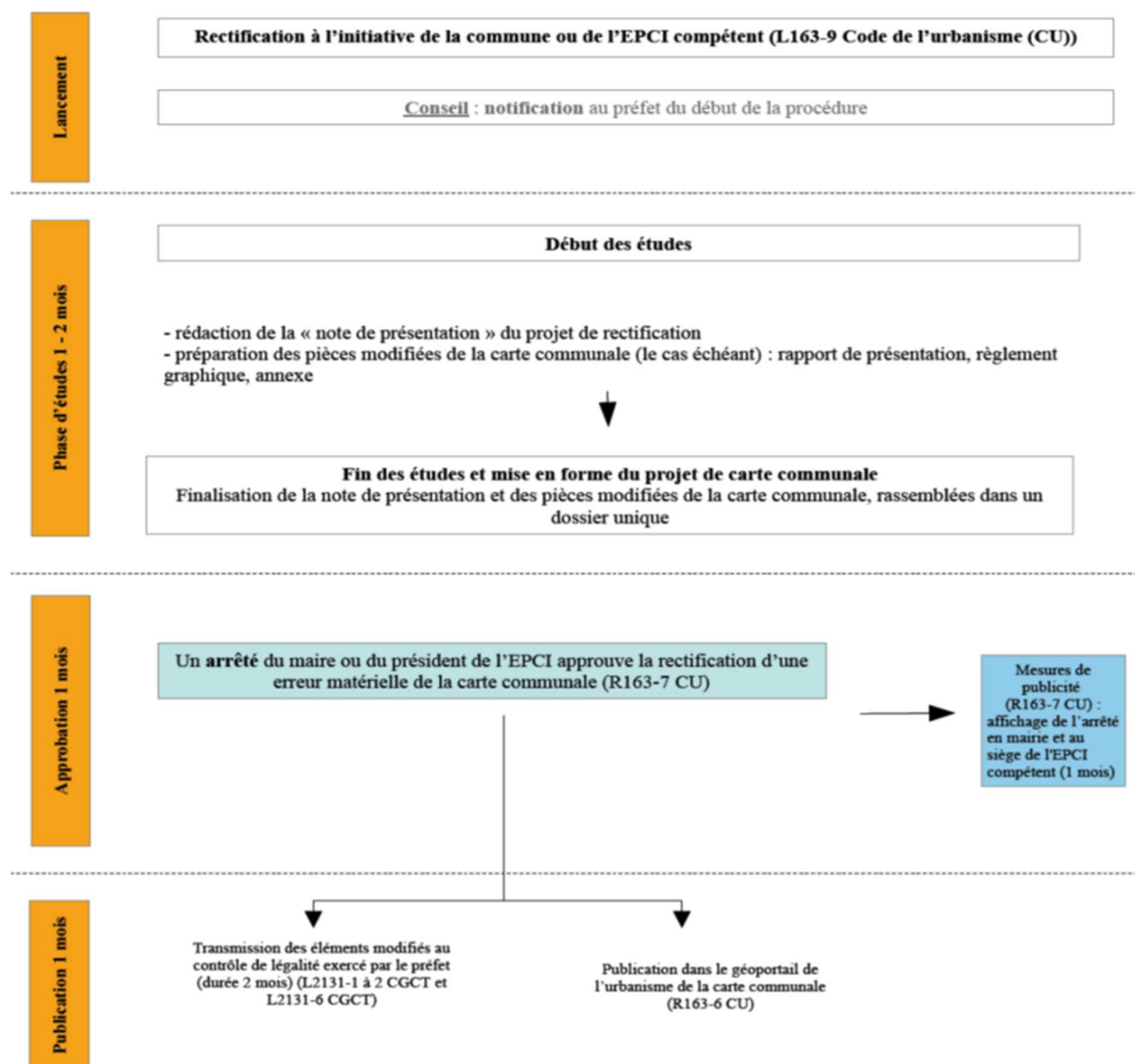
Article R. 163-7 du code de l'urbanisme

Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire approuve la rectification d'une erreur matérielle de la carte communale.

L'arrêté est transmis au préfet de département et affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

Cette procédure allégée est réservée à la correction d'erreurs purement matérielles, à savoir des erreurs qui résultent d'une inadvertance ou d'une faute de plume, sans remettre en cause les choix de fond du document d'urbanisme.

La rectification d'une erreur matérielle se distingue d'une révision de la carte communale en ce qu'elle ne résulte pas de nouvelles orientations d'urbanisme mais corrige un décalage entre l'intention exprimée dans le rapport de présentation et le document graphique. Elle n'est pas soumise à enquête publique.



Source : DDTM72

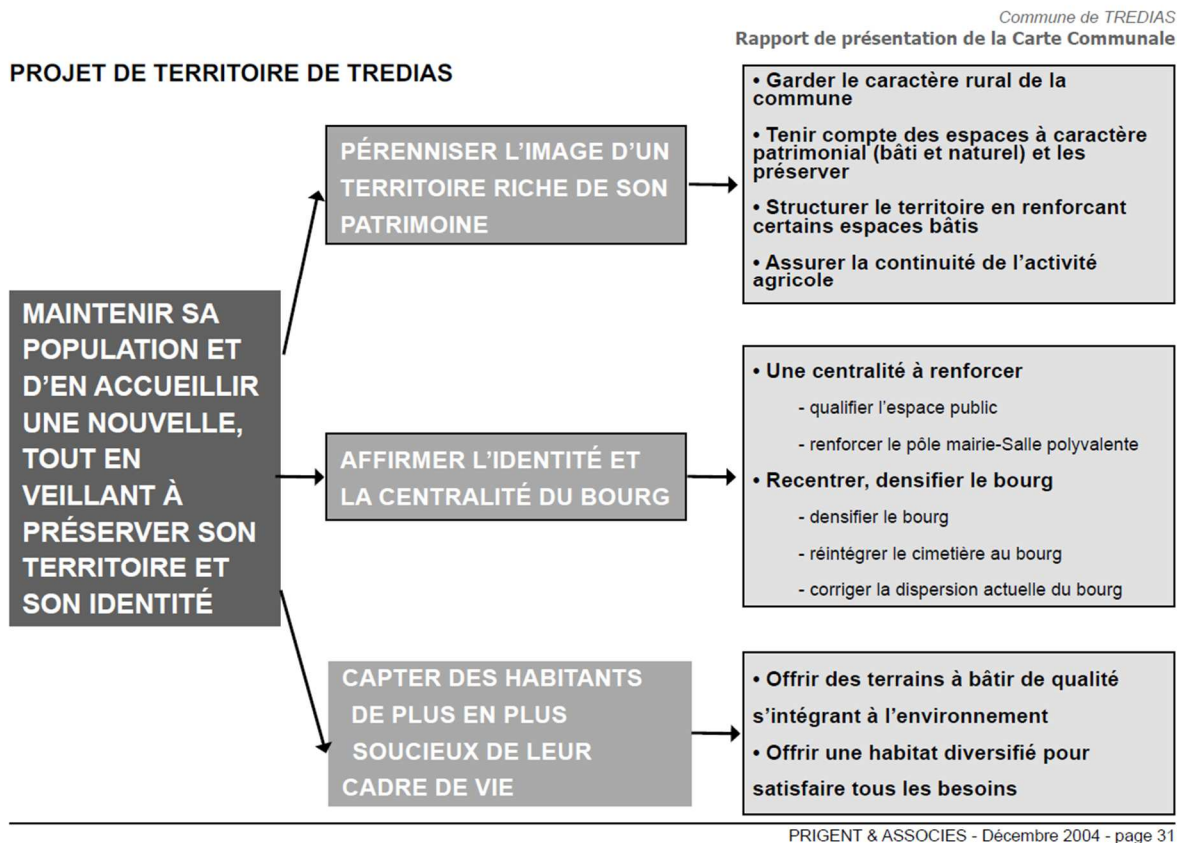
3. LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

La carte communale, document d'urbanisme simplifié destiné aux communes de petite taille, délimite les zones dans lesquelles les constructions sont autorisées. Elle ne comprend pas de règlement propre : le règlement national d'urbanisme (RNU) s'y applique de plein droit.

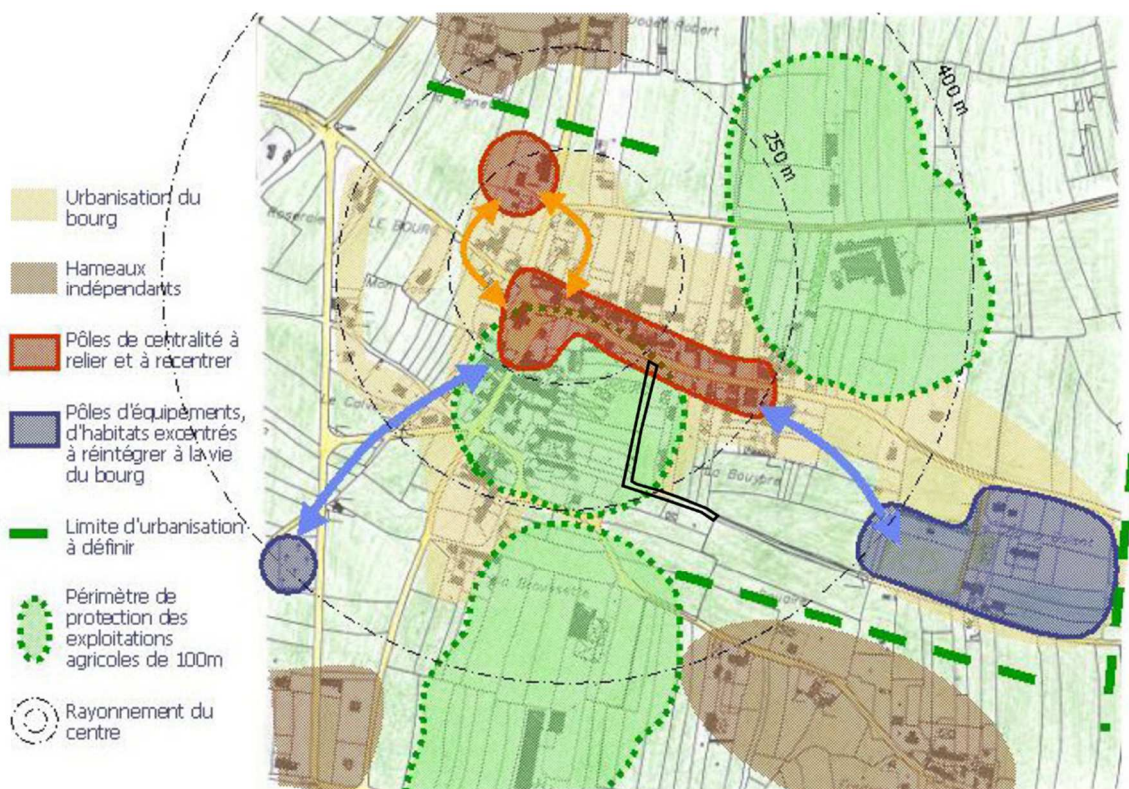
La carte communale de Trédias est composée de :

- Un rapport de présentation exposant et justifiant les choix retenus en matière de délimitation des zones constructibles.
- Un document graphique délimitant les zones constructibles du territoire communal.
- Des annexes indiquant les servitudes d'utilité publique et les sites archéologiques présents sur le territoire communal.

Dans le rapport de présentation, la carte communale présente un projet de territoire. Celui-ci expose notamment l'objectif de densifier le bourg et de permettre la constructibilité du secteur compris entre le noyau ancien du bourg et le secteur du Champ Dolent, à l'ouest, qui comprend des équipements sportifs et un quartier pavillonnaire, dès lors que l'exploitation agricole aura cessée, ce qui est désormais le cas. La bande inconstructible concernée par la procédure se situe entre ces deux sites.



Extrait du rapport de présentation de la carte communale en vigueur



Projet de développement du bourg

Extrait du rapport de présentation de la carte communale en vigueur. La bande inconstructible concernée par la procédure est figurée en noir.

Le rapport de présentation de la carte communale comprend dans sa partie diagnostic une carte sur le paysage du bourg, faisant état des panoramas, des vergers et talus structurants pour le cadre de vie du bourg. On observe sur cette carte que rien n'est identifié sur la bande inconstructible prévue par la carte communale.

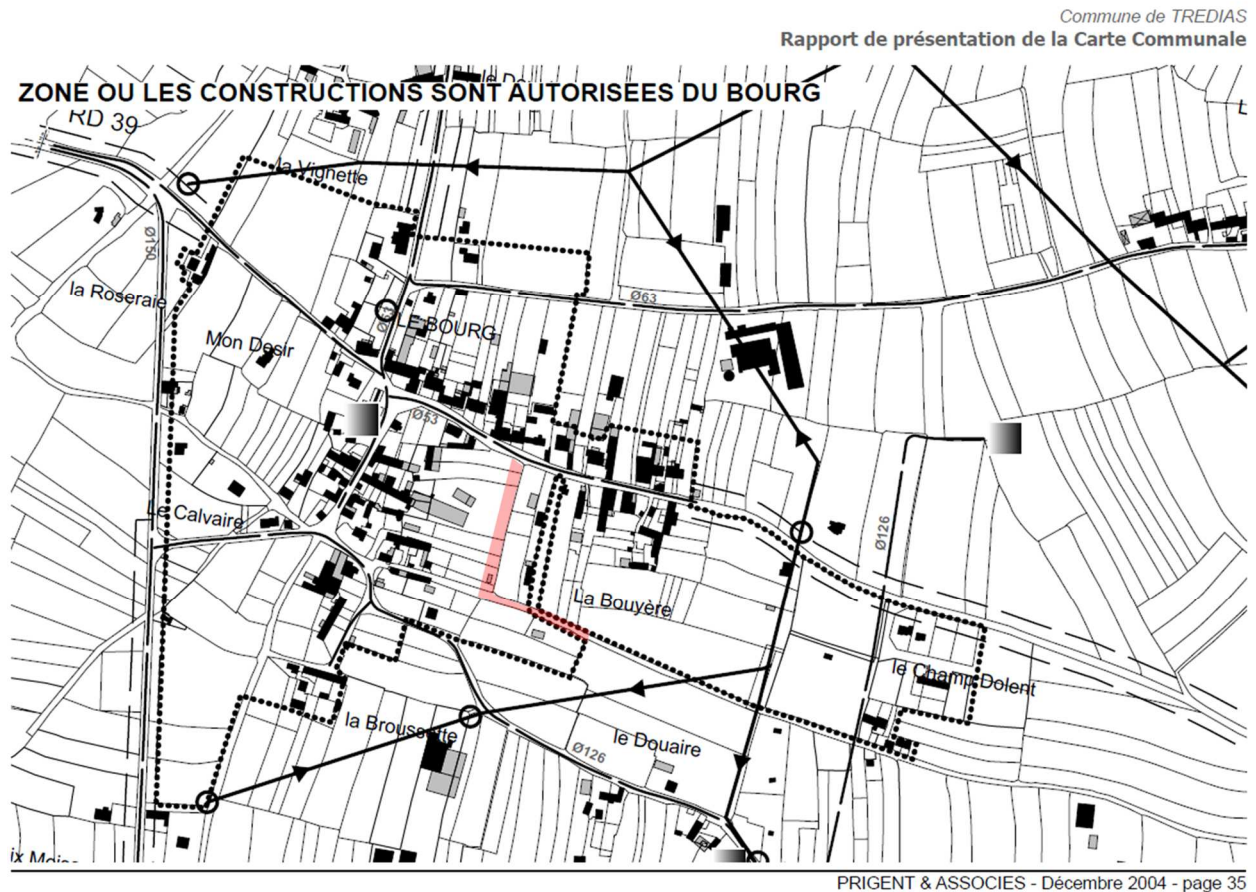
Extrait du rapport de présentation de la carte communale en vigueur. La bande inconstructible concernée par la procédure est figurée en noir.



le paysage du bourg

4. IDENTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE

Le rapport de présentation de la carte communale expose dans sa dernière partie les dispositions de la carte communale. Il comporte notamment une carte présentant la zone constructible retenue pour le bourg. Or, la bande inconstructible qui y figure est située plus à l'est de celle figurant au document graphique, constituant par ce fait une erreur matérielle de numérisation.



Extrait du rapport de présentation de la carte communale. La bande inconstructible qui apparaît sur cette carte est différente de celle du document graphique, figurée en rouge (cf extrait du document graphique p1).

Le rapport de présentation de la carte communale n'apporte aucune explication, justification ou référence quant à la définition de la bande inconstructible. Il convient de souligner que cette pratique d'identification d'une bande inconstructible au sein d'un bourg constructible n'est pas courante. Il s'agit également du seul exemple sur la commune.

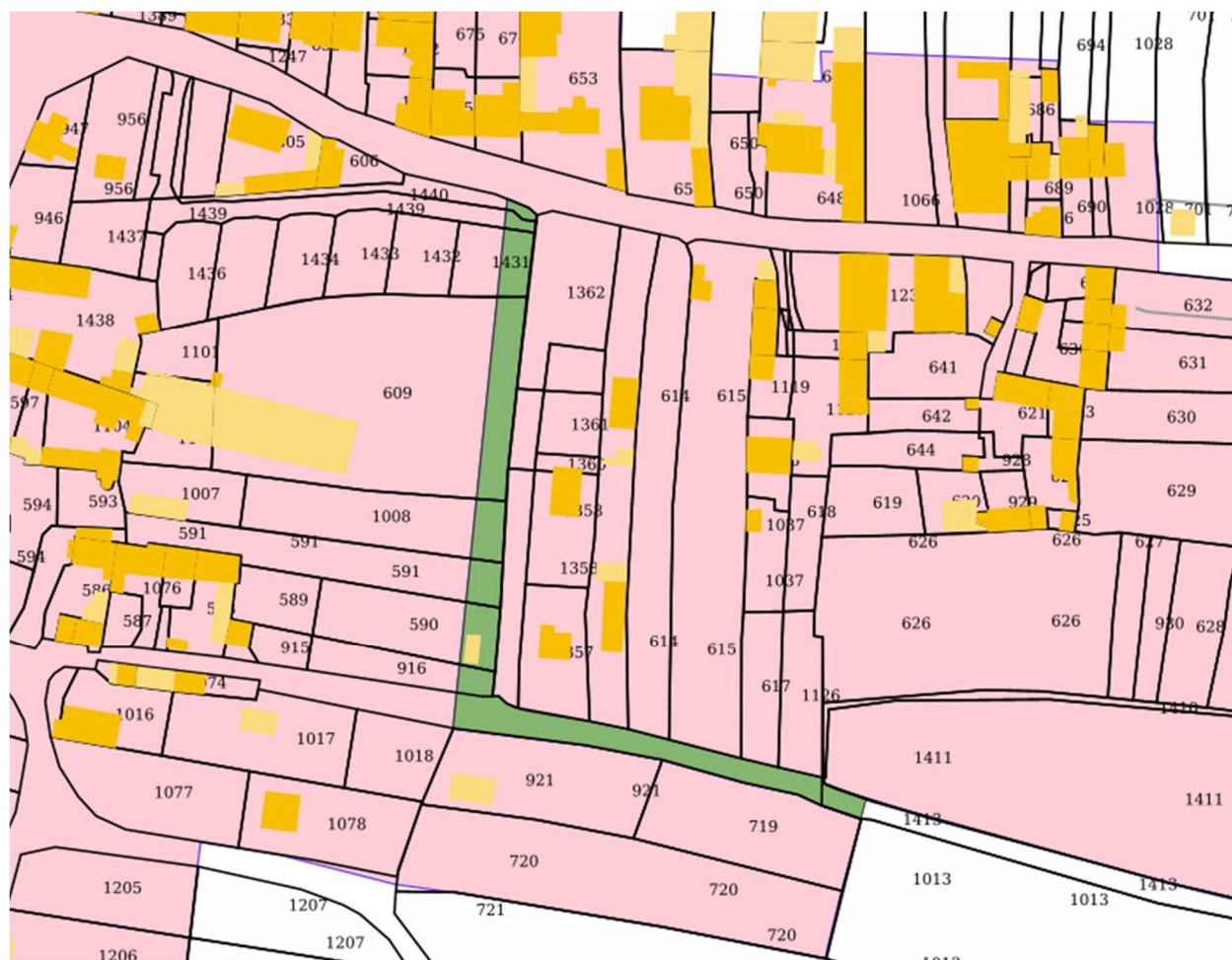
L'analyse de l'historique communal permet de formuler l'hypothèse la plus vraisemblable quant à l'origine de cette bande : elle aurait eu pour vocation de réserver une emprise foncière pour la création d'une voie reliant la rue de l'école et l'impasse des Rouairies, désormais la rue de la Scierie, pour faciliter l'urbanisation du secteur est du bourg.

En effet, au moment de l'élaboration de la carte communale en 2004-2005, le projet opérationnel de création de la rue de la Scierie n'était pas encore arrêté dans sa localisation définitive, la réflexion étant en cours. Cette voie avait d'abord été envisagée plus à l'est de son emplacement actuel, précisément à l'emplacement indiqué comme inconstructible dans le rapport de présentation.

La rue de la Scierie a finalement été réalisée à proximité immédiate de la bande inconstructible figurée au document graphique de la carte communale. Il existe potentiellement une seconde erreur matérielle sur l'emplacement de cette bande au document graphique puisque cet emplacement n'a pas été retenu par la collectivité pour des raisons pratiques de mise en œuvre : l'emplacement correspondant à la bande inconstructible affectait cinq propriétaires distincts, contre un seul à l'emplacement finalement retenu.

5. CARACTERISTIQUES DE LA BANDE INCONSTRUCTIBLE

Au document graphique de la carte communale en vigueur, la bande inconstructible concernée par la procédure présente une largeur variable, comprise entre 5,4 m et 10 m, sur une longueur de 245 m pour une superficie totale de 1 825 m². Elle couvre une partie des parcelles 1440, 1439, 609, 1008, 591, 590, 916 et 1413 de la section cadastrale C.



Localisation cadastrale de la bande inconstructible

Elle englobe :

- Un lot du lotissement des Courtils récemment viabilisé au nord.
- Des terrains sur lesquelles sont observées des pratiques culturelles sans usage agricole, et où se trouvent d'anciens bâtiments agricoles.
- Un fond de jardin occupé par un verger.

- Une partie de l'impasse des Rouairies.
- Un alignement de près d'une dizaine de Chênes pédonculés traités en têtards en bordure de la rue de la Scierie et un talus arboré de Chênes pédonculés en limite sud de l'impasse des Rouairies, dont l'implantation sur le domaine public ou sur la parcelle agricole voisine est difficile à évaluer.



Vue aérienne de la bande inconstructible figurée au document graphique de la carte communale



Localisation indicative de la bande inconstructible figurée au document graphique



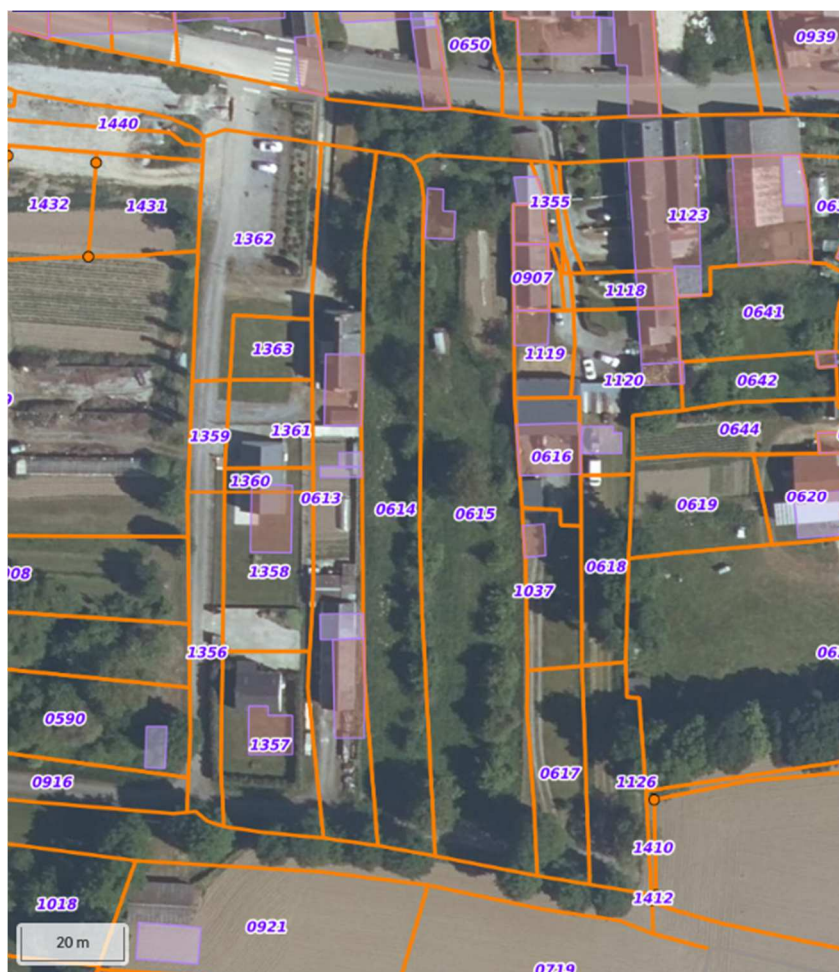
Vues des terrains concernés par la bande inconstructible figurée au document graphique de la carte communale en bordure de la rue de la Scierie

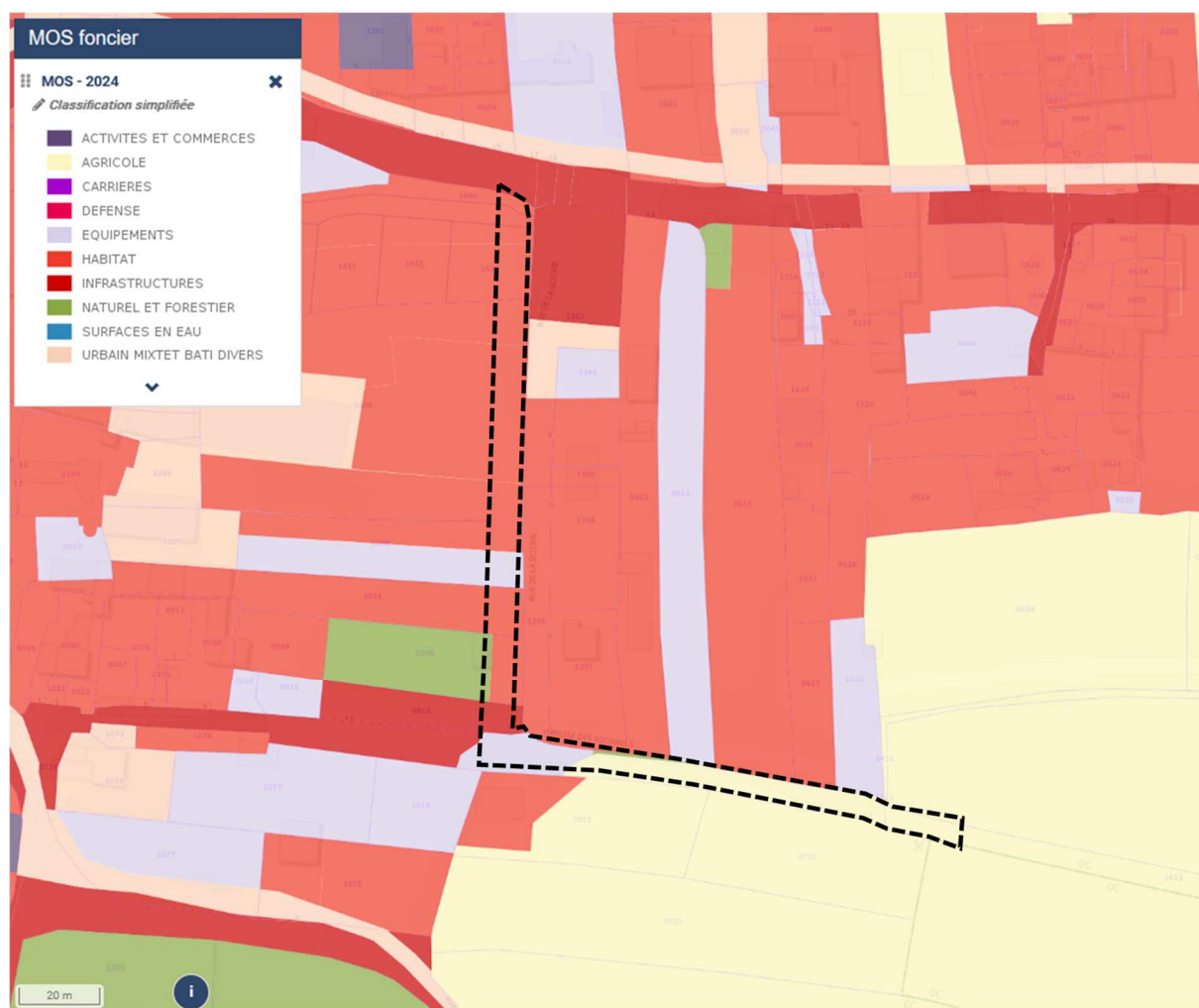


Vues de l'impasse des Rouairies concernée par la bande inconstructible figurée au document graphique de la carte communale

Ces terrains sont identifiés au Modèle d'Occupation des Sols (MOS) de Bretagne 2024 comme déjà urbanisés, à l'exception de l'impasse des Rouairies qui correspond pourtant à une voie existante. Cette erreur de classement est due à un décalage nord-sud entre la photographie aérienne et le cadastre, les voies de desserte devant être classées en espace consommé pour l'urbanisation.

Décalage nord-sud entre le cadastre et la vue aérienne, nettement visible rue de l'école et impasse des Rouairies (source : cartes.gouv.fr)





Extrait du MOS foncier

6. RECTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE

Afin de corriger la discordance géographique entre le positionnement de la bande inconstructible au rapport de présentation et au document graphique de la carte communale, il est proposé de supprimer cette bande inconstructible.

En effet, maintenir et recaler la bande inconstructible sur la rue de la Scierie est dépourvu de sens au regard de la situation existante :

- Absence totale de justification ou de référence à la bande dans le rapport de présentation et seul exemple de ce type sur l'ensemble du territoire communal.
- Hypothèse vraisemblable d'une réserve de voirie devenue sans objet du fait de la réalisation de la rue de la Scierie. La rue de la Scierie et l'impasse des Rouairies sont existantes et constituent des voies publiques. Des voies de desserte d'un bourg ont naturellement leur place dans l'enveloppe urbaine constructible.
- Rapport de présentation affichant clairement la volonté de développer l'urbanisation à l'emplacement de la bande inconstructible.

La demande d'autorisation ou la déclaration comprend l'exposé des mesures d'évitement envisagées, le cas échéant, et des mesures de compensation des atteintes portées aux allées et aux alignements d'arbres que le pétitionnaire ou le déclarant s'engage à mettre en œuvre. Elle est assortie d'une étude phytosanitaire dès lors que l'atteinte à l'alignement d'arbres est envisagée en raison d'un risque sanitaire ou d'éléments attestant du danger pour la sécurité des personnes ou des biens. Le représentant de l'Etat dans le département apprécie le caractère suffisant des mesures de compensation et, le cas échéant, l'étendue de l'atteinte aux biens.

En cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, la déclaration préalable n'est pas requise. Le représentant de l'Etat dans le département est informé sans délai des motifs justifiant le danger imminent et les mesures de compensation des atteintes portées aux allées et alignements d'arbres lui sont soumises pour approbation. Il peut assortir son approbation de prescriptions destinées à garantir l'effectivité des mesures de compensation.

La compensation mentionnée aux cinquième et sixième alinéas doit, le cas échéant, se faire prioritairement à proximité des alignements concernés et dans un délai raisonnable.

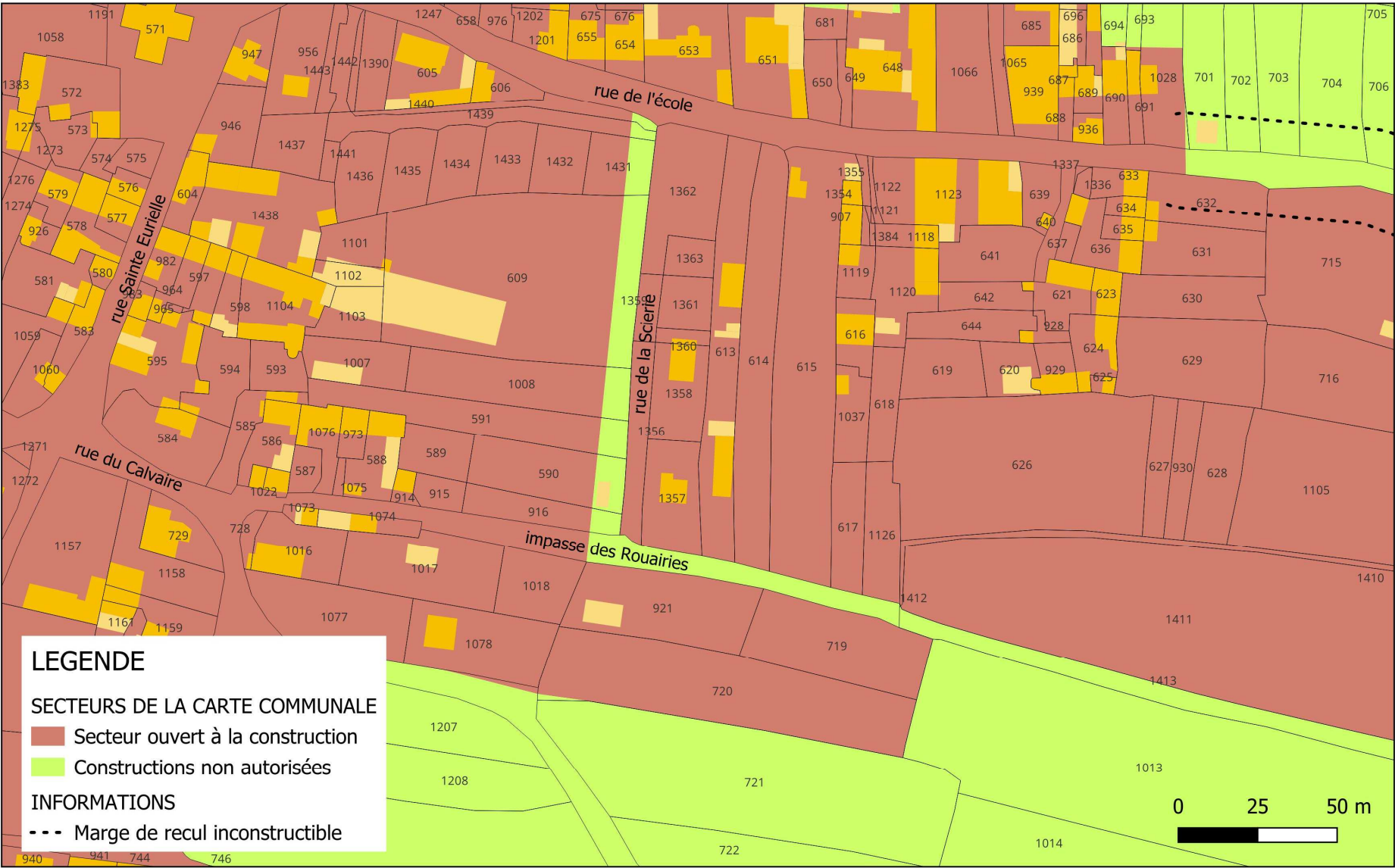
Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article et les sanctions en cas de non-respect de ses dispositions.

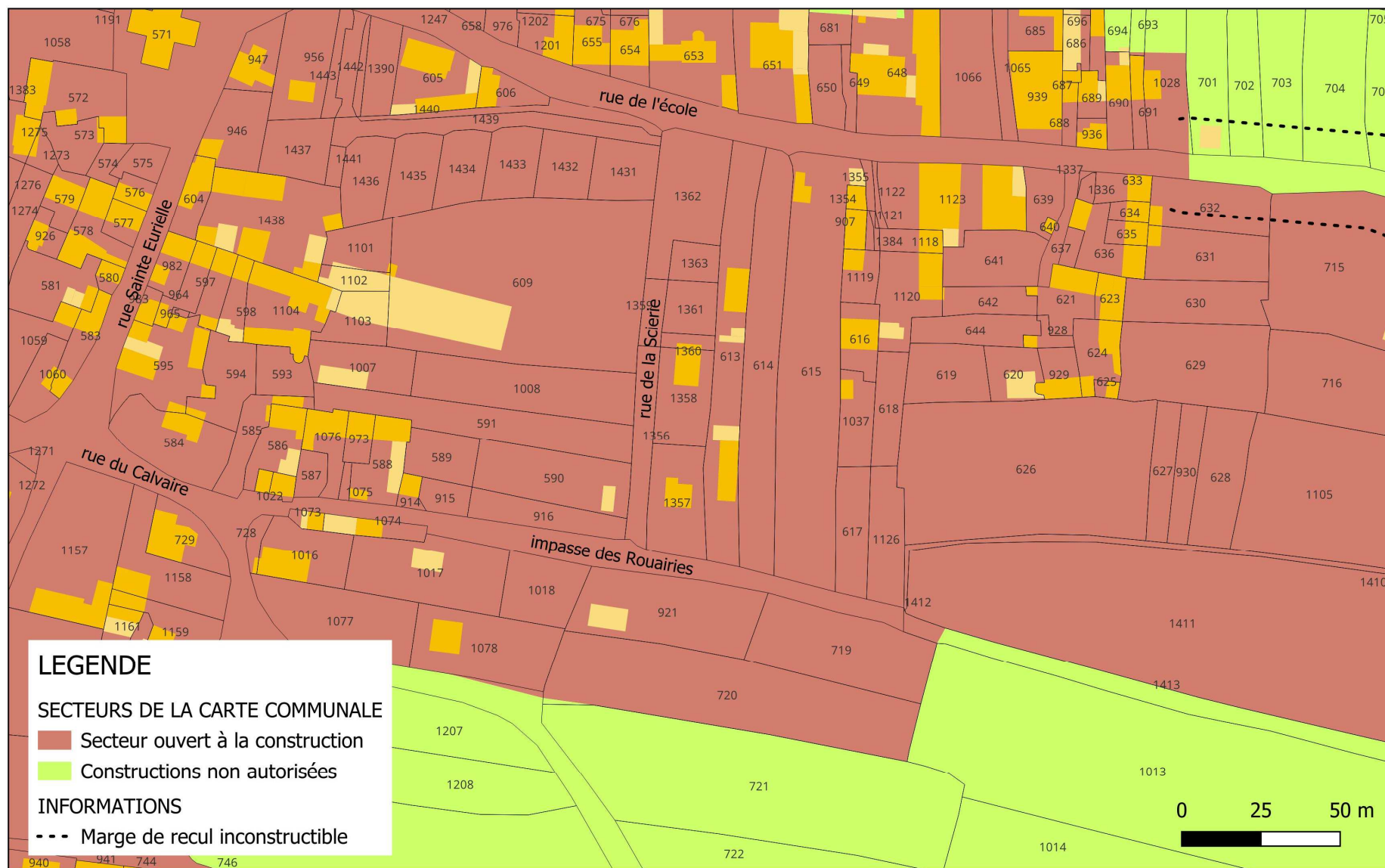
Ainsi, la suppression de la bande inconstructible n'affaiblit pas la protection des chênes qui la bordent : celle-ci est assurée par une disposition législative qui s'applique déjà et continuera de s'appliquer après la rectification. Cette protection rend sans objet le maintien de la bande inconstructible à des fins paysagères et environnementales : l'intérêt que celle-ci pouvait avoir vis-à-vis des arbres n'a plus lieu d'être.

La rectification de l'erreur matérielle se traduit donc par la modification du document graphique de la carte communale : la bande inconstructible est supprimée. Les parcelles correspondantes sont ainsi intégrées à la zone constructible du bourg, permettant de faire coïncider intention de l'auteur de la carte communale et zonage constructible tout en faisant disparaître une anomalie.

La superficie rendue constructible par cette rectification est de 1 825 m², soit une emprise limitée de 0,7% de la zone constructible du bourg qui représente 24,70 ha, et de 0,55% de l'ensemble des zones constructibles de la carte communale. La rectification n'entraîne pas d'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles ou naturels.

Outre l'actualisation du document graphique, la présente note de présentation sera annexée au rapport de présentation de la carte communale.





7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La carte communale doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer et le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) de Lamballe Terre et Mer.

Le SCOT est un document de planification et d'urbanisme chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET), il constitue le document de référence pour les cartes communales. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 7 février 2025, permettant notamment de traduire localement les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

La présente rectification porte sur une superficie d'environ 1825 m² située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg identifiée à la carte communale. Il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles, mais de la correction d'un zonage erroné au sein d'une zone déjà constructible. Cette opération n'entraîne pas de consommation foncière nouvelle. Elle n'est pas de nature à créer une incompatibilité avec les orientations du SCOT.

La commune de Trédias prévoit de réfléchir à court terme au devenir de la carte communale afin de déterminer son évolution : révision de la carte communale, passage à un Plan Local d'Urbanisme (PLU), maintien d'ici l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de Lamballe Terre & Mer voire passage au Règlement National d'Urbanisme. La présente procédure de rectification d'erreur matérielle est sans incidence sur cette échéance.



L'Atelier urbain - Aménagement et urbanisme
Espace Corinne Erhel - Maison des entreprises
4 rue Louis de Broglie - 22300 Lannion
contact@atelierurbain.fr - www.atelierurbain.fr