

PLAN LOCAL D'URBANISME

TRANS LA FORET

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

ARIA

Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement
Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex



URBA2C
Conseil aux collectivités
6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



Arrêté le : 21 janvier 2010

Approuvé le : 4 février 2011

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ENJEUX

LE PADD

INTRODUCTION

La commune de Trans la Forêt a souhaité mettre en place un Plan Local d'Urbanisme pour permettre un développement maîtrisé et la mise en valeur du cadre et de la qualité de vie.

la Commune de Trans la Forêt fait partie du Pays de Saint-Malo et de la communauté de communes de la « Baie du Mont Saint Michel, Portes de Bretagne » et du canton de Pleine Fougères. Elle est située au Nord du Département d'Ille et Vilaine, à proximité immédiate de son chef-lieu de canton, Pleine Fougères qui se situe au nord du territoire communal. Elle pourrait profiter, dans un cadre naturel de qualité, de l'aire d'influence de cette petite ville, ainsi que celle de Dol de Bretagne, en plein essor économique et démographique.

Le projet de la commune est donc d'accueillir de nouveaux habitants, ce qui permettra également de maintenir les différents services existants (école, commerces, équipements...).

L'activité principale de la commune est l'agriculture. Le projet est donc de préserver cette activité.

En outre, le projet devra veiller à préserver le cadre qualitatif de la commune.

C'est pourquoi la municipalité souhaite se doter d'un nouveau projet urbain, afin de maîtriser au mieux les interactions entre ces différents objectifs.

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**, du 13 décembre 2000, a instauré un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Depuis cette loi, la notion de développement durable a été amenée au cœur de la démarche de planification.

Ainsi, les nouveaux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales), qui ont été créés par ce texte, doivent avoir pour objectif de viser un développement urbain plus équilibré et durable.

Concrètement, cet objectif est poursuivi dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de la commune, également mis en place par la loi SRU, qui est une pièce obligatoire dans le PLU.

Le régime du PADD a été quelque peu modifié depuis 2000, par la **loi Urbanisme et Habitat (loi UH)**, du 2 juillet 2003.

Conformément à l'article L.123-1 al 2, les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Ce projet intervient dans le processus d'élaboration du PLU suite à la mise en évidence des enjeux et des besoins à l'issue du diagnostic territorial.

Aujourd'hui, le PADD définit le projet urbain de la commune expliqué par le rapport de présentation et que le règlement contribue à mettre en œuvre. Il contient les **orientations générales d'aménagement de la collectivité**. C'est la pièce maîtresse du dossier en ce qu'il constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme, intégrant les choix politiques et les contraintes légales qui s'imposent à la commune.

Son régime juridique contient certaines particularités. En effet, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme depuis la loi UH. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les années à venir**. Auparavant, il comprenait les Orientations d'Aménagement qui constituaient « des coups de loupe » sur des projets plus particuliers. Elles sont dorénavant dissociées du PADD.

Au regard de l'article L.123-1 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, il existe une obligation de cohérence entre d'une part le PADD, et d'autre part le règlement et les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent, puisqu'elles sont facultatives.

Véritable « **clé de voute** » dans le document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable reste donc le cadre de référence et de cohérence fondamental du projet communal.

LES ENJEUX

Différents enjeux et besoins sont ressortis du diagnostic territorial qui a été réalisé sur le territoire de la commune de Trans la Forêt.

Le PADD y répond en respectant les principes majeurs que l'on retrouve dans le Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- **Le principe d'équilibre**
Renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires...
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité**
Prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activité économique, d'équipements publics...
- **Le principe du respect de l'environnement**
Maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances...

LES ENJEUX :

DÉMOGRAPHIE

La commune de Trans la Forêt voit sa population diminuer depuis la fin des années 1960. Cette diminution a tendance à stagner depuis les années 1990 (3.6%). Une cause majeure à cette diminution : le solde naturel est négatif marquant un vieillissement de la population malgré un solde migratoire positif ne suffisant pas à compenser ce solde naturel.

Comment accueillir une population, en particulier des jeunes, grâce à un cadre de vie attractif, préservant l'identité de la commune et garantissant la pérennisation des équipements ?

URBANISATION

Il n'y a pas eu de grandes opérations foncières sur le territoire, permettant de préserver un cadre de vie agréable qui peut aujourd'hui devenir un atout pour son développement. Ceci peut être en partie expliqué par le peu de zones constructibles figurant au POS et par la présence d'activités agricoles à proximité du bourg.

Dans le bourg, le développement a eu lieu le long des voies, créant un bourg en étoile, sans épaisseur. Quelques constructions se sont également implantées dans des hameaux et la majeure partie du patrimoine a été réhabilité.

Comment maîtriser et programmer le développement du parc de logements par rapport à la demande et à la capacité d'accueil sur la commune à court, moyen et long terme ?

Quelles limites donner à l'urbanisation et comment maîtriser les franges urbaines ?

EQUIPEMENTS

La commune dispose de plusieurs équipements, notamment culturels et sportifs répartis sur l'ensemble du bourg, et pour partie, sans liaisons douces permettant de les relier de façon sécuritaire.

Comment sécuriser les liaisons entre les équipements existants, les développer, assurer leur pérennité et répondre aux nouveaux besoins qui vont apparaître avec l'arrivée de nouvelles populations ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de Trans la Forêt est avant tout une commune rurale. L'agriculture est en effet le premier secteur d'activité de la commune. Il faut également noter la présence d'exploitations très proches du bourg.

Il existe également quelques entreprises implantées sur l'ensemble du territoire ainsi que quelques commerces dans le centre bourg.

Comment assurer et conforter la pérennité des activités existantes (agriculture...), tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

La commune de Trans la Forêt comprend de nombreux éléments patrimoniaux (château, manoirs, fermes, petit patrimoine ...).

Comment assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La mosaïque des paysages constituant la commune, ainsi que la qualité des milieux naturels sont des atouts pour la commune. Ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui le composent ?

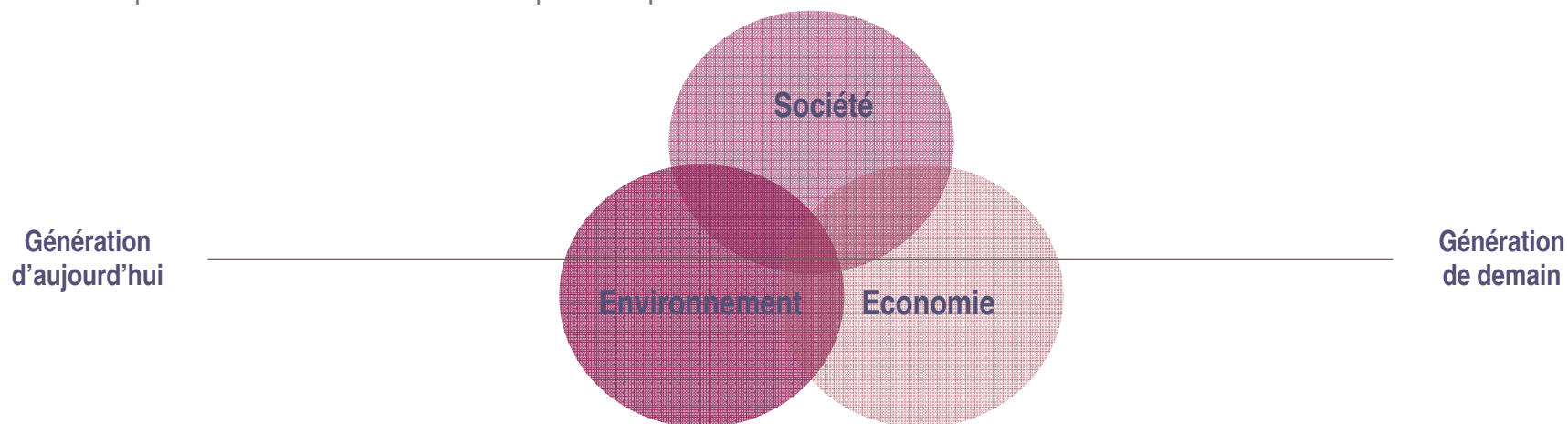
LE PADD

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La définition la plus largement acceptée aujourd'hui à propos du développement durable est la suivante : « le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leur propres besoins ».

D'une manière générale, les processus économiques, sociétaux, et écologiques sont interdépendants. Dans la démarche de planification, il s'agit pour les acteurs tant privés, que publics ne jamais agir de manière isolée, mais de toujours prendre en compte les interférences des trois dimensions de l'environnement, de la société et de l'économie.

A côté du modèle des trois cercles (ci-dessous), on trouve le modèle de stock de capital, qui constitue une autre référence du développement durable. Il se base sur l'hypothèse que els stocks de capital sont au nombre de trois : l'environnement, l'économie, la société. Le capital de durabilité est constitué par le capital de ces trois stocks.



Trans la Forêt est une commune qui a su conserver son cadre de vie grâce à une urbanisation limitée et intégrée, une réhabilitation et conservation de son patrimoine et une mosaïque de paysages.

Le projet communal entend donc conserver un développement harmonieux de son territoire, en accueillant une population nouvelle sans toutefois porter atteinte à son identité.

Fort de ce capital et de cette responsabilité, le projet communal s'articule autour d'axes de réflexion répondant aux différentes thématiques suivantes:

VOLET SOCIAL

- **DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET SATISFAIRE LES BESOINS EN ÉQUIPEMENT.**
- **RENDRE ACCESSIBLE LES ESPACES, LES ÉQUIPEMENTS, SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS.**
- **DÉVELOPPER UNE ORGANISATION CONCENTRIQUE DE L'URBANISATION.**
- **PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE À TRAVERS LA MISE EN VALEUR DE SON PATRIMOINE.**
- **OFFRIR DE LA MIXITÉ DE LOGEMENT PARTICIPANT AINSI AU RENFORCEMENT DES LIENS SOCIAUX.**

VOLET ÉCONOMIQUE

- **GESTION DE L'APPORT DE POPULATION POUR MAÎTRISER LA DEMANDE EN ÉQUIPEMENTS.**
- **MAÎTRISER LE FONCIER PAR LA PROGRAMMATION DE ZONES D'URBANISATION FUTURE.**
- **PRÉSERVER LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES EXISTANTES ET PERMETTRE DES IMPLANTATIONS NOUVELLES.**
- **PRÉSERVER L'ACTIVITÉ PREMIÈRE DE LA COMMUNE : L'AGRICULTURE.**
- **DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE.**
- **ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT SPATIAL RADIOCONCENTRIQUE (LIMITATION DES DÉPLACEMENTS, RÉSEAUX MOINS CHERS...).**

VOLET ENVIRONNEMENTAL

- **GESTION DE L'ESPACE.**
- **PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE ET DES PAYSAGES.**
- **PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU.**
- **PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES.**

CES DIFFÉRENTES THÉMATIQUES ONT PERMIS D'ÉNONCER LES OBJECTIFS DU PADD :

MIXITÉ ET ORGANISATION SPATIALE

- Proposer une typologie d'habitat plus variée, de manière à répondre à l'ensemble de la demande et de favoriser la mixité.
- Chaque opération d'ensemble comprendra des parcelles de tailles variées de manière à favoriser la mixité sociale et la diversité des habitations. Les densités seront plus importantes à proximité du centre bourg, permettant de générer des typologies variées en continuité avec le bâti traditionnel du centre bourg.
- Le développement concentrique du bourg permettra de créer des liens entre les différentes parties du bourg. Cette organisation spatiale permet de créer des points de convergence, lieux de rencontres intergénérationnelles et de mixité sociale.

RENFORCEMENT / AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- La création d'une trame de cheminements piétons mettant en réseau des équipements, les quartiers existants et futurs, facilitera l'interaction de ces différentes zones entre elles.
- Sécuriser les déplacements :
Dans le bourg, la sécurisation des déplacements se fera de deux manières :
 - Traitement des entrées de bourg afin de générer une arrivée progressive dans le bourg ;
 - Hiérarchisation des voies en adaptant leur gabarit à leur fonction. Il s'agit de limiter le réseau représentant une certaine importance dans le bourg et de sécuriser des réseaux secondaires et tertiaires présents dans les zones d'urbanisation futures. L'objectif est de concentrer les flux au niveau des réseaux primaires pour sécuriser et préserver une certaine tranquillité dans les quartiers d'habitation.
- Mise en valeur des espaces vacants existants, en particulier la place de l'église, espace central du bourg, qui pourrait devenir un lieu de rencontre et d'échanges au cœur du bourg, en liaison avec l'ensemble des équipements.

- Conserver le patrimoine bâti présent sur la commune. L'ensemble du territoire recèle une grande richesse patrimoniale, que ce soit de grande importance (châteaux, manoirs, fermes...) ou plus petits (fontaines, fours, puits, calvaires). Ce patrimoine a été répertorié et toute modification, suppression totale ou partielle, sera soumise à un permis de démolir.
- Poursuivre la trame de cheminements piétons sur le territoire, permettant de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la commune.
- Proposer des zones de développement des équipements : zone de loisirs, conforter le pôle mairie/musée, l'école et permettre leur développement.
- Mettre en œuvre une politique de développement durable sur les futurs quartiers. La compacité urbaine, générée par un développement concentrique de l'urbanisation du bourg, devra trouver des prolongements en termes de développement durable dans les futures zones d'urbanisation.
Les questions d'énergie (orientation, compacité...), de climat, d'eau, de déplacements, de gestion des déchets, de paysages, de typologies du bâti... devront être prises en compte.

ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

- Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, susceptibles de répondre pendant 13 années environ à la demande. La commune ambitionne d'accueillir une population d'environ 710 habitants en 2021, soit environ 130 habitants supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, elle estime à environ 7 ha ses besoins en foncier urbanisable.

Le projet d'ensemble affiche une densité moyenne de 12 logements par hectare.

- Privilégier le développement du bourg :
Le bourg accueillera la majorité du développement futur de l'urbanisation, de manière à affirmer sa position centrale sur le territoire. Le développement sera fait de manière concentrique et ses limites sont basées sur des éléments naturels (typographie, haies existantes...) ainsi que sur la préservation des exploitations agricoles présentes dans le bourg.

PROTECTION ET DYNAMISATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- Protéger les exploitations agricoles existantes et leur potentiel de développement.
Le zonage et le règlement doivent être adaptés de manière à permettre le maintien mais aussi le développement de l'activité agricole. A cet effet, une zone spécifique est dédiée à cette activité.
- Permettre l'implantation de nouvelles exploitations :
L'implantation de nouvelles exploitations agricoles doit être permise dans les zones agricoles, sous réserve d'une distance d'éloignement vis-à-vis des tiers. Il existe un tempérament à cette possibilité dans un périmètre de 300 m autour du bourg, afin d'éviter tout conflit de voisinage et de ne pas gêner le développement futur de l'urbanisation.
- Respecter le principe de réciprocité entre les bâtiments et les tiers à cette activité.
Les bâtiments agricoles doivent respecter des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des immeubles occupés par les tiers. De la même manière, les conditions d'évolution des tiers à l'agriculture seront limitées et encadrées de manière réciproque, afin d'éviter tout risque de blocage réglementaire de l'activité agricole, ainsi que pour réduire les risques de conflits de voisinage.
- Protéger l'espace agricole :
La protection de l'espace agricole se fera grâce à une urbanisation raisonnée et concentrée de l'habitat et des équipements dans et autour du bourg, permettant de préserver les espaces agricoles.
- Permettre le développement de l'activité commerciale dans le bourg et les futures zones d'habitation qui sera redynamisée par l'apport de nouvelles populations.
- Développer et conforter l'activité touristique
Par la poursuite des chemins de randonnée en rapport avec le patrimoine de la commune,
Par le projet de création d'une aire de détente à proximité de la future déviation de l'actuelle RD 155 et en permettant une découverte du territoire à partir de ce point.

CADRE DE VIE ET PAYSAGES

- La gestion économe de l'espace permet de préserver les ressources. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont concentrées autour du bourg et du village du Val. Cette organisation permet non seulement de préserver l'activité agricole mais aussi de limiter les déplacements et les réseaux de desserte de ces futures zones. Le développement radioconcentrique du bourg permettra, en outre, de faciliter les modes de déplacement alternatifs à la voiture, en diminuant les temps de parcours au sein du bourg et par la création d'une trame piétonne.
- Protection des haies et boisements revêtant une fonction structurante de l'espace.
Les boisements, sous forme de bocage et de coulées vertes des cours d'eau avec des massifs forestiers, structurent et caractérisent fortement le paysage communal, créant un paysage en mosaïque. L'évolution des structures boisées conduit à des discontinuités plus ou moins importantes dans le maillage qui, à terme, ne pourra plus assurer ses fonctions essentielles (cadre de vie, protection de l'eau et des sols, biodiversité).
La stratégie adoptée consiste à maintenir et rétablir les continuités nécessaires à un bon fonctionnement paysager et écologique et à établir une hiérarchisation entre les classements de ces entités (EBC et EIP).

PROTECTION ET PRÉSERVATION DES ESPACES SENSIBLES

- Les territoires les plus sensibles sont ceux liés à la présence de l'eau. La commune est composée de :
3 vallées : 2 en limites communales est et ouest ; 1 centrale orientée nord/sud,
De zones humides en particulier à proximité des cours d'eau,
D'une forêt faisant l'objet d'une ZNIEFF.
Ces différentes composantes feront l'objet d'une protection particulière conformément au SAGE Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne et du SAGE Couesnon pour les zones humides et cours d'eau, d'une part, et d'une protection EBC au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1 du code de l'urbanisme pour la forêt, d'autre part.
- Toutes les zones humides et cours d'eau seront repérés par une trame spécifique et assorties d'un règlement interdisant l'affouillement, les exhaussements de sols, les drainages et les constructions, en dehors de celles nécessaires aux services publics.

- Protéger l'espace agricole :
La protection de l'espace agricole se fera grâce à une urbanisation raisonnée et concentrée de l'habitat et des équipements dans et autour du bourg, permettant de préserver les espaces agricoles.
- Permettre le développement de l'activité commerciale dans le bourg et les futures zones d'habitation, qui sera redynamisée par l'apport de nouvelles populations.
- Développer l'activité touristique :
Par la poursuite des chemins de randonnée en rapport avec le patrimoine de la commune,
Par le projet de création d'une aire de détente à proximité de la future déviation de l'actuelle RD 155 et en permettant une découverte du territoire à partir de ce point.

DES PROJETS S'INSCRIVANT DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Contrôler le développement urbain en échelonnant l'urbanisation dans le temps afin de gérer les nouveaux besoins en matière d'équipement.
- Gérer les limites entre les zones urbaines et les milieux naturels afin de maintenir une agriculture viable.
- Favoriser des gestions d'aménagement soucieuses du développement durable.
- Favoriser l'implantation de projets basés sur une logique de développement durable (exemple : projet de type éolien...).
- Favoriser les modes de déplacements « doux » entre les futurs quartiers d'urbanisation du centre bourg grâce au développement radioconcentrique.

CARTES DE SYNTHSE DU PADD

