

Département d'ILLE-et-VILAINE
Arrondissement de FOUGERES-VITRE
Canton d'ANTRAIN
COMMUNE de TREMBLAY



Commune de
TREMBLAY

Etude :

Modification n°2 du PLU

Etape :

Approbation

Document :

Note de Présentation

Sommaire

titre 1 - Préambule	3
titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme	3
titre 1.2 - Objet de la modification	3
titre 1.3 - Rappel de la procédure	3
titre 2 - Exposé des modifications	4
titre 2.1 Des ajustements liés à l'évolution des projets communaux	4
titre 2.2 Des ajustements liés à l'évolution de la réglementation	6

titre 1 - Préambule

titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Tremblay a été approuvé le 27 février 2007.

La modification n°1 du PLU de Tremblay a été approuvé le 12 mai 2011.

titre 1.2 - Objet de la modification

Aujourd'hui, la Commune souhaite apporter des modifications à son document d'urbanisme. Les modifications se répartissent ainsi :

titre 2.1 - Des ajustements liés à l'évolution des projets communaux.....	4
titre 2.1.1 - Règlement 1AUE et document d'orientations d'aménagements à modifier pour permettre la réalisation du lotissement communal du Domaine d'Organtine	4
titre 2.1.2 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°40 qui permet l'accès au secteur 2AUE n°2	5
titre 2.1.3 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°36 suite à la création du parking du collège	6
titre 2.2 - Des ajustements liés à l'évolution de la réglementation.....	6
titre 2.2.1 - Mise à jour des marges de recul des routes départementales	6
titre 2.2.2 - Inscription des haies bocagères recensées par le Département	8

titre 1.3 - Rappel de la procédure

Cette procédure, selon les dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article [L. 123-1-3](#) ;
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance

Le présent projet de modification du PLU répond en tout point aux prescriptions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

titre 2 - Exposé des modifications

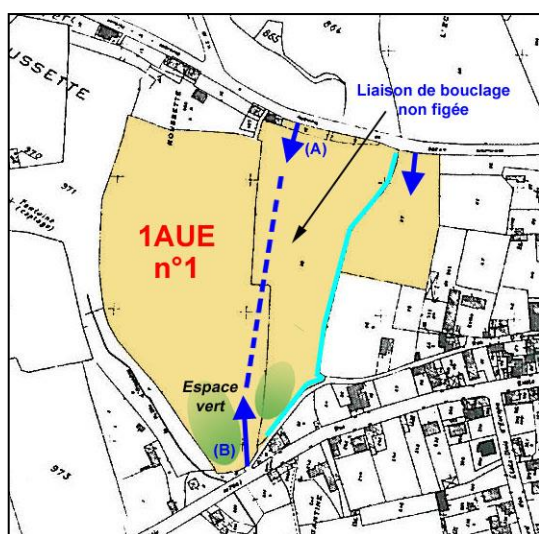
titre 2.1 - Des ajustements liés à l'évolution des projets communaux

titre 2.1.1 - Règlement 1AUE et document d'orientations d'aménagements à modifier pour permettre la réalisation du lotissement communal du Domaine d'Organtine

A - Contexte et justifications

Dans le PLU, le règlement de la zone 1 AUE stipule en son article 2.3.3 les conditions particulières aux nouvelles opérations notamment pour le secteur 1 AUE n°1 :

Secteur 1AUE n°1 : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points (A) et (B) (*le point B est figé*), elle assurera une liaison entre la rue d'Organtine et la RD 796.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- Sur la frange Sud, un espace vert suffisant sera maintenu, il permettra d'accueillir l'ouvrage de régulation des eaux pluviales (*emplacement non figé*).
- Les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau

Ce schéma de principe est également inscrit dans le document d'orientations d'aménagements du PLU de Tremblay (point I-1).

Deux autres articles du règlement font référence à l'aménagement de ce secteur 1 AUE n°1 :

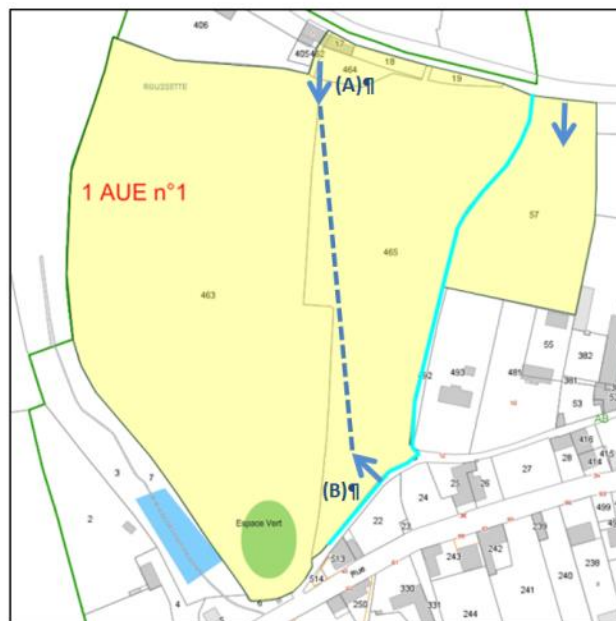
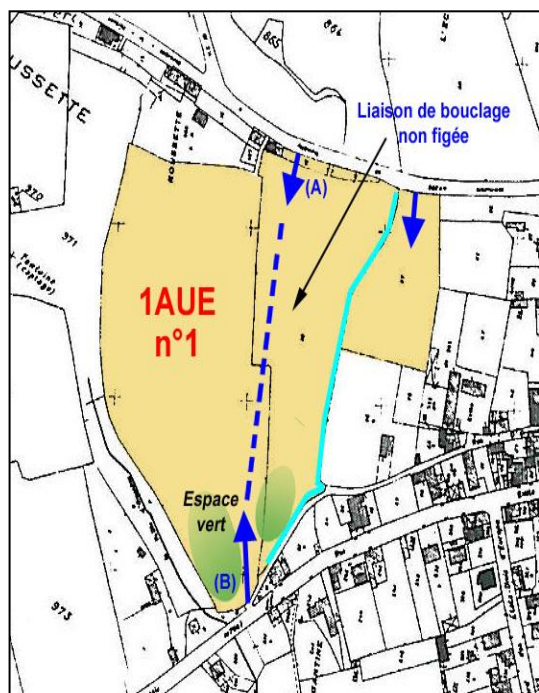
- **3.1.4** - L'accès au secteur **1AUE n°1** se fera depuis la RD 796 (*point A – non figé*) et par la rue des Organtines (*point B – figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2. L'accès au secteur à l'Est du ruisseau se fera depuis la RD 796 (*point de naissance - non figé*)
- **3.2.4** Dans le secteur **1AUE n°1**, les voies principales permettront d'assurer une liaison entre la RD 796 et la rue des Organtines.

Au moment de l'élaboration du PLU, il n'était pas envisagé que la rue des Organtines puisse être employée pour partie pour la desserte du lotissement du Domaine d'Organtine c'est pourquoi le point B avait été figé.

La Commune a réalisé une étude de faisabilité pour l'aménagement de la rue des Organtines (TECAM) et autre étude de faisabilité pour la réalisation du lotissement du Domaine d'Organtine (ATELIER DU MARAIS) : désormais, la desserte du lotissement du Domaine d'Organtine se fait par la rue des Organtines.

Afin de prendre en compte l'évolution de ces projets communaux, il est proposé de déplacer le point B et ainsi corriger le règlement (articles 2.3.3, 3.1.4) et le document d'orientations d'aménagements (point I-1).

De plus, il est proposé de corriger le règlement (articles 2.3.3, 3.1.4 et 3.2.4) et le document d'orientations d'aménagements (point I-1) car il y a une erreur d'intitulé sur le point A : il est situé sur la VC n°202 et non pas sur la RD 796.



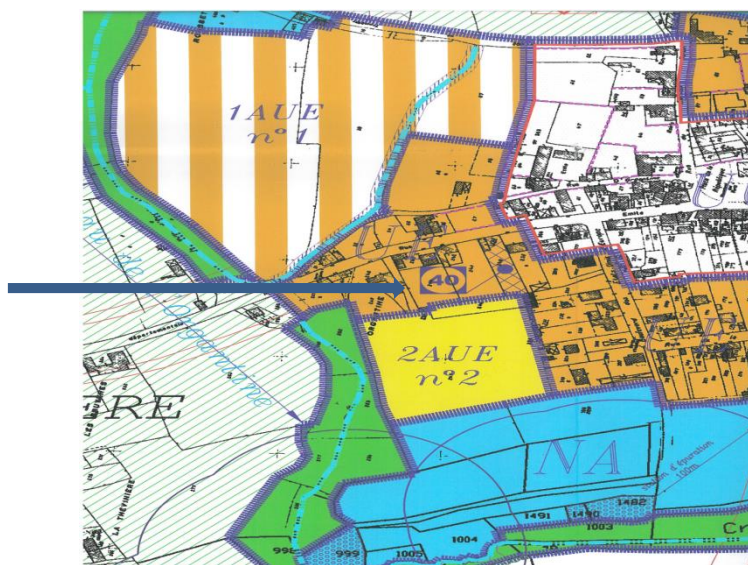
titre 2.1.2 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°40 qui permet l'accès au secteur 2AUE n°2

A - Contexte et justifications

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, à l'extrémité Ouest du bourg et à proximité de la RD 796, une parcelle a été inscrite dans la zone d'extension de type 2AUE n°2. Afin de desservir cette parcelle urbanisable, un emplacement réservé portant le n°40 a été inscrit sur les parcelles AB 239 et 240.

Les propriétaires veulent vendre ces deux parcelles. Afin de permettre aux propriétaires de vendre ces parcelles, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°40 car la Commune ne veut pas être mise en demeure d'acquérir ces parcelles alors que des zones 1AUE ne sont pas urbanisés à ce jour. De plus, les parcelles situées en zone 2AUE n°2 (AB 245, 246 ET 247) ne sont pas enclavées à ce jour car les propriétaires de ces parcelles sont aussi propriétaires de la parcelle AB 331 (signalé par une flèche sur la cartographie suivante).

B - Cartographie



titre 2.1.3 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°36 suite à la création du parking du collège

A - Contexte et justifications

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur la frange nord du bourg, l'emplacement réservé n°36 était destiné à la création d'un espace de stationnement, à la création de voirie et au désenclavement de la parcelle 428.

Etant donné que les travaux ont été réalisés conformément à la nature de l'emplacement réservé, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé n°36.

B - Cartographie



titre 2.2 - Des ajustements liés à l'évolution de la réglementation

titre 2.2.1 - Mise à jour des marges de recul des routes départementales

A - Contexte et justifications

A l'article 5 des dispositions générales, sont précisées les marges de reculement. Le Conseil Départemental a revu la classification de la voirie départementale en séance du 24 juin 2009. Il est proposé d'actualiser les marges de reculement (annexe 7 du règlement de la voirie départementale présentée à la page suivante).

RAPPORT A L'ASSEMBLEE

**THEMATIQUE 4 : EQUILIBRE TERRITORIAL/POLITIQUE 41 - ROUTES ET VOIRIE
41-1 REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE : MARGES DE REcul SUR
ROUTES DEPARTEMENTALES**

1) Le contexte

En janvier 1993, le Conseil général a arrêté son règlement de la voirie départementale.

Depuis, la physionomie du département a notablement changé. Une mise à jour et une adaptation au contexte actuel sont devenues indispensables et une refonte de ce règlement a été engagée.

La version actuelle prévoit dans son article 21 des marges de recul pour les constructions en fonction de leur nature et de la catégorie de route concernée.

Ces marges de recul s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'art R110-2 du code de la Route. Elles concernent donc tous les secteurs non encore urbanisés de la commune y compris ceux qui sont classés AU (A Urbaniser) dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) (NA dans les Plans d'Occupations des Sols).

Modification apportée lors de la révision du RVD- 2012 :

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale.

Classification	Usage Habitation hors Agglomération	Autres Usages hors Agglomération
Voies de 1 ^{er} et 2 ^e catégorie	Zone non aedificandi de 100 m de part et d'autre de la voie	Zone non aedificandi de 30 m de part et d'autre de la voie
3 ^e catégorie	50 m	25 m
4 ^e catégorie	25 m	25 m
5 ^e catégorie	25 m	25 m

Sur les déviations d'agglomération et routes à grande circulation, il est fait une application de la loi Barnier. Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui

interdisent tout aménagement autre que paysager à une distance de 100 m de l'axe des routes express et déviations d'agglomération, et 75 m des routes à grande circulation.

En revanche, les marges de recul départementales constituent des zones non aedificandi : elles sont moins restrictives que la loi Barnier.

Dans les faits, les 2 réglementations font l'objet d'une application combinée. En cas de modification de la marge de recul « loi Barnier » (art L 111-1-4 du code de l'Urbanisme), les marges de recul départementales apparaissent et sont de nouveau applicables.

Les marges de recul départementales ont été instituées à l'origine pour 2 raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Bien que relevant du règlement de la voirie, ces marges de recul départementales ne sont pas des servitudes. Elles sont de plus en plus contestées par les communes sur le réseau de catégorie D ou les enjeux sont moindres pour le département.

2) Propositions

Pour que soient garantis les intérêts du département il est proposé :

- de maintenir l'exigence de report des marges de recul sur le réseau d'intérêt départemental (A, B et C soit environ 1 300 km),

- de conseiller le report sur le réseau de catégorie D (3 900 km). En cas de suppression, le Département demandera à la commune de prendre une délibération pour acter sa prise de responsabilité notamment vis-à-vis de la problématique bruit.

Les marges de recul proposées sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B	100 m	50 m
Voies de catégorie C	50 m	25 m
Voies de catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m

Les marges de recul sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

Synthese :

Les marges de recul que le Département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B	100 m	50 m
Voies de catégorie C	50 m	25 m
Voies de catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m

Ces nouvelles dispositions s'inscriront dans le projet de refonte du règlement de la voirie départementale qui vous sera soumis lors d'une prochaine session.

En conclusion je vous propose :

- d'approuver les dispositions du présent rapport.

LE PRESIDENT
Jean-Louis TOURENNE

DELIBERATION

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL GENERAL**

2ème trimestre 2009 - DM 2009 et CA 2008

Séance Publique du 24 juin 2009

**Objet : Politique 42 – INFRASTRUCTURES
REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE : MARGES DE REcul SUR ROUTES
DEPARTEMENTALES**

Synthese du rapport :

Les marges de recul que le Département demande aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme sont les suivantes :

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B	100 m	50 m
Voies de catégorie C	50 m	25 m
Voies de catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m

Ces nouvelles dispositions s'inscriront dans le projet de refonte du règlement de la voirie départementale qui sera soumis lors d'une prochaine session.

Le Conseil général d'Ille-et-Vilaine,

Vu le rapport présenté par Monsieur le Président du Conseil général,

Après avoir entendu M. BONNIN, rapporteur au nom de la 4ème commission,

Et après en avoir délibéré dans la séance du 24 juin 2009,

DECIDE :

- d'approuver les dispositions du présent rapport.

Pour Extrait Conforme,
Rennes, le 29 juin 2009
Le Directeur Général Adjoint
Bernard LE DAUPHIN

