

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de novembre 2021



COMMUNE D'ÉTRELLES

Table des matières

1.	Présentation de la commune d'ÉTRELLES	5
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	8
2.1.	Création d'une nouvelle OAP (Rue Normand d'Étrelles)	8
2.2.	Création d'une sous-zone UCs (conforter les activités de services)	10
2.3.	Modification du règlement en zone UC (stationnement)	12
2.4.	Modification du règlement en zone UZ (clôtures et annexes)	13
2.5.	Modification du règlement en zone 1AUa (parkings perméables)	17
2.6.	Modification du règlement en zone A (implantation des constructions)	18
2.7.	Modification graphique – ajout d'un changement de destination	19
2.8.	Modification du règlement en zone UA (erreur matérielle)	21
2.9.	Création d'une zone UM (secteur mixte équipements/commerces)	23
2.10.	Création d'un emplacement réservé (accès au parc)	31
3.	Les incidences sur l'environnement	33
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels	33
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles	33
3.3.	Les incidences sur les paysages	34
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité	34
3.5.	Les incidences sur le patrimoine	34
4.	Les surfaces des zones	36
5.	Conclusion	37

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

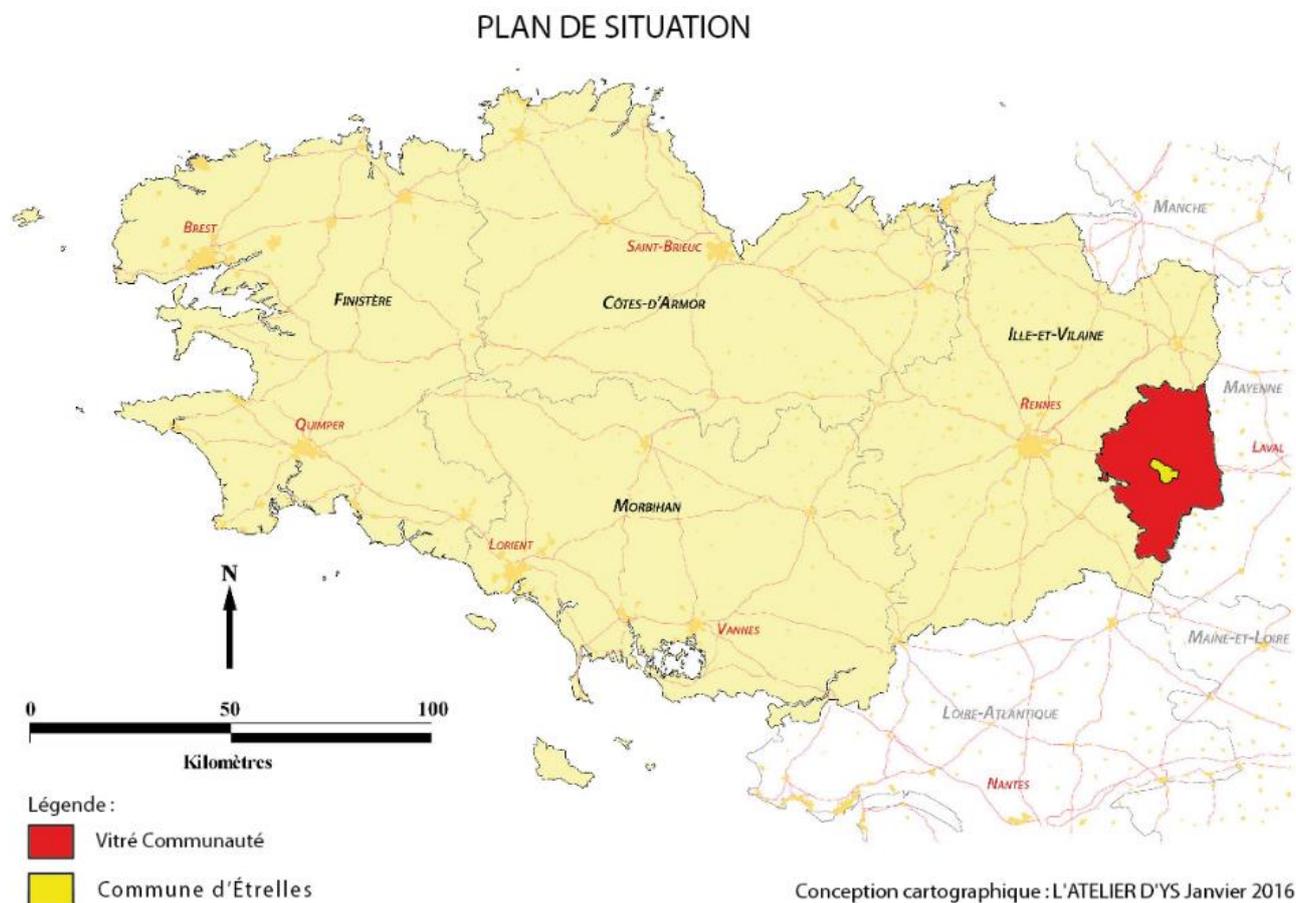
Le dossier sera soumis à enquête publique par Madame le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune d'ÉTRELLES

ÉTRELLES se situe à l'est du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

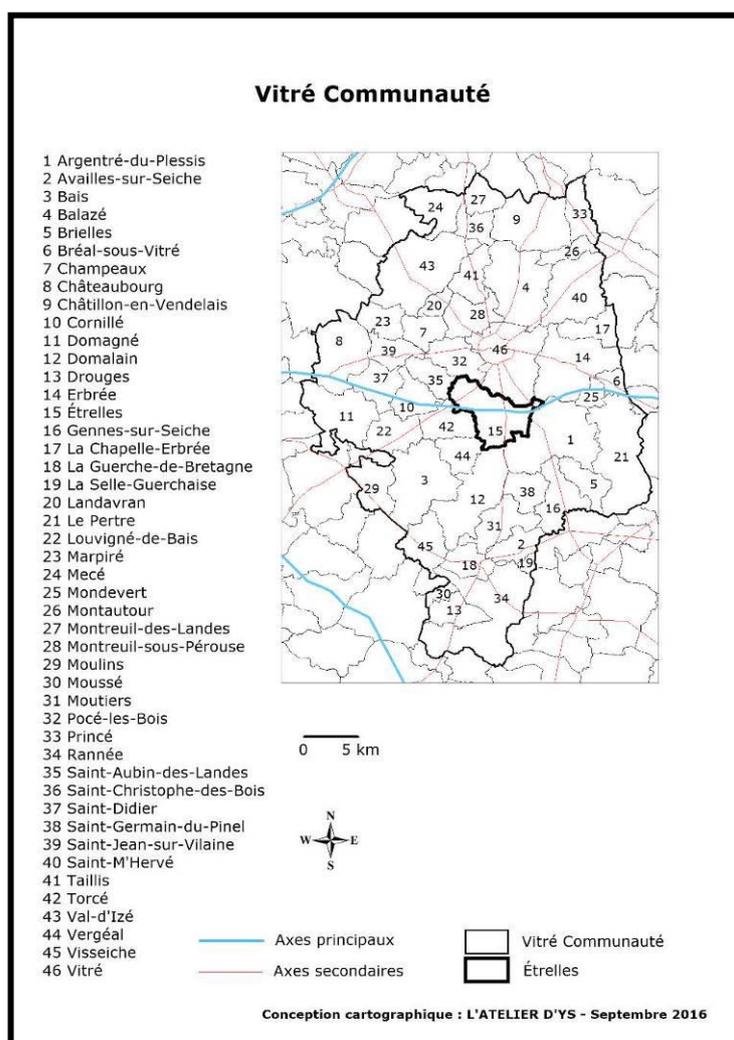


À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 717 hectares. Sa population est de 2 569 habitants en 2018.

Les communes limitrophes d'ÉTRELLES sont :

- Saint-Aubin-des-Landes, Pocé-les-Bois et Vitré au nord,
- Torcé à l'ouest,
- Domalain et Vergéal au sud,
- Erbrée et Argentré-du-Plessis à l'est.

ÉTRELLES fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 81 000 habitants.



Administrativement, ÉTRELLES est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 108 mètres.

La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 avril 2019.

Le Conseil Municipal d'ÉTRELLES, dans sa délibération en date du 27 septembre 2021, a décidé de procéder à une première modification de son PLU.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous *réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...)* la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le dossier de modification n°1 du PLU d'ÉTRELLES a pour objet les 10 points suivants :

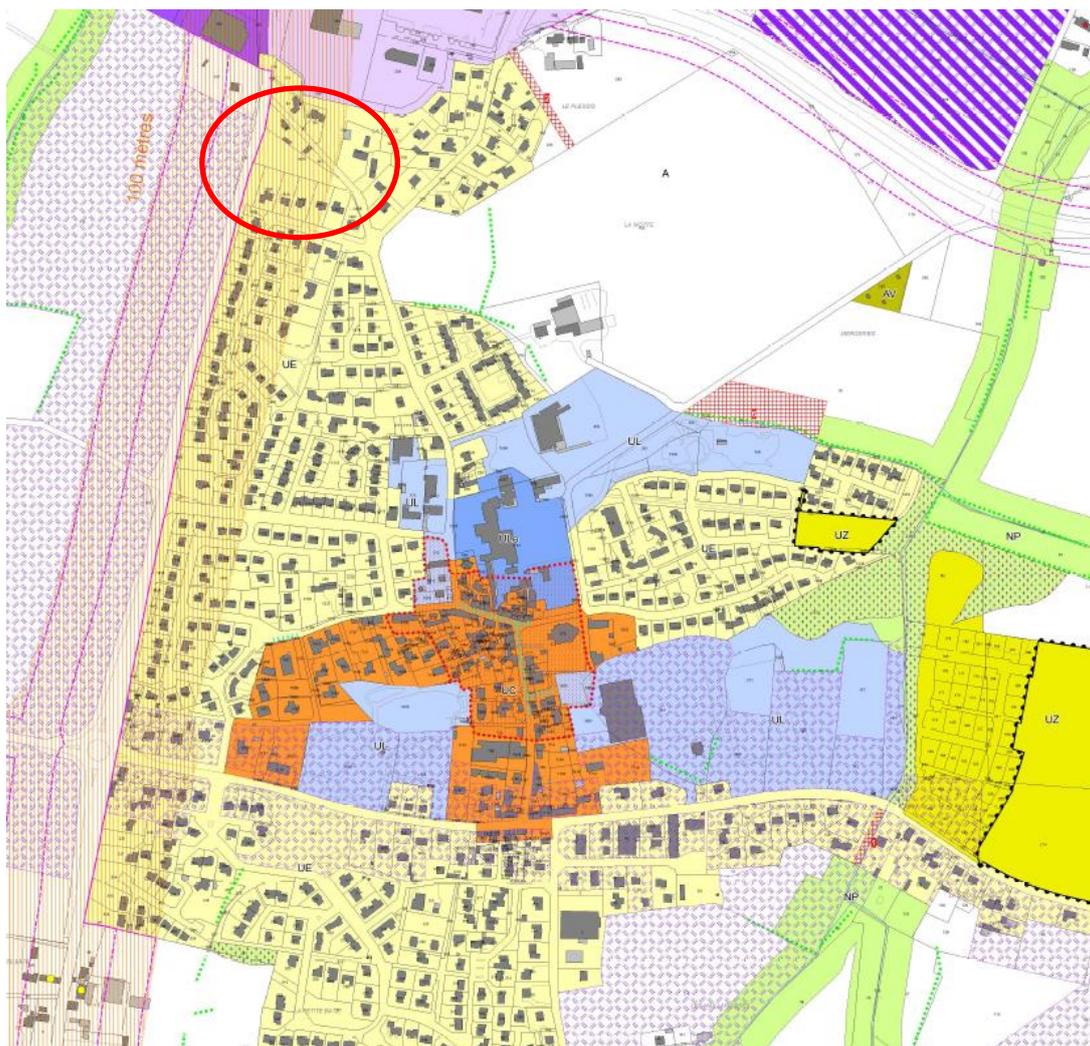
- ✓ Création d'une nouvelle OAP (Rue Normand d'Etelles)
- ✓ Création d'une sous-zone UCs
- ✓ Modification du règlement en zone UC (stationnement)
- ✓ Modification du règlement en zone UZ (clôtures et annexes)
- ✓ Modification du règlement en zone 1AUa (parkings perméables)
- ✓ Modification du règlement en zone A (implantation des constructions)
- ✓ Modification de la liste des changements de destination
- ✓ Modification du règlement en zone UA (erreur matérielle)
- ✓ Création d'une zone UM (secteur mixte équipements/commerces)
- ✓ Création d'un emplacement réservé (accès au parc)

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. **Création d'une nouvelle OAP (Rue Normand d'Étrelles)**

2.1.1. Contexte

Une parcelle de plus de 3 000 m² est située au nord de la zone agglomérée du bourg d'Étrelles, rue Normand d'Étrelles. Elle est vierge de toute construction et couverte par la zone UE (vocation principale d'habitat).



Extrait du PLU en vigueur

Afin de prendre en compte le contexte réglementaire national et local (logique de densification des zones urbaines), la commune souhaite mettre en place une orientation d'aménagement de programmation pour optimiser l'urbanisation du secteur.

De plus, afin d'empêcher l'urbanisation au coup par coup, l'OAP stipulera que ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

2.1.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Après modification

RUE NORMAND D'ETRELLES

1. DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du centre-bourg, ce site d'une superficie d'environ 3 250 m² correspond à une prairie vierge de toute construction. Accessible par la rue Normand d'Étrelles, cette parcelle est longée à l'ouest par la RD 178.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

L'accès pour les véhicules se fera par la rue Normand d'Étrelles. Il sera dimensionné aux besoins de l'opération. La voie de desserte interne longera les parcelles bâties sud. Cette voie sera dimensionnée pour permettre le désenclavement des fonds de jardins. Les stationnements pourront être mutualisés.

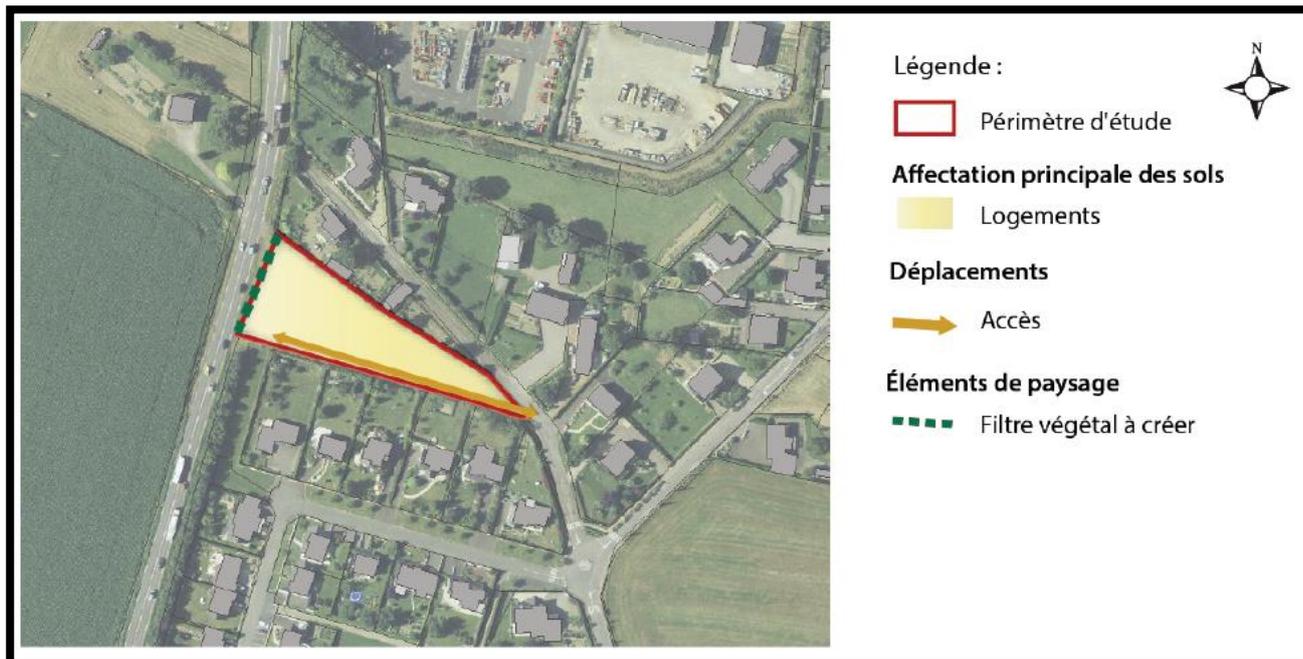
4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires. L'extrémité ouest du site (en bordure de la RD 178) sera plantée d'une haie à caractère bocager. Cette haie pourra être implantée sur un merlon.

5. PROGRAMMATION

Surface des zones : 0,32 ha.
Nombre minimal de logements : 5.

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



2.2. Création d'une sous-zone UCs (conforter les activités de services)

2.2.1. Contexte

Des professionnels de santé sont implantés dans un rez-de-chaussée d'immeuble situé en cœur de bourg (allée des Chênes – zone UC).

L'objectif communal est de conforter cet usage en interdisant le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée. La destination actuelle « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » doit être conservée pour assurer la mixité fonctionnelle du cœur de bourg.



Un rez-de-chaussée occupé par des professionnels de santé

Ainsi, un sous-secteur UCs est créé pour conserver la fonction de ces locaux.

2.2.2. Création d'un sous-secteur UCs

Avant modification

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre la centralité du bourg d'ÉTRELLES.

Paragraphe UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Après modification

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre la centralité du bourg d'ÉTRELLES.

La zone UC comporte un sous-secteur UCs qui a pour objectif la préservation des rez-de-chaussée en « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Paragraphe UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Est autorisée sous condition

En secteur UCs

- Seule la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée pour les rez-de-chaussée d'immeuble situés en zone UCs.

2.2 Sont interdits

En tous secteurs

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.3. Modification du règlement en zone UC (stationnement)

2.3.1. Contexte

En zone UC, le règlement du PLU en vigueur relatif au stationnement est très permissif car non réglementé.

Pour limiter l'encombrement de l'espace public avec de nouvelles voitures, la commune souhaite imposer de nouvelles règles pour encadrer la création de nouveaux logements.

Ainsi, pour toute création de nouveau logement, 1 place de stationnement devra être créée par le pétitionnaire en dehors des voies et emprises publiques.

2.3.2. Règles relatives stationnement en zone UC

Avant modification

Paragraphe UC 7 - Stationnement

Non réglementé

Après modification

Paragraphe UC 7 - Stationnement

Non réglementé

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute **création de nouveau logement** (construction, changement de destination ou réhabilitation), est exigée 1 place de stationnement par logement.
- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

2.4. Modification du règlement en zone UZ (clôtures et annexes)

2.4.1. Contexte

Le règlement de la zone UZ (ZAC de la Plesse en cours de réalisation) n'est pas toujours compatible avec le cahier des charges de la ZAC.

Afin, de clarifier la réglementation et de faciliter l'instruction des autorisations de construire, la commune souhaite reformuler les règles relatives à l'édification des clôtures et l'implantation des annexes.

2.4.2. Modification des règles relatives à l'implantation des annexes

Avant modification

Paragraphe UZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

4.2.2 Les annexes et éoliennes

- Les constructions des annexes se feront à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum, intégralement ou partiellement de l'alignement des voies publiques.
- Les piscines non couvertes pourront être autorisées dans la marge de recul sous-condition d'être implantée à 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques.
- (...)

Paragraphe UZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- (...)
- Les annexes séparées implantées en limite séparative seront réalisées soit en toiture terrasse ou à faible pente, soit en toiture à deux rampants au-delà de 4 mètres de largeur pour les constructions, en aspect ardoise.

Après modification

Paragraphe UZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

4.2.2 Les annexes et éoliennes

- Les constructions des annexes se feront ~~à l'alignement ou~~ en retrait de ~~2 mètres~~ **1 mètre** minimum, ~~intégralement ou partiellement~~ de l'alignement des voies publiques **et emprises publiques**.

- Les piscines non couvertes ~~pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition d'être~~ **seront** implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques **et emprises publiques**.
- (...)

Paragraphe UZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- (...)
- ~~Les annexes séparées implantées en limite séparative seront réalisées soit en toiture terrasse ou à faible pente, soit en toiture à deux rampants au delà de 4 mètres de largeur pour les constructions, en aspect ardoise.~~

2.4.3. Modification des règles relatives aux clôtures

Avant modification

Paragraphe UZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(...)

5.1 Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum 0.25 mètre) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.
- Les clôtures en limite du domaine public seront composées d'un grillage de couleur vert sombre et d'aspect mat éventuellement doublé ou non d'une haie.
- Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer à leur environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite sur voies sera limitée à 1,80 mètre.
- La hauteur des clôtures en limite séparatives, en limite de liaisons douces, d'espaces communs sera limitée à 2 mètres.
- Sont interdits :
 - o les plaques béton.
 - o les brandes.
 - o les filets.
 - o les haies composées d'une seule essence, elles devront être composées de deux essences minimum.

Après modification

Paragraphe UZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

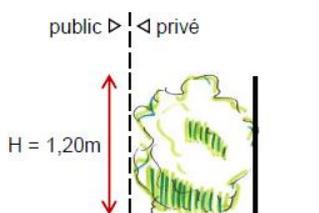
(...)

5.2 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ~~- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum 0.25 mètre) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.~~
- ~~- Les clôtures en limite du domaine public seront composées d'un grillage de couleur vert sombre et d'aspect mat éventuellement doublé ou non d'une haie.~~
- ~~- Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer à leur environnement.~~
- ~~- La hauteur maximale des clôtures en limite sur voies sera limitée à 1,80 mètre.~~
- ~~- La hauteur des clôtures en limite séparatives, en limite de liaisons douces, d'espaces communs sera limitée à 2 mètres.~~
- Sont interdits :
 - o les plaques béton.
 - o les brandes.
 - o les filets.
 - o les haies composées d'une seule essence, elles devront être composées de deux essences minimum.

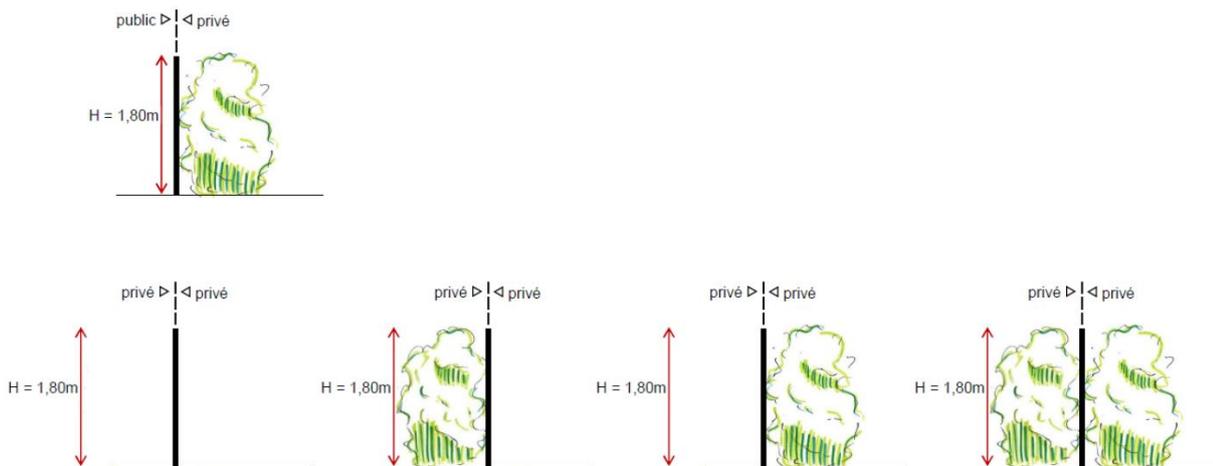
5.2.1 Les clôtures sur les voies publiques donnant accès à la parcelle

- La clôture, si elle existe, est composée d'une haie d'une hauteur maximale de 1,20 m. Elle devra être doublée d'un grillage, celui-ci s'installe derrière la haie, à l'intérieur du lot, comme le schéma ci-dessous.
- Il faut retenir le même principe de clôture sur le côté latéral intérieur des aires de stationnement non closes.



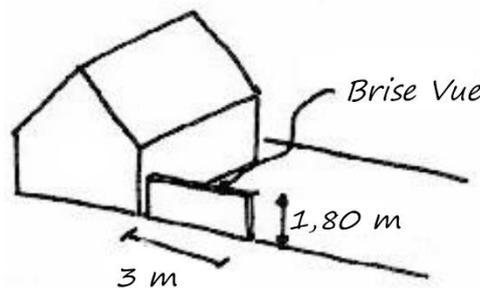
5.2.2 Clôtures sur les autres limites (emprises publiques, séparatives)

- La hauteur des clôtures en limites séparatives et en limites de d'emprises publiques (non concernées par le 5.2.1 ci-dessus), sera limitée à 1,80 mètres.
- La clôture sera constituée d'un grillage :
 - o pouvant être doublé d'une haie entre limites séparatives privées,
 - o devant être doublé d'une haie en limite d'emprise publiques.



5.2.3 Brises-vues

- Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, un brise-vue d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 3 mètres pourra être réalisé attenant à la construction principale.
- Il sera réalisé soit en maçonnerie identique à la construction, soit en aspect bois.



Exemples de style de brises vues

2.5. Modification du règlement en zone 1AUa (parkings perméables)

2.5.1. Contexte

Le règlement de la zone UA (vocation économique) stipule dans son article UA 6 - 6.2 que « *les places de stationnements non réservés pour les poids lourds seront perméables* ».

La commune souhaite imposer également cette règle pour les futures zones à vocation économique (1AUa).

2.5.2. Règle relative aux espaces de stationnement situés en zone 1AUa

Avant modification

Paragraphe 1UAa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

(...)

Après modification

Paragraphe 1UAa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

(...)

6.2 Places de stationnement

- Les places de stationnements non réservés pour les poids lourds seront perméables.

2.6. Modification du règlement en zone A (implantation des constructions)

2.6.1. Contexte

L'article relatif à l'implantation des extensions et annexes par rapport aux emprises publiques et voies en zone A manque de précision.

Pour clarifier le règlement, la commune souhaite préciser que lorsque la voie n'est pas couverte par une marge de recul, les extensions et annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, le règlement précisera que cette implantation en limite ne saurait être admises dans le cas d'extensions et annexes qu'il n'est pas souhaitable d'ériger en raison des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

2.6.2. Modification du règlement écrit

Avant modification

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Après modification

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

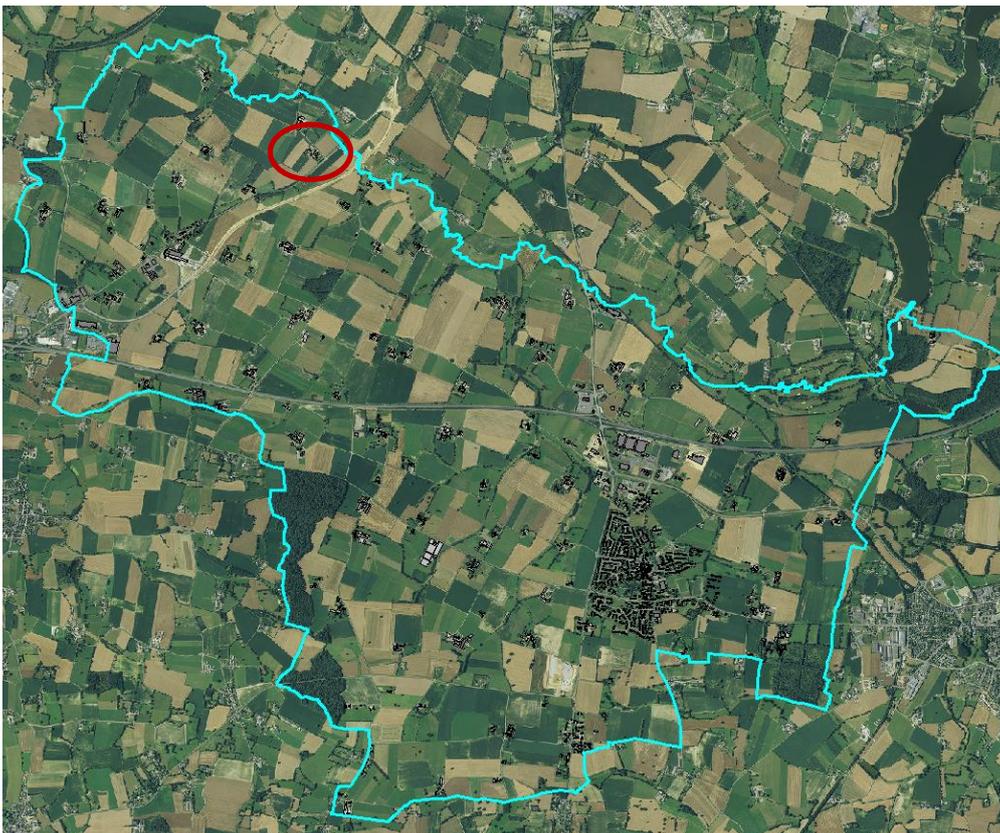
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies :
 - o les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
 - o Les extensions et annexes peuvent être implantées soit à la limite d'emprise des voies et emprises publiques soit en retrait. Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment pour apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2.7. Modification graphique – ajout d'un changement de destination

2.7.1. Contexte

Au lieux-dits La Masure Ringue, un bâtiment n'avait pas été repéré sur la parcelle ZB n°107.

Cette construction en pierre répond aux critères qui permettront au pétitionnaire d'envisager un changement de destination sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.



La Masure Ringue

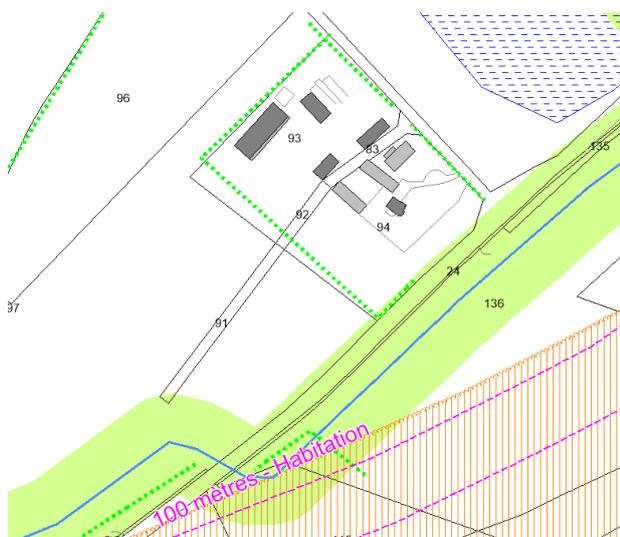
2.7.2. Modification du règlement graphique

La modification consiste à ajouter sur le plan de zonage une pastille jaune pour repérer le bâtiment pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

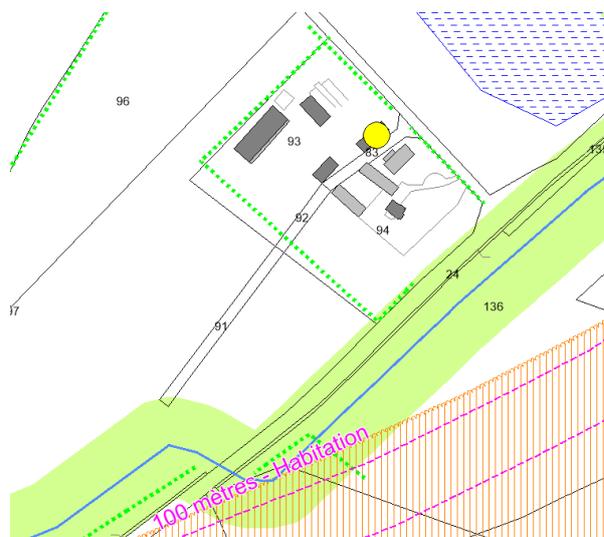
Cette construction en pierre fait plus de 60 m² d'emprise au sol et est situé à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole (critères CDPENAF).

Le nombre total de changements de destination repérés au PLU passe de 27 à 28.

Zonage avant modification



Zonage après modification



La Masure Ringue

2.8. Modification du règlement en zone UA (erreur matérielle)

2.8.1. Contexte

Sur le plan de zonage, une marge de recul apparaît sur la RD 178.

Cette marge de recul est de 100 mètres pour les habitations et de 50 mètres pour les autres usages. Dans la zone UA4 (ancienne plateforme ferroviaire de la LGV), cette marge est réduite à 30 mètres.



Extrait du zonage en vigueur

Cette zone UA4 est également couverte par une orientation d'aménagement qui reprend la marge de recul de 30 mètres.

MOBILITE

Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par le nord du site.

Aucun espace de stationnement poids lourds ne devra prendre place dans la marge de recul de 30 mètres depuis l'axe de la RD 178.

Cette marge pourra accueillir du stationnement pour les véhicules légers ainsi que les voies de circulation internes à la zone. Cependant ces voies et espaces de stationnement devront obligatoirement être en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Cette zone tampon d'au moins 5 mètres sera paysagée.

Extrait de l'OAP

Or, le règlement écrit, dans son article UA 4 – 4.2, évoque une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'emprise de la RD 178.

La rédaction de cet article résulte donc d'une erreur matérielle (contradiction avec le plan de zonage et l'OAP). L'objet de cette modification est donc de rendre uniforme la règle relative à l'implantation des constructions le long de la RD 178.

2.8.2. Modification du règlement écrit

Avant modification

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

En secteur UA4

- Le long de la RD 178, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 50 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les espaces de stationnement et voies de circulation seront autorisées dans cette marges.

Après modification

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

En secteur UA4

- ~~Le long de la RD 178, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 50 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.~~ Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 30 mètres de l'axe de la RD 178. Les espaces de stationnement et voies de circulation seront autorisées dans cette marges.

2.9. Création d'une zone UM (secteur mixte équipements/commerces)

2.9.1. Contexte

En 2016, 2017 et 2018, des signaux d'alerte font apparaître la fragilité du commerce dans le centre-bourg d'ÉTRELLES :

- Menace sur l'arrêt du distributeur de billets
- Fermeture du bar « Tapa'soif »
- Fermeture du tabac-presse « La Plume d'Or »

Le bourg compte alors 3 vitrines vides et 2 commerces à l'arrêt.

La Mairie travaille alors pour retrouver une dynamique commerciale :

- elle investit 43 000€ dans la sécurisation du distributeur de billets pour garder ce service (vote à l'unanimité du Conseil Municipal).
- elle réussit à ramener 2 activités en centre-bourg dans 2 vitrines vides (auto-école et ostéopathe).
- elle suit de près la liquidation du Tabac-presse et son rachat.

Force est de constater que la fragilité commerciale reste palpable.

Afin de garder un dynamisme et une attractivité pour les commerces, profitant aux habitants, il est nécessaire que la commune engage un plan global d'actions afin que le bourg ne devienne pas une ville dortoir.

C'est pourquoi, dès 2019, la commune décide de s'inscrire dans le cadre de l'appel à projets « revitalisation des bourgs ruraux » de l'État et la Région Bretagne. Des ateliers ouverts à tous, et notamment aux commerçants, ont été organisés.

Ce projet est global et multi-thématiques :

- **Culture** : extension et animation de la Bibliothèque (réalisée en 2020 et ouverte en 2021)
- **Habitat** : reconversion de la friche urbaine de l'ancienne caserne en habitat social (études en cours avec ESPACIL et NEOTOA).
- **Mobilités** : création d'une piste cyclable entre Etreilles et Argentré-du-Plessis, souhait des 2 communes depuis 2008 (études lancées en septembre 2021), création d'une liaison douce vers le quartier de la ZAC de la Plesse, maintien des stationnements.
- **Commerces** : Visibilité des commerces (signalétique et digitalisation), recentralisation de la supérette sur le terrain de foot, création d'un marché hebdomadaire.
- **Bâtiment** : réflexion sur le devenir du Presbytère (à engager en 2022).
- **Voirie et sécurité** : réaménagement de la place Chanoine Delalande en redonnant plus de places aux piétons.
- **Espaces publics** : Revégétalisation du parvis de l'Eglise.

Le recrutement d'un bureau d'études en charge des études de réaménagement du centre-bourg ainsi que l'organisation d'ateliers ont apporté de nouvelles idées qui sont venues enrichir le projet :

- Installation d'un **préau pour le marché** (le long de la salle des sports et/ou côté square).

- **Réouverture du ruisseau de la Prévalaye** à partir du terrain de foot et jusqu'à la ZAC de la Plesse, avec **création d'un parc**.

Concernant l'implantation d'une surface alimentaire, toutes les enseignes locales ont été consultées en avril 2021). Seule une a répondu favorablement, et souhaite s'installer à ETRELLES.

Le projet a été validé par la Commission Urbanisme en juillet 2021 puis a été présenté aux commerçants le 20 Juillet, puis à la population le 18 Septembre 2021.

Aujourd'hui, il convient donc de modifier le PLU pour faciliter la mise en œuvre des orientations envisagées dans l'étude de revitalisation du centre bourg.



Extrait de l'étude de revitalisation du cœur de bourg

A ce titre, il convient de modifier le zonage du centre bourg pour permettre le tenu du marché hebdomadaire et l'implantation d'une supérette au cœur du bourg.

2.9.2. Modification du zonage et du règlement

L'actuelle salle des sports, le futur marché hebdomadaire, la future supérette et le stationnement mutualisé pour ces différents équipements sont aujourd'hui couverts par un zonage UL (vocation d'équipements collectifs).

Le règlement de cette zone n'autorise pas les activités commerciales.

Ainsi, l'objectif est de créer une nouvelle zone mixte (UM), d'environ 2,2 ha, qui autoriserait à la fois les équipements collectifs, les activités commerciales ainsi que la remise en état du ruisseau.

La création de cette nouvelle zone est compatible avec l'orientation 3 – Objectif n°2 du PADD (ci-dessous) :

OBJECTIF N°2 : CONFORTER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

Le bourg possède plusieurs commerces de proximité.

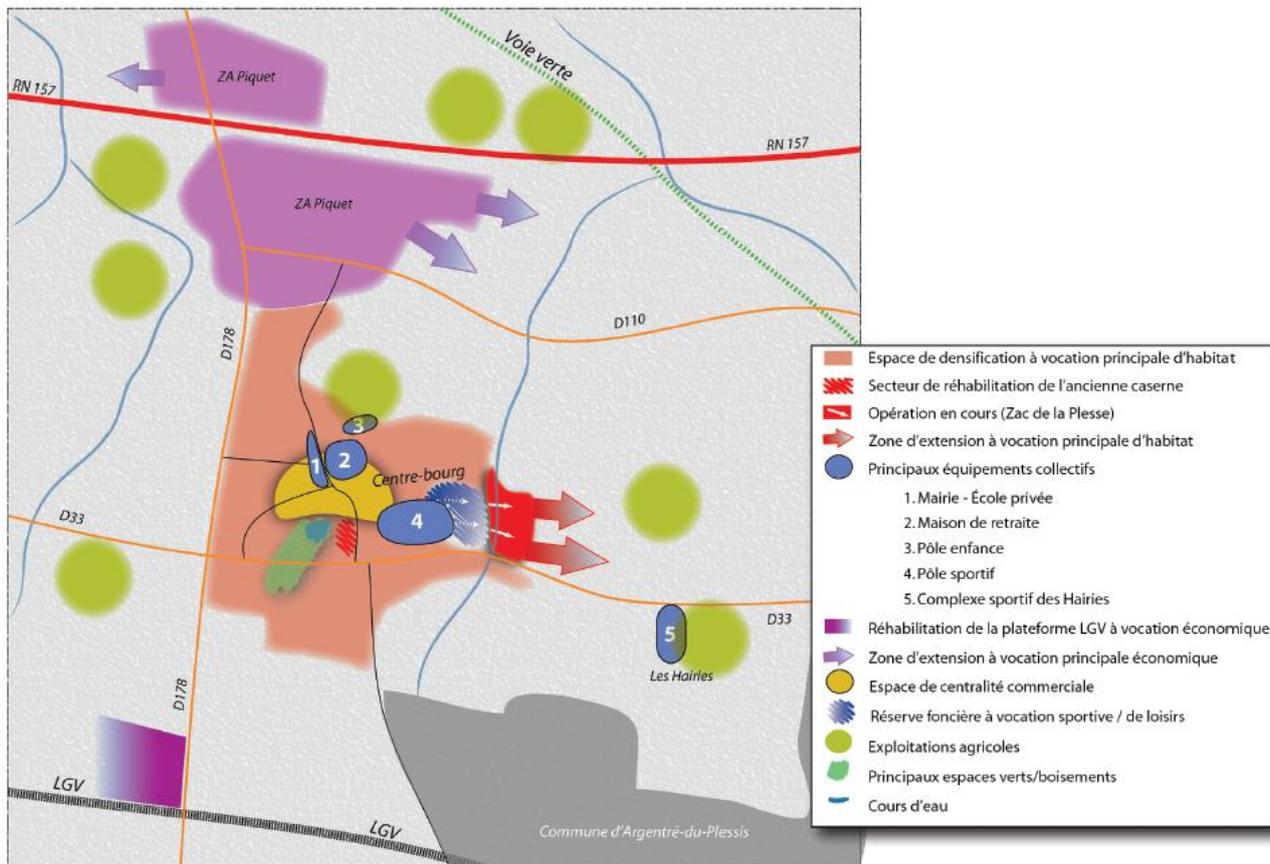
Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites

(jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

A ce titre, les élus souhaitent inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en règlementant leur changement de destination.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans la centralité étrelleise.

Sur le schéma du PADD (page 9), la centralité commerciale couvre à la fois de la zone d'habitat et à la fois des espaces à vocation d'équipements collectifs.



Extrait du PADD (page n°9)

Après modification (création d'une zone UM)

CHAPITRE VI – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM

La zone UM est une zone du centre-bourg d'ÉTRELLES destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ainsi que des activités commerciales.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe UM 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.2 Est autorisée la sous-destination suivante

- Artisanat et commerce de détail.

Paragraphe UM 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées ci-dessus.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

Paragraphe UM 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe UM 4- Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Paragraphe UM 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe UM 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Places de stationnement

- Les places de stationnements non réservés pour les poids lourds seront perméables.

Paragraphe UM 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Le stationnement pourra être mutualisé.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe UM 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Paragraphe UM 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

9.3 Assainissement

9.3.1 Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

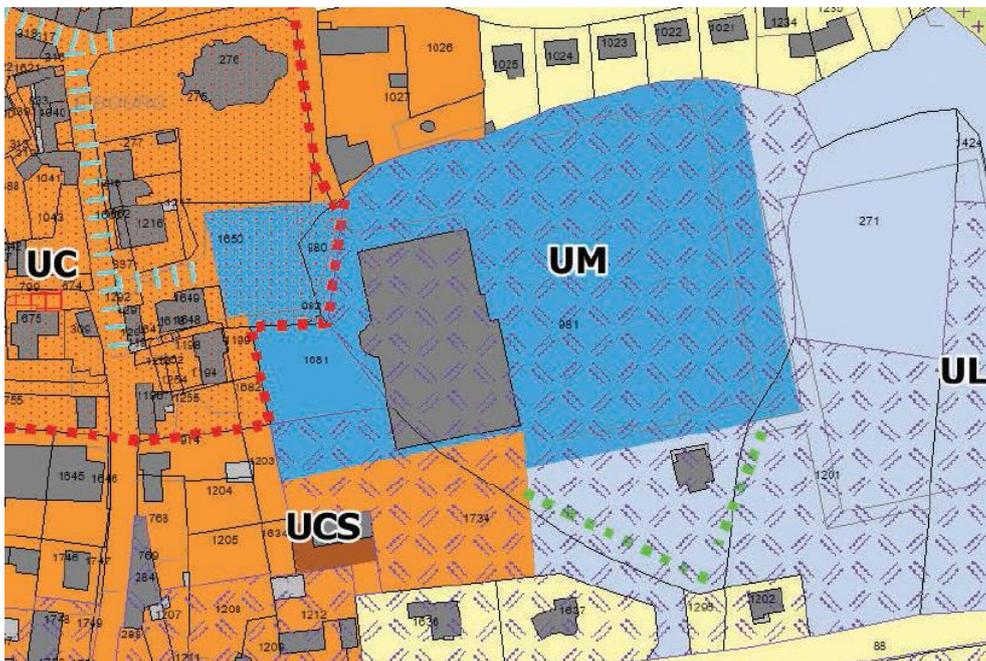
9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.9.3. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Après modification

LE CENTRE BOURG

1. DESCRIPTION DU SITE

Situé au coeur du bourg, ce site d'une superficie d'environ 2,3 ha correspond à un espace communal à vocation d'équipements collectifs. Accessible par la place du Chanoine Delalande, cet espace est actuellement occupé par une salle des sports, un terrain de football, des vestiaires et des espaces de stationnement.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteurs à vocation principale d'équipements collectifs et d'activités commerciale. L'emplacement privilégié pour l'implantation d'un espace commercial est matérialisé sur le schéma ci-contre. Les installations ou constructions à usage commerciale en lien avec le marché hebdomadaire pourront s'implanter sur l'ensemble du site.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

Les accès pour les véhicules se feront par la place du Chanoine Delalande et par la rue des Saulniers. Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Les stationnements pourront être mutualisés.

Création d'un nouveau maillage de liaisons douces sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest.

Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

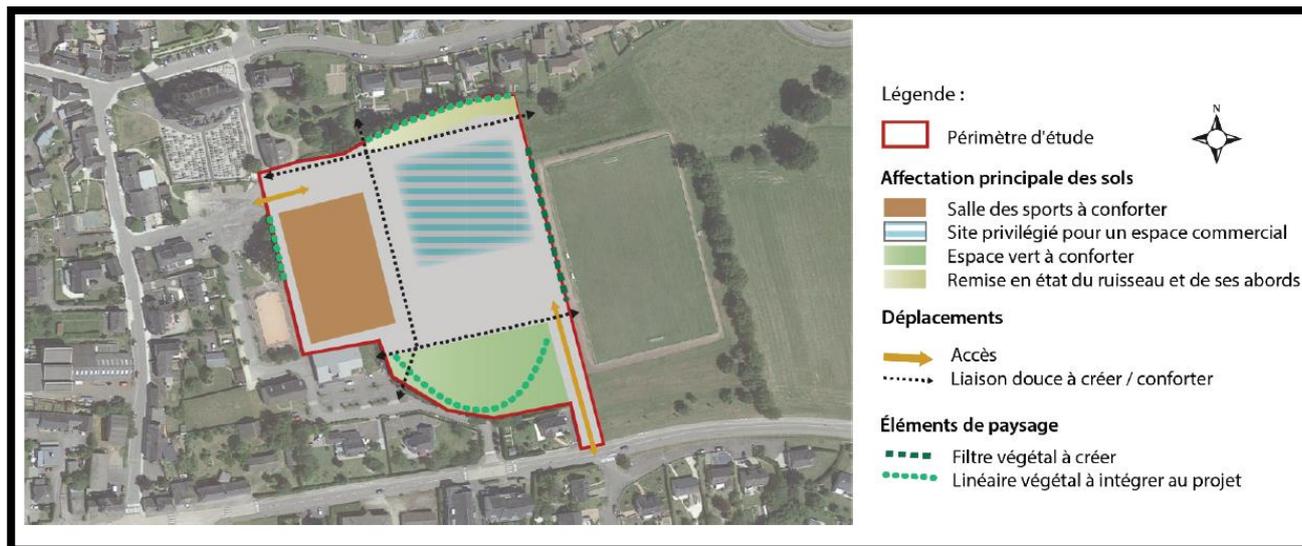
4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'extrémité nord sera réaménagée pour permettre la réouverture du ruisseau de la Prévalaye.

L'espace vert Sud n'aura pas vocation à recevoir des commerces. Cependant, il pourra recevoir des équipements collectifs.

Les haies existantes au Nord, Sud et Ouest du site seront intégrées au projet d'aménagement.

L'extrémité Est du site (en bordure du terrain de football d'honneur) sera plantée d'une haie à caractère bocager.



2.10. Création d'un emplacement réservé (accès au parc)

2.10.1. Contexte

La collectivité souhaite mettre en place un emplacement réservé pour la création d'une nouvelle liaison douce entre la rue Marquise de Sévigné et la Parc communal.

A une échelle plus large cette nouvelle connexion permettra de réaliser une jonction entre le Parc et l'est du bourg via un secteur qui sera prochainement réaménagé (réouverture du ruisseau de la Prévalaye, création d'un nouveau parc, création de liaisons douces, revégétalisation du parvis de l'Eglise, création du nouvel espace alimentaire...).

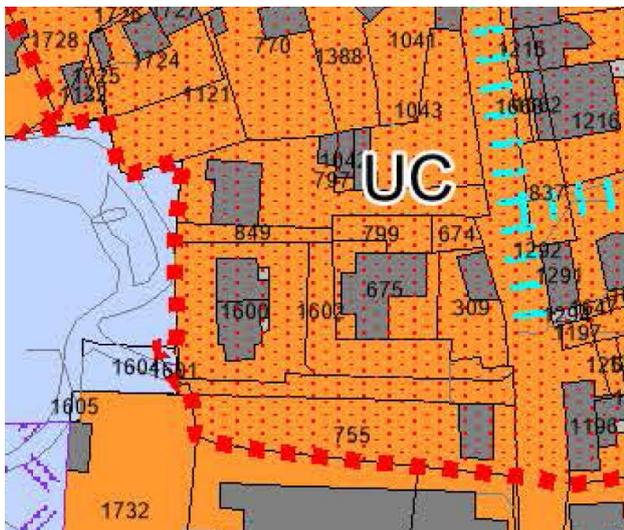


Localisation de la nouvelle liaison douce

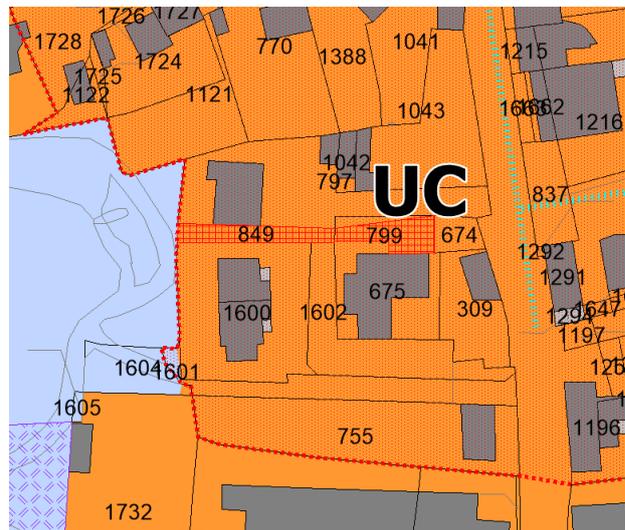
2.10.2. Création d'un nouvel emplacement réservé

Cet emplacement réservé couvrira les parcelles B 849 et en partie B 799 pour une superficie totale de 220 m². La parcelle B 674 appartient déjà à la commune.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Un nouvel emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce

3. Les incidences sur l'environnement

Considérant que la modification concerne les points suivants :

- ✓ Création d'une nouvelle OAP (Rue Normand d'Étrelles)
- ✓ Création d'une sous-zone UCs (conforter les activités de services)
- ✓ Modification du règlement en zone UC (stationnement)
- ✓ Modification du règlement en zone UZ (clôtures et annexes)
- ✓ Modification du règlement en zone 1AUa (parkings perméables)
- ✓ Modification du règlement en zone A (implantation des constructions)
- ✓ Modification graphique – ajout d'un changement de destination
- ✓ Modification du règlement en zone UA (erreur matérielle)
- ✓ Création d'une zone UM (secteur mixte équipements/commerces)
- ✓ Création d'un emplacement réservé (accès au parc)

il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de ces modifications sur l'environnement.

3.1. Les incidences sur les habitats naturels

Aucun objet de la modification n'impacte un site présentant des habitats remarquables.

La création de l'OAP rue Normand d'ÉTRELLES ne contribue pas à réduire ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau. L'OAP impose même la création d'un linéaire planté.

La création de la zone mixte UM est favorable aux habitats naturels car le projet de revitalisation du bourg et sa retranscription dans une OAP **impose la remise en état d'un ruisseau qui est aujourd'hui sous un terrain de football (espace anthropisé qui a vocation à disparaître)**. Cette même OAP impose le maintien des arbres existants et la création d'un linéaire planté. Enfin, le règlement de la zone UM impose du stationnement perméable (sauf pour les poids-lourds).

La création de la sous zone UCs et le nouvel emplacement réservé ne contribuent pas à réduire ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

Enfin, les modifications du règlements écrit n'interfèrent pas avec les habitats naturels. La modification relative aux parking perméables en zone 1AUa est même bénéfique pour les espaces naturels.

Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.

3.2. Les incidences sur les terres agricoles

Une modification du règlement (implantation des constructions en zone A) et un nouveau changement de destination concernent le secteur agricole. Cependant, ces ajustements n'auront pas de contrainte sur significatives sur la consommation d'espace agricole. Pour rappel, les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF.

La création d'une OAP et d'une zone UM zone mixte) permettent l'optimisation du foncier dans la zone agglomérée et limitent donc la consommation d'espaces agricoles périphériques au bourg.

Les autres modifications n'auront pas d'incidence sur les milieux agricoles.

Nous pouvons considérer que la consommation des espaces agricoles est gérée et respectée.

3.3. Les incidences sur les paysages

La création d'une OAP (rue Normand d'ÉTRELLES) et l'OAP de la zone UM imposent de nouvelles prescriptions pour limiter l'impact des constructions dans le grand paysage.

Les autres modifications n'auront aucune incidence sur les paysages.

Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité

Les modifications sur les marges de recul ne concernent que des rectifications matérielles. Cette modification n'augmente pas le risque ou la sécurité.

En termes de sécurité

- ✓ L'OAP rue Normand d'Étrelles interdit les accès directs sur la RD 178.
- ✓ Les modifications du règlement écrit n'auront aucune incidence sur la sécurité routière. Le règlement de la zone A qui fait l'objet d'une modification précise que l'implantation des extensions ou annexes pourrait être imposée pour prendre en compte la visibilité routière.
- ✓ Le changement de destination, la création d'un emplacement réservé, la création d'une zone UM et sous zone UCs sont sans incidence sur la sécurité.

En termes de prise en compte des risques

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune :

- ✓ Le risque lié aux séismes
- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- ✓ Le risque lié aux inondations
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains
- ✓ Le risque lié aux installations classées et industrielles
- ✓ Le risque lié à la rupture de barrage
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses

Nous pouvons considérer que la modification prend en compte les risques et la sécurité sur la commune.

3.5. Les incidences sur le patrimoine

L'ajout d'un changement de destination peut contribuer à l'amélioration du patrimoine bâti en pierre en offrant la possibilité de rénovation à usage d'habitation.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences sur le patrimoine remarquable de la commune.

Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est préservée.

➔ Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

4. Les surfaces des zones

La présente modification entraine une petite modification du tableau des surfaces des zones. La création de la zone UM réduit légèrement la superficie de la zone UL.



Zones	Superficies en hectares	Modification n°1	Evolution
U	197,3	197,3	
UC	8,8	8,8	
UE	55,7	55,7	
UZ	13,2	13,2	
UL	16,8	14,6	- 2,2 ha
UM		2,2	+ 2,2 ha
UA	102,9	102,9	
AU	35,8	35,8	
1AUa	20,4	20,4	
2AUa	15,4	15,4	
A	2023,5	2023,5	
A	2020,0	2020,0	
AA	3,4	3,4	
AV	0,2	0,2	
N	460,4	460,4	
NP	434,0	434,0	
NG	26,3	26,3	
TOTAL	2 717,0	2 717,0	

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,
- ✓ Le règlement écrit modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.