

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de décembre 2023



COMMUNE D'ÉTRELLES

Table des matières

1. Présentation de la commune d'ÉTRELLES	5
2. Les modifications des règles le long de la RN 157 dans la ZA du Haut Haut Montigné et la ZA de Piquet	7
2.1. Diagnostic.....	10
2.1.1. Le contexte territorial	10
2.1.2. Le contexte réglementaire	11
2.1.3. L'état initial du site du Haut Montigné	17
2.1.4. L'état initial du site de Piquet	31
2.1.5. Le constat et les enjeux des sites	43
2.2. Détermination du projet du Haut Montigné	44
2.2.1. Le projet sur le secteur du Haut Montigné	45
2.2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RN 157	45
2.2.3. Les enjeux et mesures de compensations	46
2.3. Détermination du projet de Piquet.....	49
2.3.1. Le projet sur le secteur de Piquet.....	49
2.3.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RN 157	49
2.3.3. Les enjeux et mesures de compensations	50
2.4. La traduction réglementaire dans le PLU	52
2.4.1. Les dispositions générales du PLU	52
2.4.2. Le règlement écrit UAa	52
2.4.3. Le règlement écrit 1AUa	55
2.4.4. Le règlement graphique.....	57
2.4.5. L'orientation d'aménagement et de programmation	59
3. Conclusion	62

La procédure de révision allégée 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 générale.

Ainsi, l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme annonce que lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) et des personnes publiques associées (...).

Le dossier sera soumis à enquête publique par Mme la Maire.

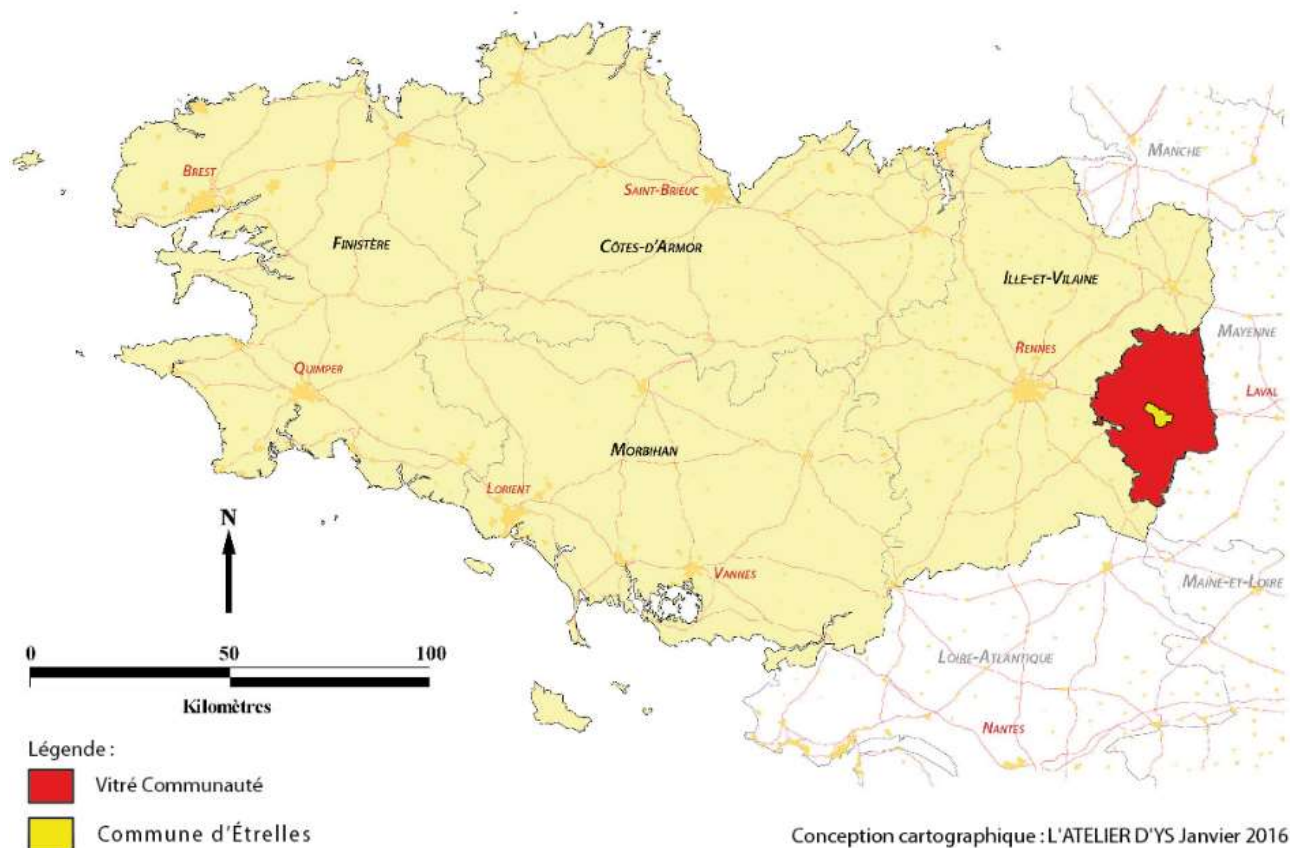
L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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, sera 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.

PLAN DE SITUATION

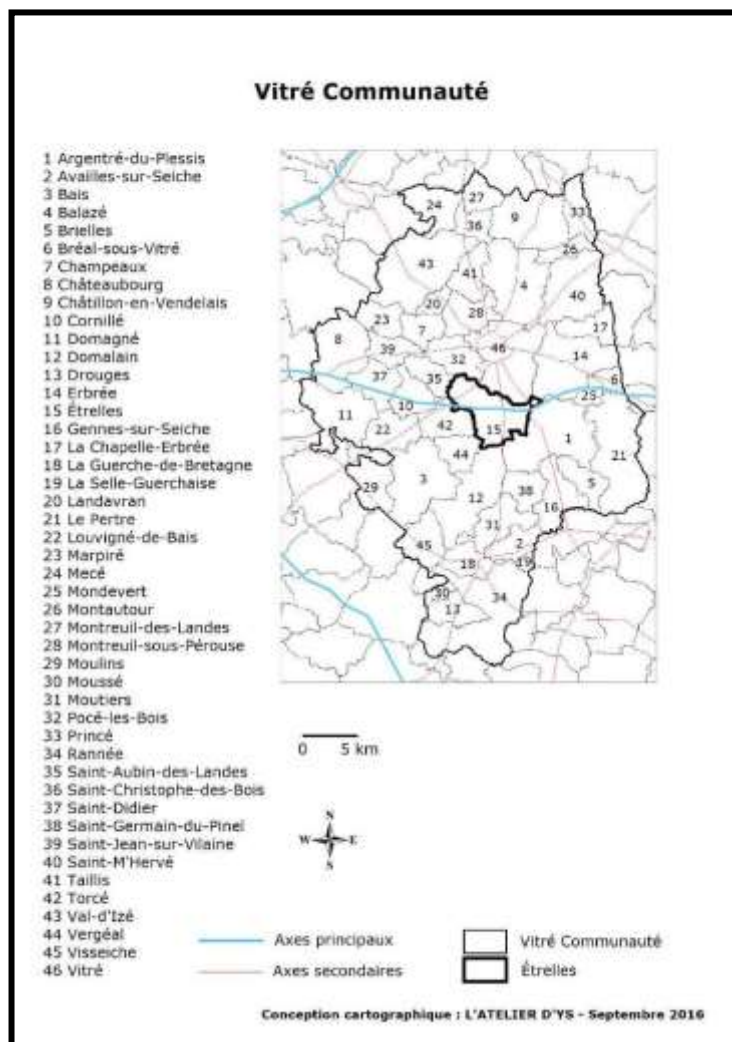


À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 717 hectares. Sa population est de 2 569 habitants en 2018.

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. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 12 septembre 2022 et fait l'objet d'une modification n°2 en cours de procédure.

Le Conseil Municipal d'ÉTRELLES, dans sa délibération en date du 20 mars, a décidé de procéder à la première révision allégée de son PLU.

Cette dernière a pour objet la réduction et/ou la modification des règles applicables dans la marge de recul le long de la RN 157 sur les secteurs de la ZA du Haut Montigné et de la ZA de Piquet.

Ayant pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels sans modifier les orientations du PADD, le dossier de révision du PLU entre dans le champ d'application de la révision allégée.

2. Les modifications des règles le long de la RN 157 dans la ZA du Haut Montigné et la ZA de Piquet

OBJET DE L'ETUDE

Les zones d'activités du Haut Montigné et de Piquet sont implantées sur la commune d'Étrelles et gérées par Vitré Communauté. LA ZA du Haut Montigné possède la particularité d'être implantée sur trois communes (Étrelles, Torcé et Saint-Aubin-des-Landes).

Ces deux zones d'activités sont implantées le long de la RN 157, axe très fréquenté permettant de relier l'ensemble de la Bretagne à la région parisienne.

Dans le PLU d'Étrelles, une extension de la ZA du Haut Montigné est matérialisée en direction de l'est. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation en 2024.

Ces secteurs sont soumis partiellement à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec la Rn 157, classée voie à grande circulation.

Ils se trouvent soumis, au PLU en vigueur, à un recul minimum des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 157.

Vitré Communauté et la commune d'Étrelles souhaitent y déroger en réalisant une étude d'aménagement qui permettra d'assouplir cette règle.

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- ✓ les autoroutes.
- ✓ les voies express au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les déviations au sens du code de la voirie routière.
- ✓ les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour :

- 1° Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Les réseaux d'intérêt public ;
- 5° Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- ✓ Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- ✓ Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- ✓ l'analyse des spécificités du site
- ✓ les nuisances
- ✓ la sécurité
- ✓ la qualité architecturale
- ✓ la qualité de l'urbanisme et des paysages
- ✓ les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

CONTENU DE LA PRESENTE ETUDE

Les étapes du processus, sont les suivantes :

- I. Le diagnostic des sites
 - A. Le contexte territorial
 - B. Le contexte réglementaire
 - C. L'état initial des sites
 - D. Le constat et les enjeux des sites
- II. La détermination des projets
 - A. Les projets
 - B. La nécessité d'ajustements de la marge de recul
 - C. Les enjeux et la compatibilité du recul
- III. La traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

Les éléments principaux à prendre en compte sont les suivants :

- ✓ Les nuisances,

- ✓ La sécurité,
- ✓ La qualité architecturale,
- ✓ La qualité de l'urbanisme et des paysages.

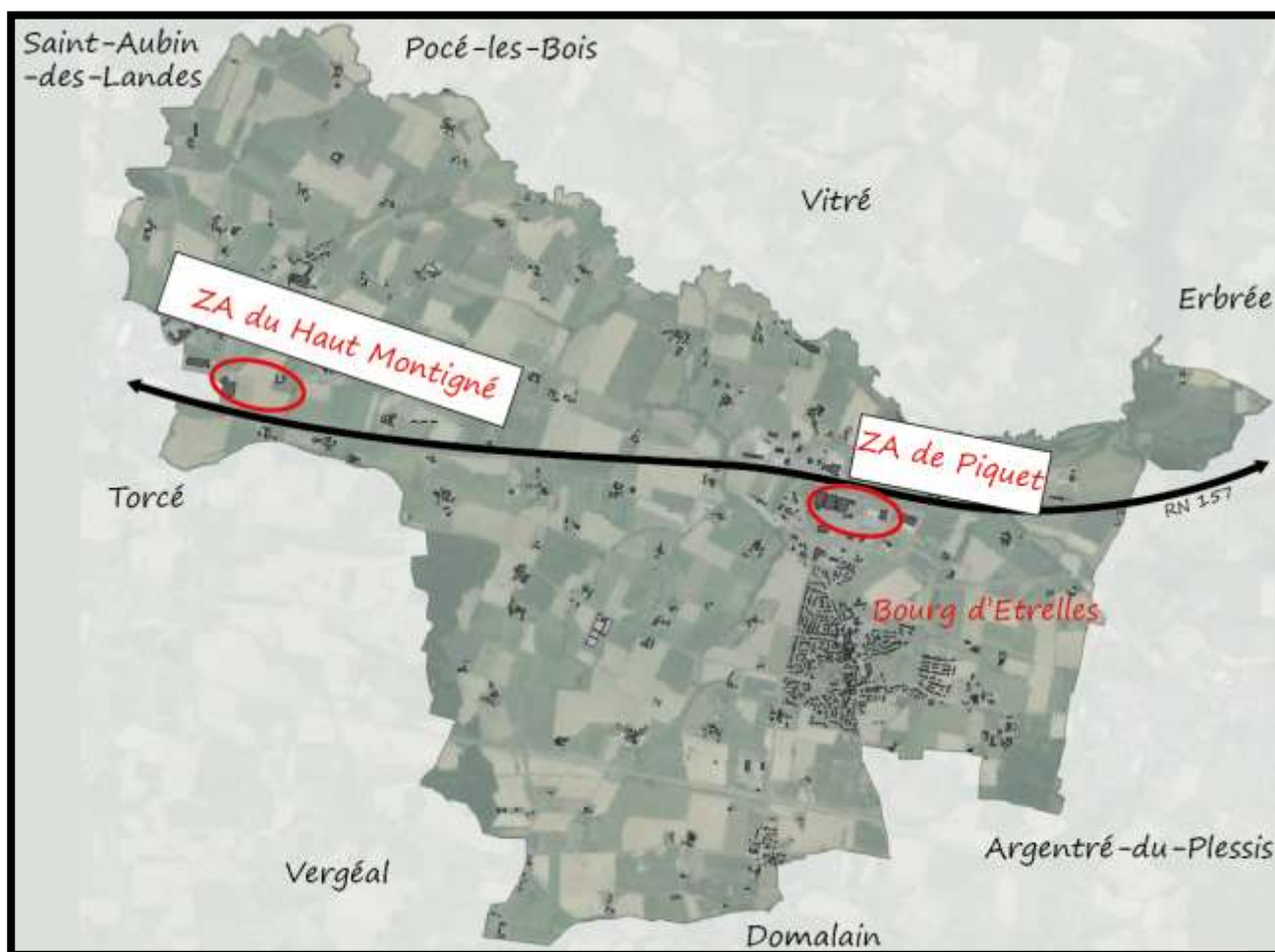
2.1. Diagnostic

2.1.1. Le contexte territorial

Le secteur du Haut

Montigné est situé à l'extrémité ouest du territoire communal. La ZA étant implanté sur trois communes (Saint-Aubin-des-Landes ; Torcé et Etreilles). Cette zone d'activités couvre actuellement environ 60 ha. Le PLU a identifié dans sa partie est une zone d'extension à vocation économique d'environ 13 ha.

Le secteur de Piquet est situé dans le prolongement nord du bourg d'Etreilles. Cette zone couvre une emprise d'environ 35 ha.





La RN 157 longe le périmètre d'étude sur 500 mètres.

ZA du HAUT Montigné



La RN 157 longe le périmètre d'étude sur 1 000 mètres.

ZA de Piquet

2.1.2. Le contexte réglementaire

2.1.2.1. Le SCOT

La commune est couverte par le SCoT du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018.

Les périmètres d'étude sont classés en « parc d'activités structurants » dans le SCoT du Pays de Vitré (DOO, p. 29). L'urbanisation de ces secteurs contribuera à pérenniser l'activité économique locale.



SCoT du Pays de Vitré, DOO, p. 29

2.1.2.2. Le PLU en vigueur

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



Extrait du PLU en vigueur – Secteur du Haut Montigné



Extrait du PLU en vigueur – Secteur de Piquet

ZONES URBAINES	
	UC (Centre ancien du bourg)
	UE (Extensions pavillonnaires)
	UZ (ZAC de la Plesse)
	UL (Équipements collectifs)
	UM (Équipements collectifs et commerces)
	UA (Zones d'activités)
ZONES D'URBANISATION FUTURE	
	1AUa (A vocation économique)
	2AUa (A vocation économique – long terme)
ZONES AGRICOLES	
	A (Espace agricole)
	AV (STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage)
ZONES NATURELLES	
	NP (Espace naturel)
	NG (Terrain de golf)

PRESCRIPTIONS DIVERSES	
	Marges de recul sur route départementale
	Marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-6 et suivants du CU
	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
	Classement aéro-ne des infrastructures terrestres
	Archéologie préventive
	PDPR
SECTEURS DE RISQUES ET DE PROTECTIONS	
	Atlas des zones inondables
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE	
Protection environnementale	
	Élément de paysage (L. 151-23 du CU) – Boisements
	Élément de paysage (L. 151-23 du CU) – Lignes boisées
	Zones humides (L. 151-23 du CU)
	Captage d'eau potable
Protection architecturale	
	Changement de destination d'un bâtiment agricole (L. 151-11 du CU)
	Élément de paysage (L. 151-19 du CU) – Construction
SERVICES PARTICULIERS	
Préservation du commerce	
	Locaux en rez-de-chaussée d'immeuble ne pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L. 151-16 du CU)
EMPLACEMENTS RESERVES	
	Installation d'intérêt général voirie ou équipement (L. 151-41 du CU)

PLU en vigueur – légende

Dans ce document, le secteur du Haut Montigné est classé en deux zones à vocation économique :

- ✓ UA1 (zone urbaine à l'ouest),
- ✓ 1AUa (zone à urbaniser).

Il est couvert par diverses prescriptions :

- ✓ Marge de recul de 75 mètres résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,
- ✓ Périmètre de nuisance sonore de 300 mètres aux abords des voies à grandes circulation,
- ✓ Éléments de paysage à préserver (L.151-23) – Haies

Le secteur de Piquet est classé en zone économique UA1.

Il est couvert par diverses prescriptions :

- ✓ Marge de recul de 75 mètres résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,
- ✓ Marge de recul pour les volumes secondaires (60 mètres),
- ✓ Périmètre de nuisance sonore de 300 mètres aux abords des voies à grandes circulation.

2.1.2.3. Les Servitudes d'Utilité Publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique couvrent le territoire communal. Cependant aucune servitude n'impacte les secteurs d'étude.

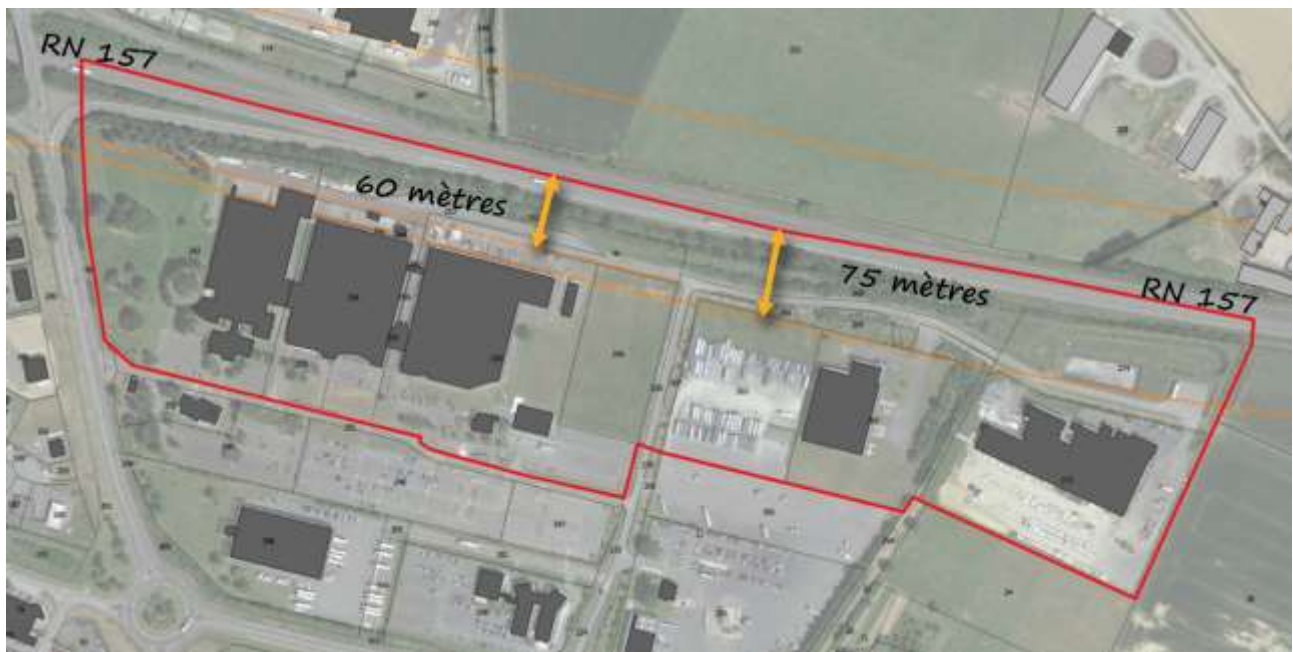
2.1.2.4. Les marges de recul

La RN 157 génère une marge de recul résultant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.* ».



La ZA du Haut Montigné impactée par la marge de recul



La ZA de Piquet impactée par la marge de recul

Comme nous pouvons le voir sur la cartographie ci-dessus, le secteur de Piquet avait déjà fait l'objet d'un ajustement de la marge puisque les volumes secondaires sont déjà autorisés dans une bande comprise entre 75 m et 60 m de l'axe de la voie.

Cette marge de recul le long de la RN 157 a une incidence non négligeable sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. En effet, cette marge ne permet pas d'optimiser le foncier en densifiant ces espaces.

- 27 000 m² de zones non aedificandi à cause de la marge dans la ZA du Haut Montigné.
- 35 000 m² de zones non aedificandi à cause de la marge dans la ZA de Piquet.

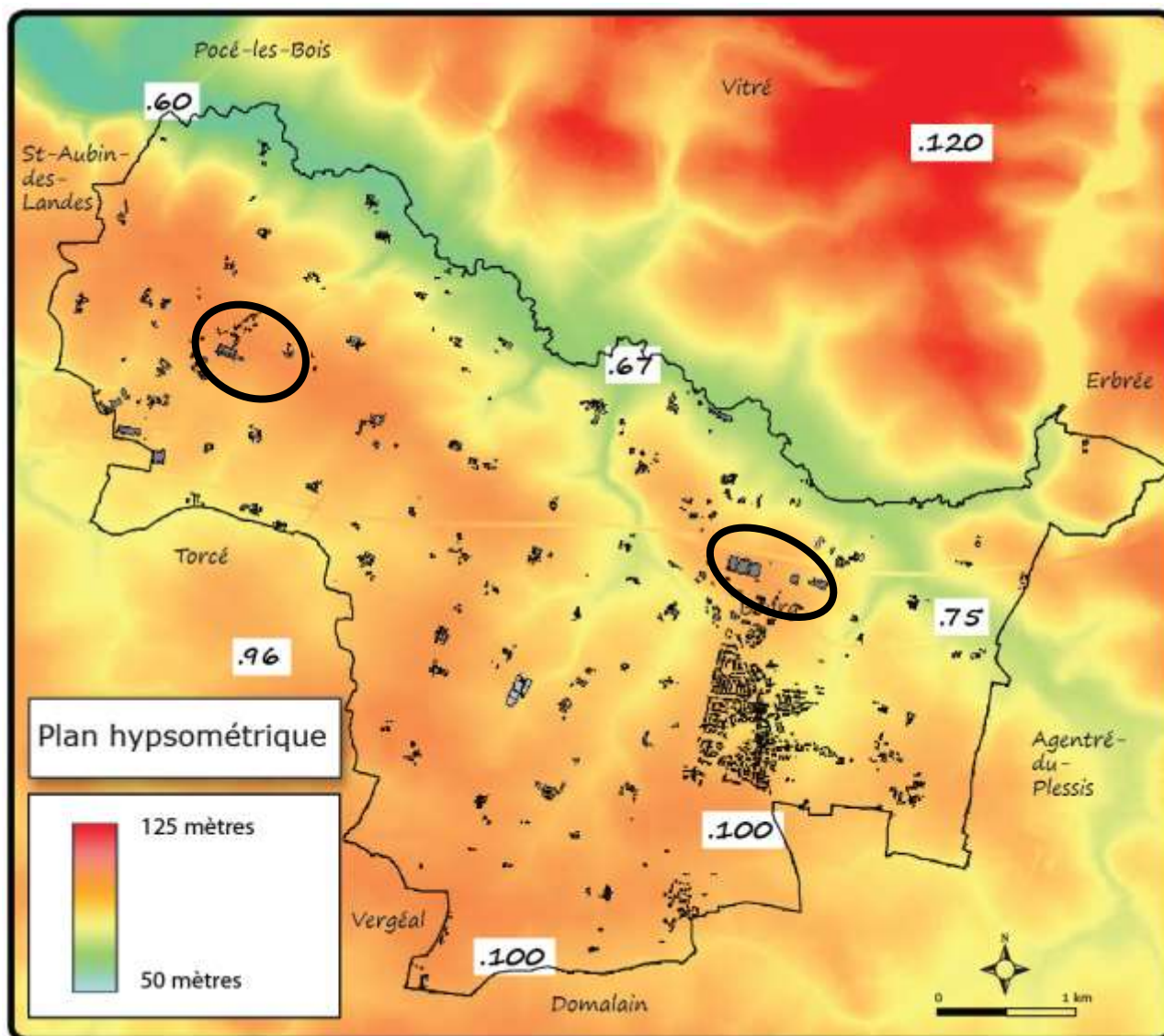
L'étude s'attachera donc à réduire la marge de recul générée par la RN 157, comme le permet l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Cette réduction sera effective sous réserve de justifier que les nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.1.3. L'état initial du site du Haut Montigné

2.1.3.1. Les éléments naturels

La topographie



Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2016

Relief communal

On constate, sur la commune, un dénivelé de seulement 50 mètres entre le point le plus bas le long de la Valière (57 mètres) et les points les plus hauts situés au Bois de la Chaîne et à la Boutaudière (108 mètres).

On remarque que le relief est constitué d'un plateau relativement homogène en termes d'altitude (environ 100 mètres) qui a été incisé par un cours d'eau, La Valière.

Cette vallée aux pente douces est orientée sud-est nord-ouest et marque la limite communale avec la commune de Vitré.

Les deux secteurs d'étude sont situés sur des portions de territoire similaire, à une altitude d'environ 90 mètres.



ZA du Haut Montigné – Une pente en direction de la RN et du sud-ouest

Le périmètre d'étude présente une pente régulière en direction du sud-est. Le point le plus haut étant situé à l'extrémité nord.

Dans sa partie ouest, la RN 157 est encaissé d'au moins 4 mètres par rapport au site d'étude. En direction de l'est, cette pente s'inverse, la RN 157 surplombe le terrain à l'extrémité est du site (+ 3 mètres environ).



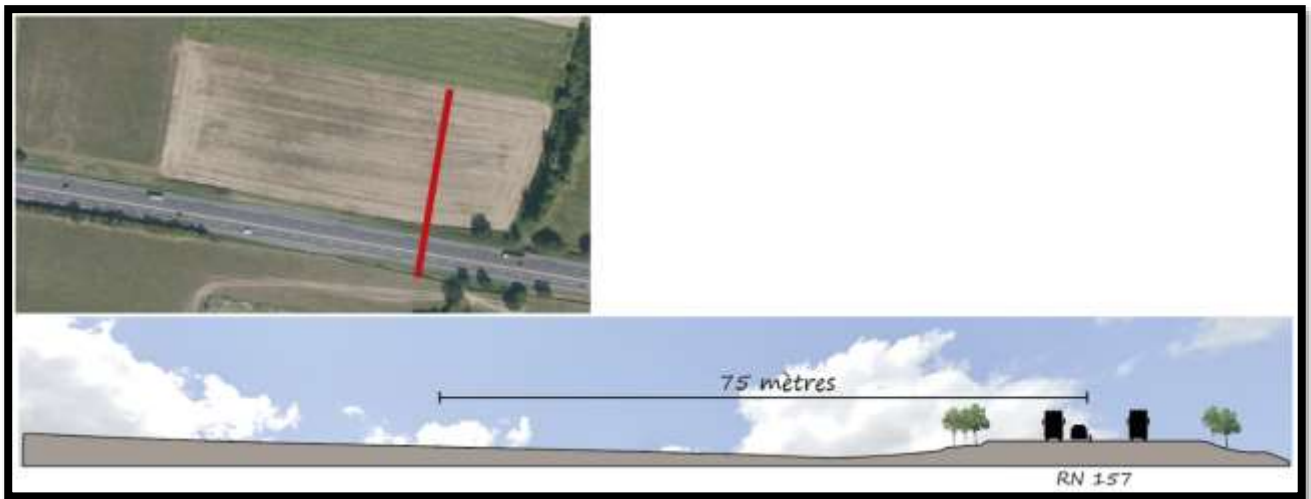


Photo n°1 – Un secteur sud-ouest en surplomb de la RN



Photo n°2 – De très rares bosquets sur cet espace légèrement plus haut que les poids-lourds

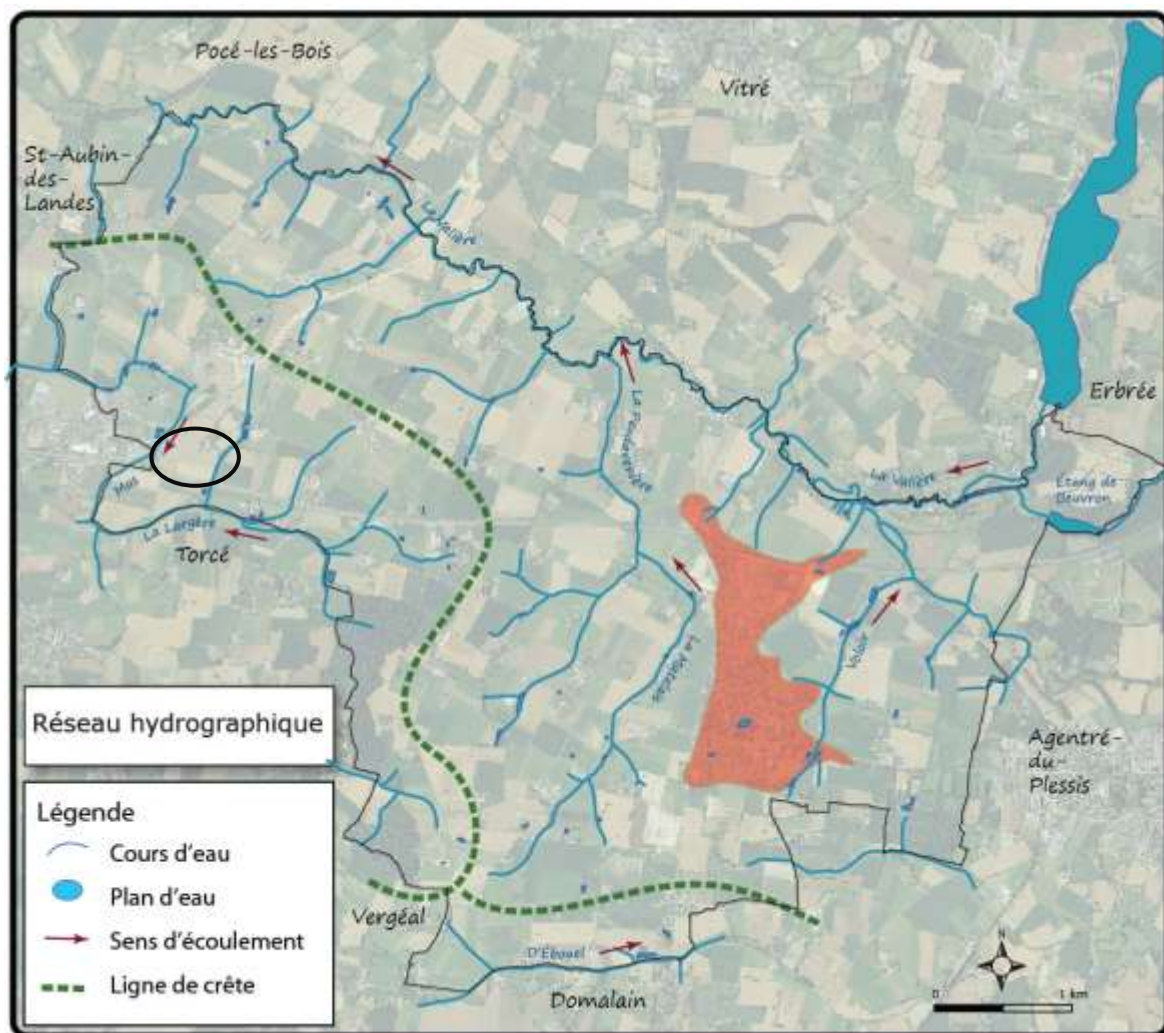


Photo n°3 – Vue en direction de l’est. Un terrain de plus en plus en contre-bas de la RN

L’hydrographie et les zones humides

La commune d’Etelles fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les eaux communales sont drainées en direction de la Valière et de la Bichetière puis de la Vilaine.



Source : GéoBretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2016

Les eaux précipitées sur le périmètre d'étude, s'écoulent dans le bassin versant de la Vilaine via le ruisseau de la Bichetière. Un petit cours d'eau est localisé à l'extrémité est du site.

La commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides. Aucune zone humide n'a été recensée sur le site.

La végétation

Les boisements communaux constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères et des ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux). Certains sont âgés et présentent un houppier assez haut, et un espacement significatif entre les arbres. Les plus récents sont plus denses, et les arbres sont feuillus depuis la base. Ces différences répondent à l'évolution des techniques culturales.



Le réseau bocager communal

La végétation est très peu présente sur le périmètre d'étude. Seule la limite Est est constituée d'une haie à caractère bocager.

Deux arbres sont implantés sur le talus à l'extrémité ouest du site (photo ci-après).



Peu de végétation dans le périmètre d'étude



Photo n°1 – Vue en direction de l'est



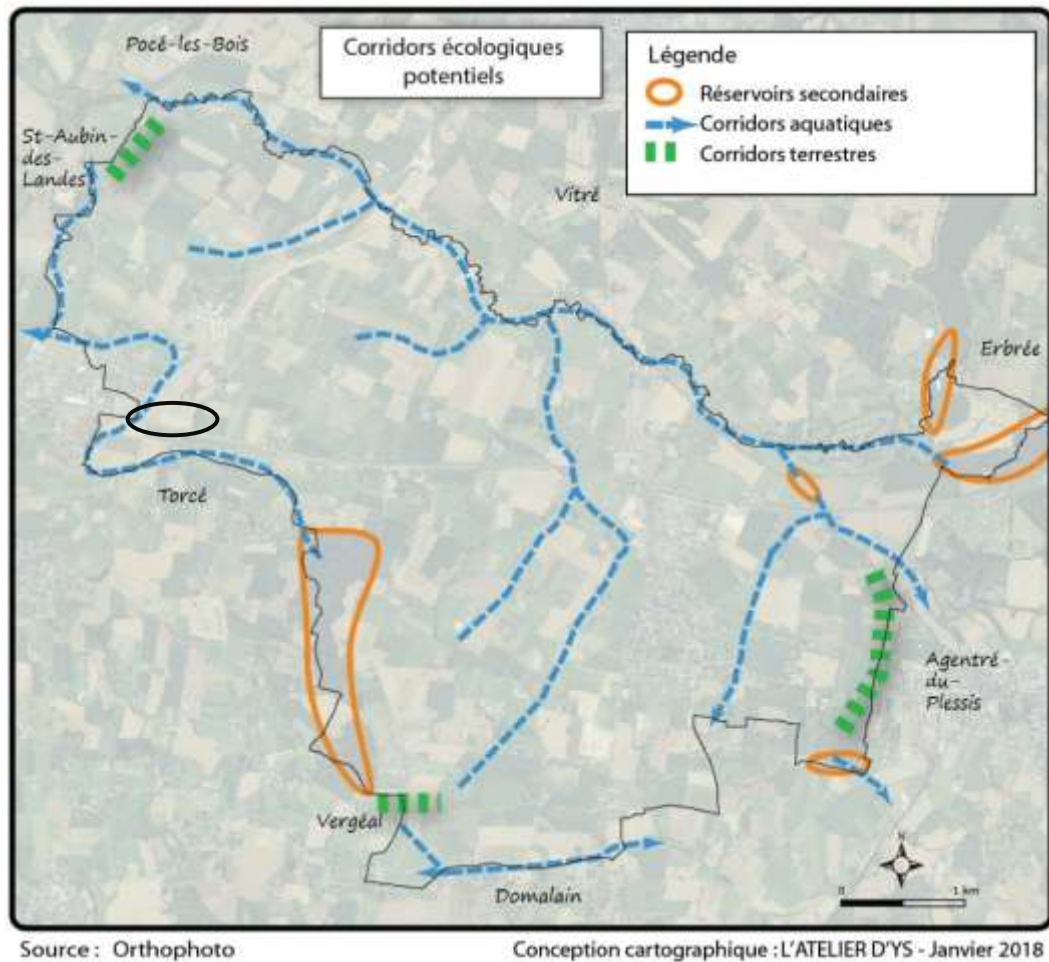
Photo n°2 – Vue en direction de l'ouest et sur le point le plus bas du site

Les réservoirs de biodiversité & corridors écologiques

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire communal.

Par ailleurs, de multiples corridors écologiques, assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, ont également été identifiés.

Aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié sur le site. Un corridor écologique altéré a été identifié un peu plus à l'ouest du site (hors périmètre d'étude), dans la ZA du Haut Montigné.



2.1.3.2. La composante urbaine

L'évolution du site

1950

En ce milieu du XXe siècle, le périmètre d'étude est situé en campagne, entre bocage et vergers.



1990

La RN 157 est déjà ouverte à la circulation et longe le site d'étude.

Le bocage a disparu, les rares éléments boisés correspondent à de petites haies le long des voies de circulation.

Le périmètre d'étude correspond à des parcelles exploitées.

**2023**

La ZA du Haut Montigné est aménagée et arrive à saturation. Son périmètre s'étend à l'ouest du site d'étude.

**L'accessibilité au site**

Le secteur d'étude est actuellement desservi par une voie interne à la ZA du Haut Montigné. Déjà calibrée pour la circulation des poids-lourds, cette voie sera prochainement prolongée dans le périmètre d'étude (un permis d'aménager est en cours d'instruction sur le secteur).



Un accès sécurisé par le nord et la ZA du Haut Montigné



Photo n°1 – Un accès en attente d'aménagement



Extrait du permis d'aménager sur la zone 1AUa

L'usage des sols

Le périmètre d'étude, relativement enclavé, est bordé à l'ouest par la ZA du Haut Montigné, à l'est par le hameau de La Grande Lande et au sud par la RN 157.



Le bâti existant

Le hameau de la Grande Lande est constitué par quelques constructions anciennes. Enfin, l'entreprise Design Parquet jouxte la partie ouest.

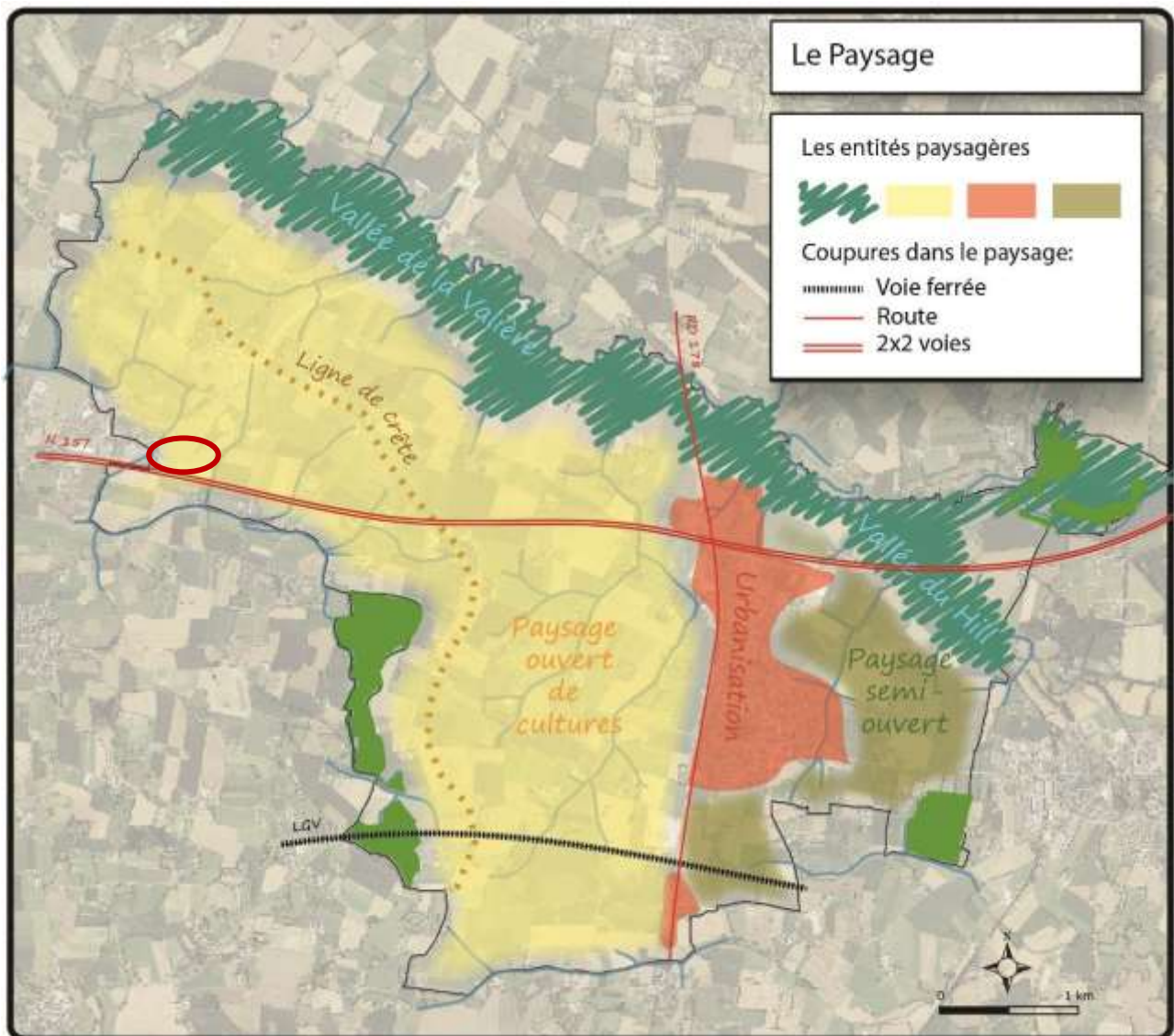
Les bâtiments de cette entreprise a une hauteur d'environ 8 mètres au point le plus haut. Il est peu visible depuis la RN 157. Il est implanté à environ 75 mètres de son axe.



Peu de constructions avoisinantes

2.1.3.3. Les composantes paysagères

Le grand paysage



En termes de grand paysage, les vues sur le site sont très limitées, considérant que :

- le site n'est pas situé sur un point haut
- la présence de quelques boisements (bocage) à proximité du périmètre d'étude.

Vues depuis la RD 157**En provenance de l'Ouest****Photo n°1**

En direction de l'est, seul l'entreprise Design Parquet est visible depuis la RN 157. Le périmètre d'étude est masqué par le talus planté.

Le retrait de 75 mètres et les volumes simples de l'entreprise Design Parquet permettent une bonne intégration dans le site malgré une hauteur assez importante (au moins 8 mètres au point le plus haut).

**Photo n°2**

Plus on avance en direction de l'est, moins le couvert végétal permet de filtrer le périmètre d'étude.

Cependant, ce dernier étant en surplomb de la RN 157, les parcelles actuellement exploitées ne sont pas visibles.



Photo n°3

A l'extrémité est du site, la covisibilité devient plus importante. Le terrain est en contrebas de la RN et aucun arbre ne vient filtrer le secteur.

**En provenance de l'est****Photo n°1**

En direction de l'ouest, les rares arbres hautes tiges présents ne masquent pas le périmètre d'étude qui présente une forte covisibilité avec la RN 157.

**Photo n°2**

Plus on avance en direction de l'ouest, moins la covisibilité est présente. Cela s'explique par le relief (talus) qui masque le périmètre d'étude.

**Photo n°3**

A l'extrémité ouest du site, la covisibilité est presque nulle. Le talus et les quelques arbres hautes tiges masquent le site mais également l'entreprise voisine.



2.1.4. L'état initial du site de Piquet

2.1.4.1. Les éléments naturels

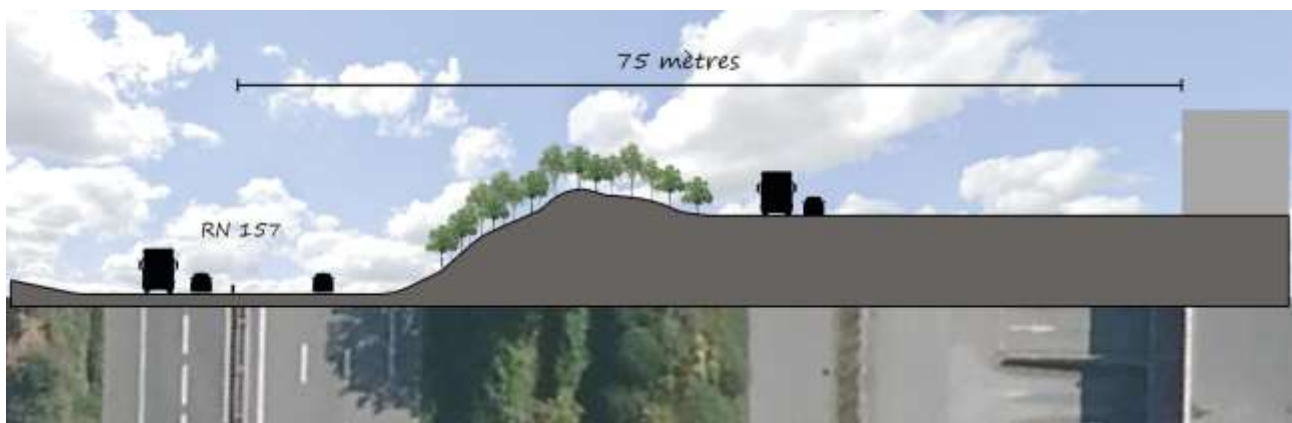
La topographie



ZA du Haut Montigné – Une pente en direction de la RN et du sud-ouest

Le périmètre d'étude présente un relief relativement homogène. Il existe une légère pente en direction de l'est.

La RN 157 est systématiquement en contrebas du site d'étude. Le dénivelé pouvant atteindre 6 à 7 mètres.



Coupe depuis l'ouest du site

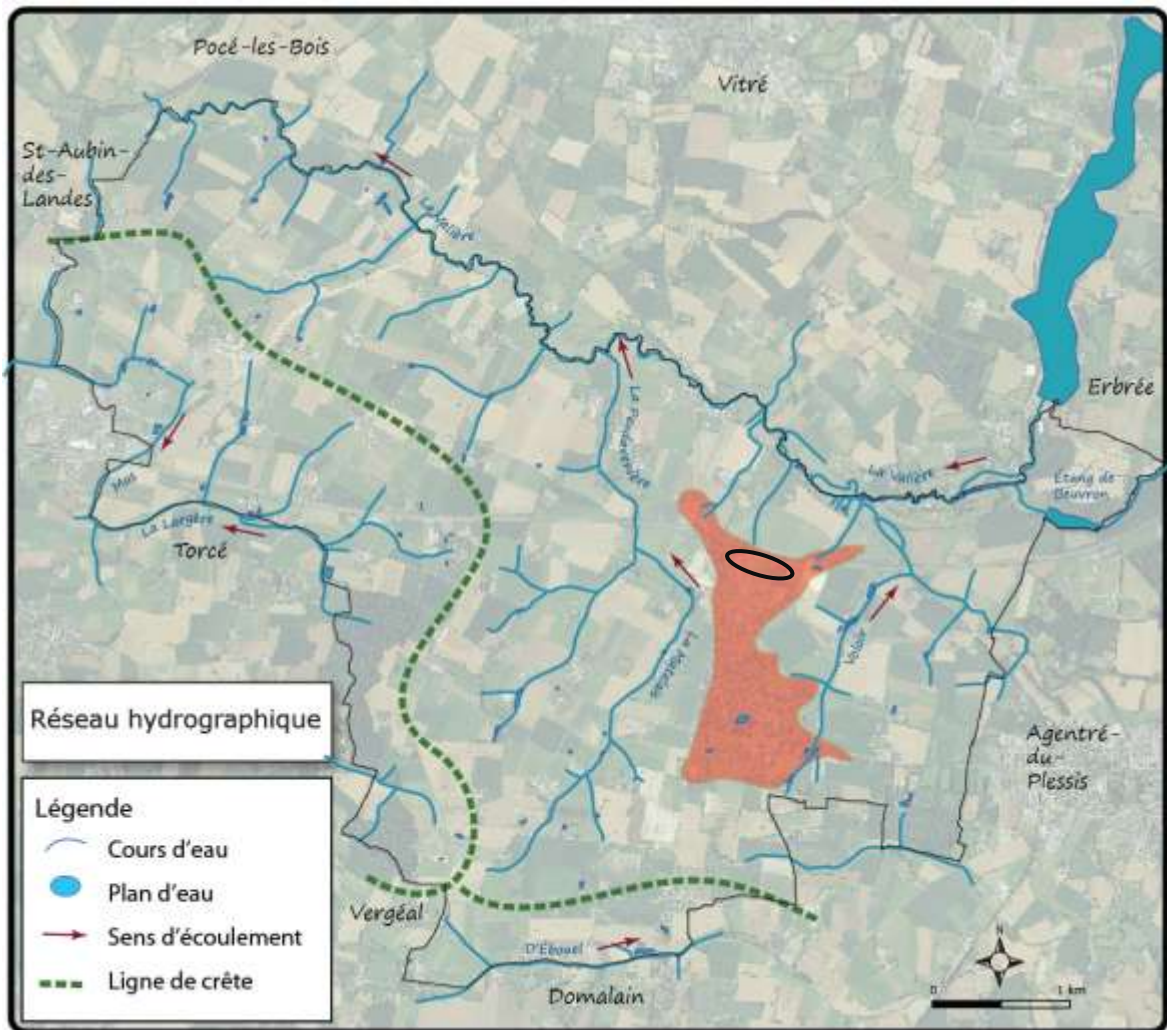


Photo n°1 – Vu en direction de l'ouest. La RN masquée par un imposant talus planté



Photo n°2 – Un talus planté masque intégralement la RN 157

L'hydrographie et les zones humides



Source : GéoBretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2016

Le site ne comporte aucun cours d'eau ou zone humide.

La végétation



Le réseau bocager communal

Un merlon planté existe sur l'intégralité de la limite entre le périmètre d'étude et la RN 157. Plusieurs essences et strates arbustives composent ce linéaire qui peut atteindre près de 20 mètres d'épaisseur et près de 6 mètres de haut.

Considérant que la RN 157 est encaissée d'environ 6 mètres par rapport au périmètre d'étude et l'existence de ce merlon planté, le site d'étude est imperceptible depuis la 2X2 voies.



Peu de végétation dans le périmètre d'étude



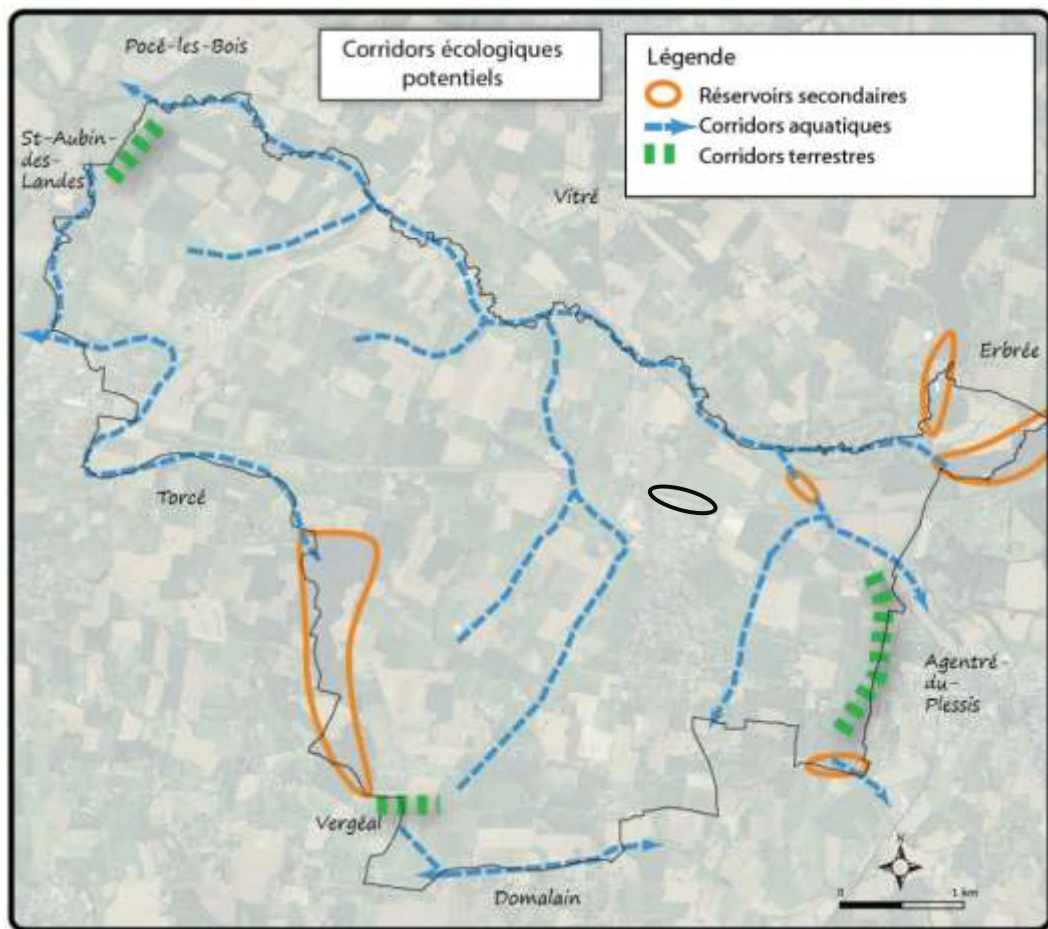
Photo n°1 – Vue en direction de l'est. Une voie de desserte interne longe le talus planté



Photo n°2 – Vue en direction de l’est depuis la RN 157

Les réservoirs de biodiversité & corridors écologiques

Du fait de sa situation, le long de la RN 157, et l’absence de trame bleue, le périmètre d’étude n’accueille pas de réservoir de biodiversité et n’est pas traversé par des connexions écologiques.



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2018

2.1.4.2. La composante urbaine

L'évolution du site

1950

En ce milieu du XXe siècle, le périmètre d'étude est situé en campagne, entre bocage et vergers. Seule la route départementale Vitré-La Guerche longe le site.



1990

La RN 157 est déjà ouverte à la circulation et longe le site d'étude.

Le bocage a disparu, les rares éléments boisés correspondent à de petites haies le long des voies de circulation.

Un merlon planté marque une délimitation entre le périmètre d'étude et la RN.

Le périmètre d'étude a déjà été aménagé en zone à vocation économique.



2023

La ZA de Piquet est aménagée et arrive à saturation.



L'accessibilité au site

Le secteur d'étude est actuellement desservi par une voie interne à la zone d'activité. Elle est déjà calibrée pour la circulation des poids-lourds.



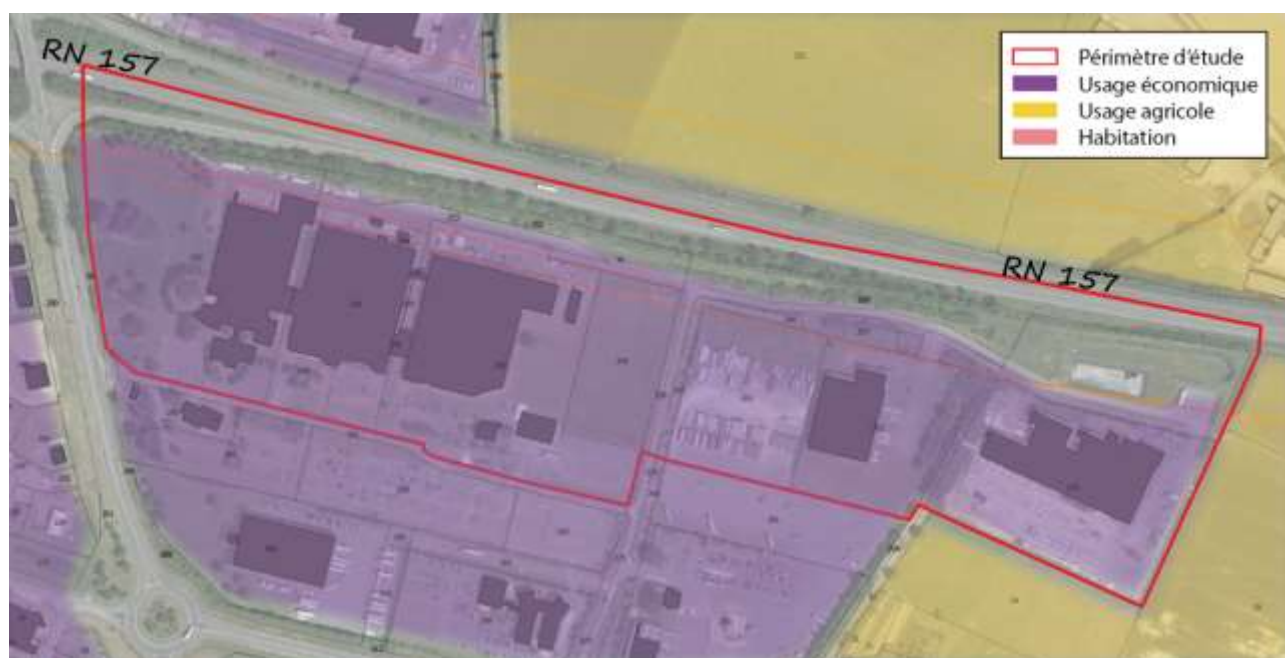
Un accès sécurisé existant



Photo n°1 – Un accès déjà aménagé

L'usage des sols

Le périmètre d'étude est situé dans la ZA de Piquet. Comme indiqué précédemment, une bande d'environ 20 mètres de large marque la limite entre la RN et le périmètre d'étude. Cette bande est composée d'un merlon planté depuis de nombreuses années.



Le bâti existant

Les bâtiments principaux sont implantés à au moins 75 mètres de l'axe de la voie. Ils possèdent des hauteurs pouvant aller de 9 mètres à 12 mètres au point le plus haut.

Malgré cette hauteur importante, ils ne sont pas visibles depuis la RN 175. Le merlon planté et le recul permettent de limiter l'impact dans le paysage.

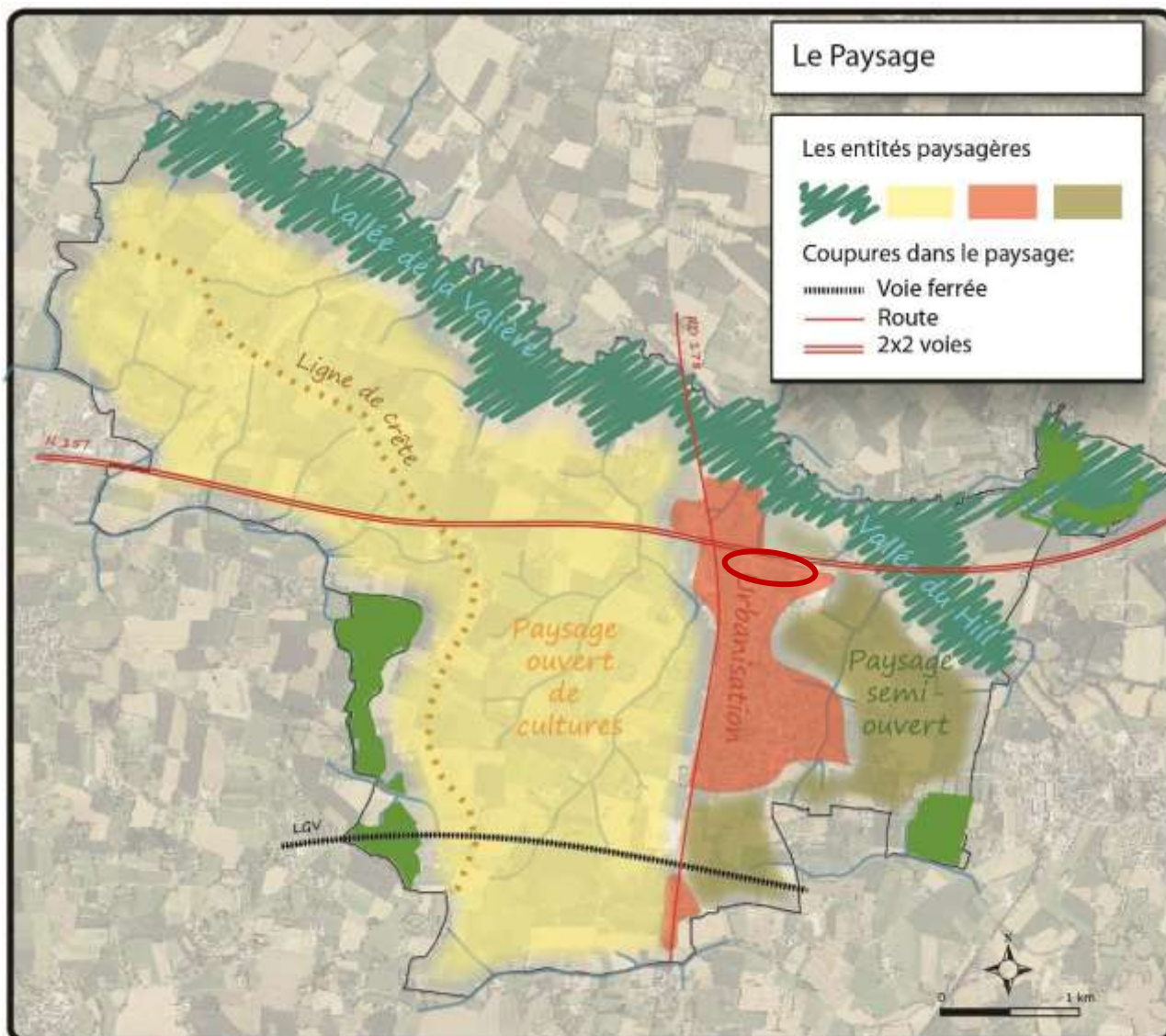


De grandes constructions existantes

Il convient de noter la présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales au nord-est du site et qu'une voie de circulation longe l'intégralité du merlon planté. Cette unique espace de circulation et cet ouvrage ne permettront pas la construction de nouveau bâtiment sur leur emprise.

2.1.4.3. Les composantes paysagères

Le grand paysage



En termes de grand paysage, les vues sur le site sont très limitées, considérant que :

- le site n'est pas situé sur un point haut
- la présence de quelques boisements (bocage) à proximité du périmètre d'étude.

De plus, ce secteur peut être considéré comme le prolongement de la zone agglomérée du bourg d'Étrelles.

Vues depuis la RD 157

En provenance de l'Ouest



Photo n°1

En direction de l'est, les véhicules passent sous le pont de la RD 178. La topographie prononcée ainsi que l'importante végétation masquent toute urbanisation existante.



Photo n°2

En avançant vers l'est le couvert végétal est toujours aussi présent. Aucune construction n'est perceptible.



Photo n°3

A l'extrémité est du site, malgré une strate arbustive moins haute, la covisibilité n'est pas plus importante. Aucune construction n'est visible.

**En provenance du sud****Photo n°1**

En direction de l'ouest, nous pouvons apercevoir le sommet de l'entreprise SADER Réseaux. C'est la seule portion de la RN qui permet de savoir que des constructions sont présentes sur le site.

**Photo n°2**

Plus on avance en direction de l'ouest, moins la covisibilité est présente. Cela s'explique par le relief (merlon) et les végétaux

qui masque le périmètre d'étude.



2.1.5. Le constat et les enjeux des sites

A la lecture de ce diagnostic, le constat est le suivant :

ZA du Haut Montigné

- ✓ Un site implanté dans la continuité est de la ZA du Haut Montigné,
- ✓ Un site impacté par la marge de recul de la RN 157 (environ 2,7 ha inconstructibles),
- ✓ Une RN encaissée dans la partie ouest et en surplomb dans la partie est.
- ✓ Un impact visuel non négligeable depuis la RN sur un axe Paris-Rennes.
- ✓ Un site peu perceptible depuis le grand paysage.
- ✓ Peu de constructions avoisinantes qui sont peu visibles depuis la RN 157,
- ✓ Un site pouvant être désenclavé par une voie sécurisée.
- ✓ Une maîtrise foncière publique (Vitré Communauté). Un permis d'aménager en cours d'instruction.

ZA de Piquet

- ✓ Un site déjà urbanisé, dans la ZA de Piquet.
- ✓ Un site impacté par la marge de recul de la RN 157 (environ 3,5 ha inconstructibles),
- ✓ Une RN encaissée et un site masqué par un merlon planté, lui conférant beaucoup de confidentialité,
- ✓ Un site peu perceptible depuis le grand paysage et la RN,
- ✓ Des constructions avoisinantes pouvant atteindre plus de 10 mètres au point le plus haut.
- ✓ Des entreprises relativement bien intégrées (teinte sombre) bien qu'elles puissent atteindre environ 10 mètres de haut,
- ✓ Un site déjà irriguée par une voie sécurisée.

2.2. Détermination du projet du Haut Montigné

L'article L111-6 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19 » du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

L'inconstructibilité qui frappe les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes expresses, déviations et autres routes classées à grande vitesse, vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 157, ne peut faire l'objet de constructions que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.2.1. Le projet sur le secteur du Haut Montigné

Le périmètre d'étude doit permettre l'accueil d'entreprises et de leurs éventuelles espaces de stationnement et de déplacement ainsi que des installations permettant la production d'énergie photovoltaïque.

La réalisation de ce projet d'aménagement n'est pas conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, mais il permettrait d'optimiser le foncier à bâtir.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par l'intercommunalité et la commune et dans la philosophie générale du PLU en vigueur. Elle s'illustre dans une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le secteur.

2.2.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RN 157



Marge actuelle

Le projet communautaire et communal est d'autoriser dans cette marge de recul les espaces de stationnement, voies de circulation, installations en lien avec les entreprises autorisées dans la zone.

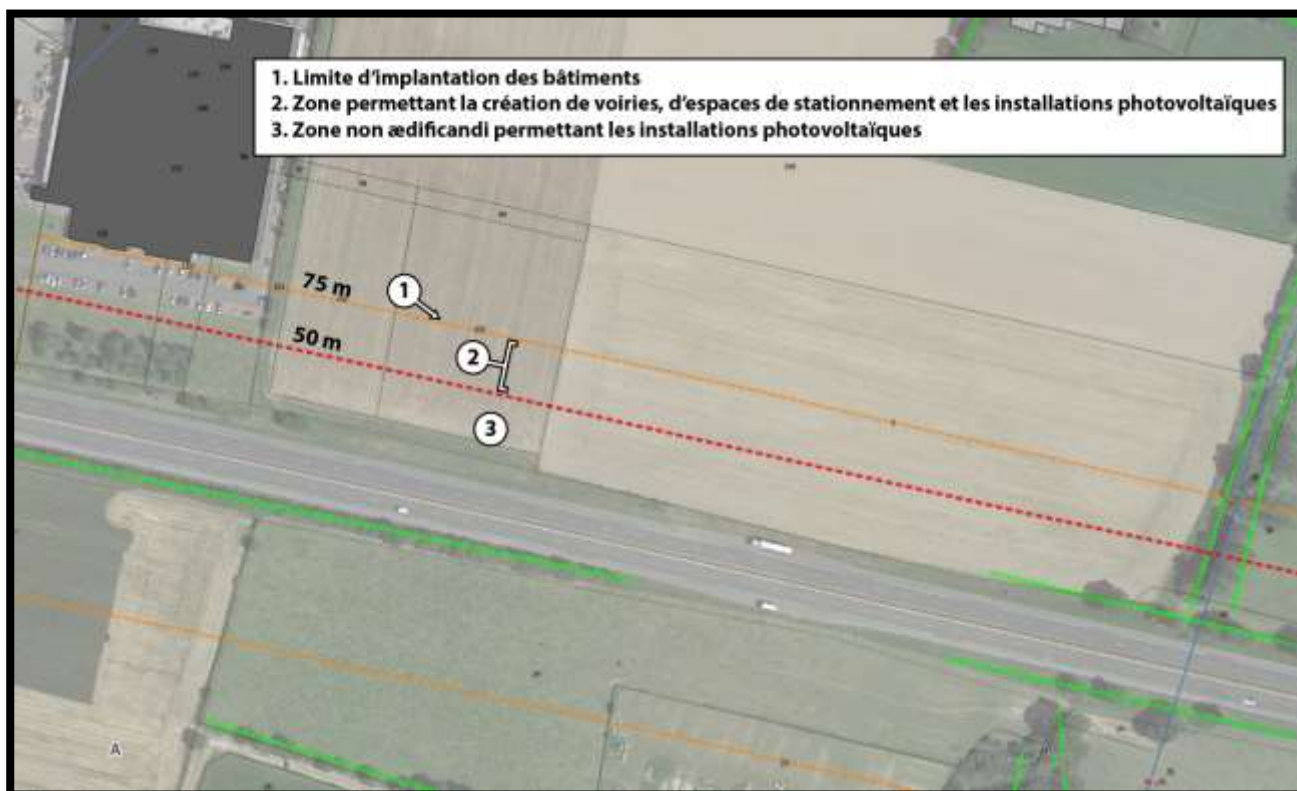
L'objectif est également d'intégrer dans les dispositions générales du règlement du PLU la possibilité d'autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique dans la marge de recul. En effet, un projet d'infrastructures photovoltaïque sera mis en place dans cet espace.

Autoriser ces voiries, espaces de stationnement et installations dans la marge de recul de la RN 157 permettrait d'optimiser le foncier.

Cela permettrait en outre, de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR, ZAN...) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

Aucune construction nouvelle et aucun espace de stockage n'y sera autorisée. Une marge de 75 mètres sera donc conservée pour les constructions.

La marge de recul située dans le périmètre d'étude est donc partiellement réduite de 75 mètres à 50 mètres.



Marges envisagées

2.2.3. Les enjeux et mesures de compensations

2.2.3.1. Les enjeux sur le site et compatibilité de l'étude

Les enjeux de covisibilité du projet se situent essentiellement dans la moitié est du site et plus particulièrement dans le sens Paris-Rennes.

Le principal enjeu est de limiter l'impact des nouvelles constructions depuis la RN 157. Le parti pris est donc de conserver l'interdiction de toute construction nouvelle à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

Dans une moindre mesure, il faut également limiter les covisibilités entre la RN et les espaces de stockage des futures entreprises. L'interdiction de ces espaces est conservée dans la marge de 75 mètres.

2.2.3.2. Compatibilité au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même.

La proximité de la 2X2 voies implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

A ce titre, la RN 157 est classée comme une infrastructure de catégorie 1 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 300 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique.

2.2.3.3. Compatibilité au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur sera desservi par une voie en attente. Une voirie interne à la ZA permettra d'irriguer l'ensemble des lots.



Une voirie en attente d'aménagement



Extrait du permis d'aménager en cours d'instruction

Aucun accès direct sur la RN 157 ne sera possible.

2.2.3.4. Compatibilité au regard de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Ne pas autoriser les constructions et espaces de stockage à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.
- ✓ Planter l'espace non constructible sud afin de créer un écran ou filtre.
- ✓ Les futures plantations ne doivent pas altérer la production d'énergie solaire des futures installations photovoltaïques.

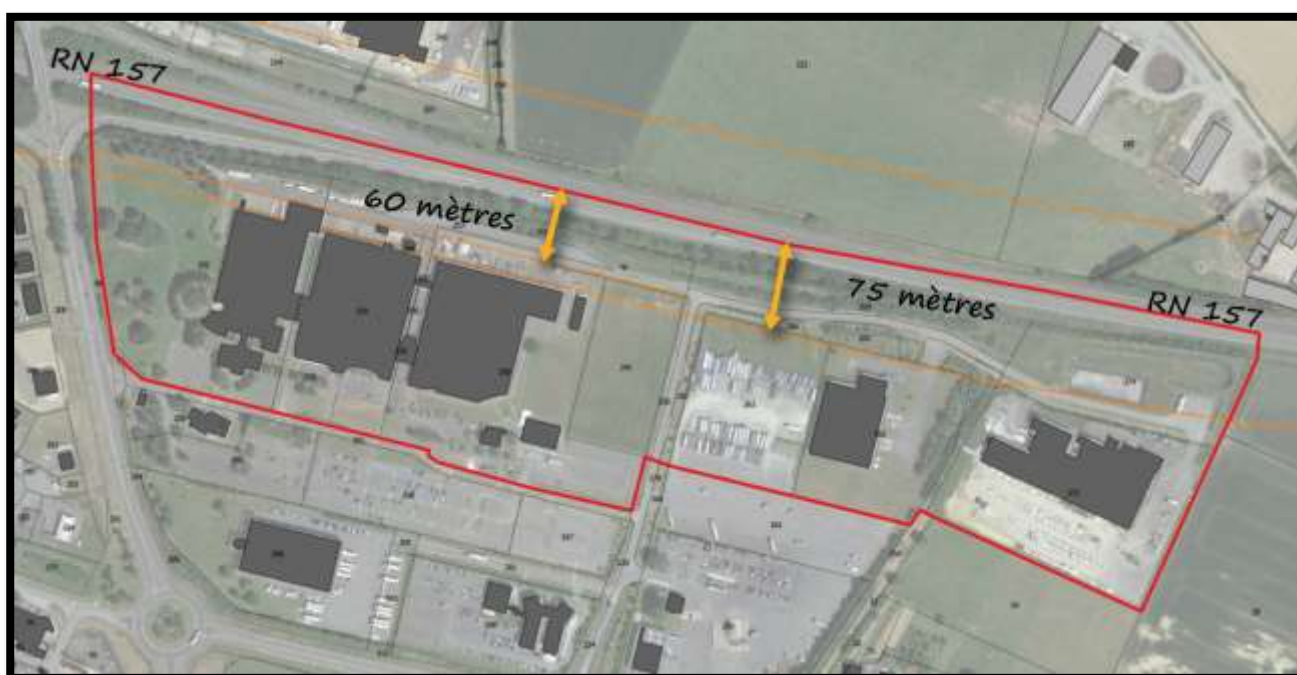
2.3. Détermination du projet de Piquet

2.3.1. Le projet sur le secteur de Piquet

Le périmètre d'étude doit permettre aux entreprises existantes de s'étendre, dans une logique d'optimisation du foncier.

La réflexion et les orientations dépassent le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par l'intercommunalité et la commune et dans la philosophie générale du PLU en vigueur.

2.3.2. La nécessité d'un ajustement de la marge de recul de la RN 157



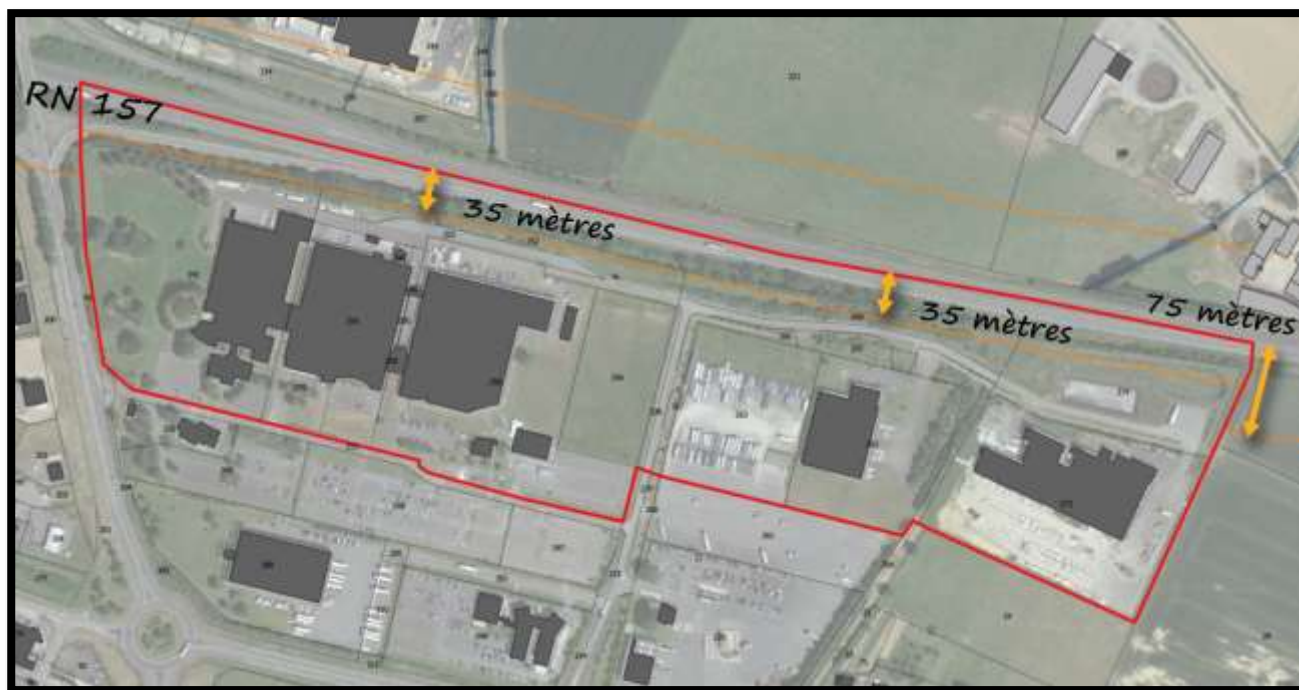
Marge actuelle

Autoriser constructions et installations dans la marge de recul de la RN 157 permettrait d'optimiser le foncier.

Les entreprises existantes pourraient s'étendre en direction du nord. Ces extensions resteraient malgré tout modestes car une voie de desserte est implantée dans cet espace.

Cela permettrait, comme indiqué précédemment de répondre aux dispositions réglementaires en vigueur (grenelle de l'environnement, loi ALUR, ZAN...) qui prônent, entre autres, la modération de la consommation des espaces agricoles ainsi que la densification.

La marge de recul située dans le périmètre d'étude est donc réduite à 35 mètres (jusqu'au merlon planté existant).



Marge envisagée

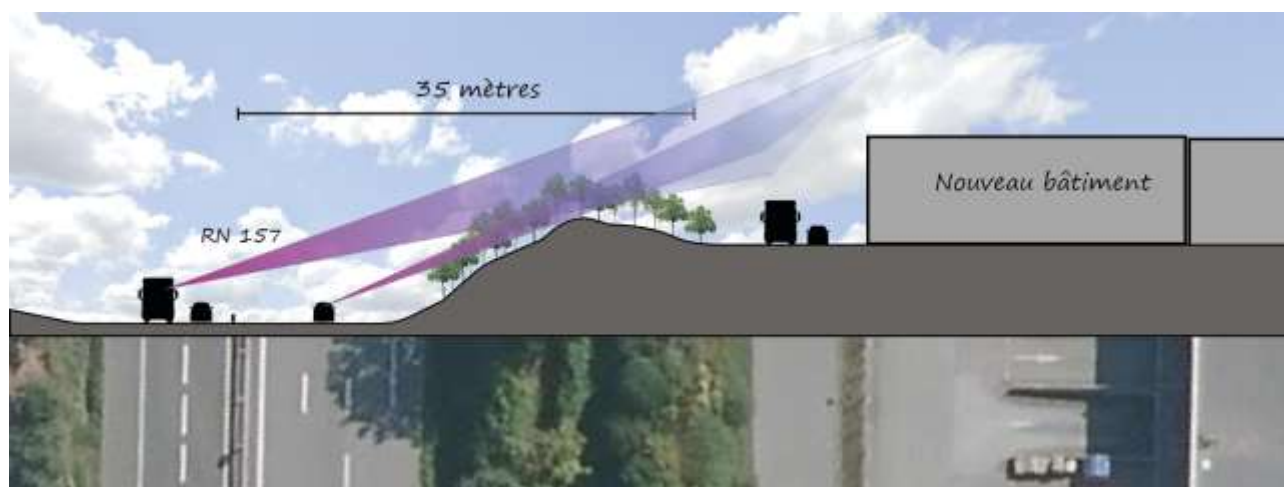
2.3.3. Les enjeux et mesures de compensations

2.3.3.1. Les enjeux sur le site et compatibilité de l'étude

Comme nous l'avons vu précédemment, les enjeux de covisibilité du projet se situent dans un périmètre très restreint autour du site, essentiellement sur l'extrémité est du site, dans le sens Paris-Rennes.

La présence d'une voie de circulation le long du merlon planté limite également les possibilités d'implantation de constructions nouvelles au plus près de la RN 157.

Ainsi, une extension ou une nouvelle construction d'une hauteur de 8 ou 9 mètres aurait peu d'incidence sur les covisibilités avec la RN 157.



L'exemple ci-dessus présente les covisibilités potentielles entre la RN 157 et une nouvelle construction de 9 mètres de haut implantée au plus près de la voie de circulation interne. L'impact est quasi nul.

Pour qu'il y ait une incidence, il faudrait soit :

- Construire un nouveau bâtiment d'au moins 19 mètres de haut qui serait implanté au droit de la voie de desserte,
- Construire un bâtiment d'au moins 13 mètres de haut qui serait implanté sur la voie de desserte.

2.3.3.2. Compatibilité au regard des nuisances

Actuellement, il n'y a pas de protection sonore sur le site même. La présence arborée le long de la RN et les merlons créent cependant des tampons naturels.

La proximité de la 2X2 voies implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces extensions sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur.

A ce titre, la RN 157 est classée comme une infrastructure de catégorie 1 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 300 m.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique.

2.3.3.3. Compatibilité au regard de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur est actuellement desservi par une voie de desserte interne à la zone d'activité. Cette voie suffisamment calibrée permettra d'absorber tout le trafic susceptible d'être généré par l'aménagement de ce site.

Aucun accès direct sur la RN 157 ne sera possible.

2.3.3.4. Compatibilité au regard de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Le parti d'aménagement est le suivant :

- ✓ Conserver le merlon planté en tant qu'écran ou filtre.

2.4. La traduction réglementaire dans le PLU

Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU intégreront des dispositions pour faire appliquer les orientations évoquées dans le précédent chapitre.

Les sites sont couverts par 2 zones :

- UA1 pour la ZA du Haut Montigné et la ZA de Piquet
- 1AUa pour la ZA du Haut Montigné

Les dispositions générales du PLU et une partie du règlement des zones UA1 et 1AUa sont modifiées.

2.4.1. Les dispositions générales du PLU

Les dispositions générales du PLU sont modifiées pour :

- prendre en compte la Loi n°2023-175 du mars 2023 qui autorise dans les marges de recul « Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ».
- autoriser sous conditions les voiries et espaces de stationnement dans les marges de recul.

Avant modifications

G. MARGES DE REcul RESULTANT DE L'APPLICATION DES L'ARTICLES L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la N 157 sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- ✓ (...)
- ✓ les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile ;
- ✓ (...)

Après modifications

G. MARGES DE REcul RESULTANT DE L'APPLICATION DES L'ARTICLES L.111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la N 157 sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- ✓ (...)
- ✓ les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile *(sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de chaque zone)* ;
- ✓ (...)
- ✓ *Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

2.4.2. Le règlement écrit UAa

Le règlement de la zone UA1 est modifié pour supprimer l'ancienne marge de recul de 60 mètres pour les bâtiments secondaires implantés dans la ZA de Piquet. Dans la ZA du Haut Montigné le règlement autorisera sous conditions les voiries et espaces de stationnement dans une partie de la marge de recul.

Avant modifications**CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA**

La zone AU est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comporte quatre sous-secteurs :

- ✓ La zone **UA1** qui couvre les secteurs du Haut Montigné, La Loge, Piquet Sud, du Pont d'Étrelles et La Plesse.
- ✓ La zone **UA2** qui couvre le secteur Piquet Nord.
- ✓ La zone **UA3** qui couvre le secteur Piquet Ouest.
- ✓ La zone **UA4** qui couvre le secteur de l'ancienne plateforme LGV.

(...)

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions****4.1 Hauteurs maximales autorisées**

Non règlementé

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiquesEn tous secteurs

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En secteur UA1

- Le long de l'ancienne RD 33 (axe ETRELLES – ARGENTRE-DU-PLESSIS), les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 30 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.
- Dans la zone d'activité de Piquet Sud (à l'extrémité nord-ouest de la zone UA1), le volume principal des bâtiments à implanter en bordure de la RN 157 devront respecter la ligne d'implantation figurée au plan de zonage (75 mètres). Lorsque le bâtiment comporte un volume secondaire, ce dernier pourra s'inscrire entre la ligne d'implantation du bâtiment principal et la limite maximale d'implantation des volumes secondaires figurée au plan de zonage (60 mètres).

(...)

Après modifications

CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone AU est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comporte quatre sous-secteurs :

- ✓ La zone **UA1** qui couvre les secteurs du Haut Montigné, La Loge, Piquet Sud, du Pont d'Étrelles et La Plesse.
- ✓ La zone **UA2** qui couvre le secteur Piquet Nord.
- ✓ La zone **UA3** qui couvre le secteur Piquet Ouest.
- ✓ La zone **UA4** qui couvre le secteur de l'ancienne plateforme LGV.

(...)

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

Non règlementé

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En secteur UA1

- Le long de l'ancienne RD 33 (axe ÉTRELLES – ARGENTRE-DU-PLESSIS), les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 30 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.
- ~~— Dans la zone d'activité de Piquet Sud (à l'extrémité nord-ouest de la zone UA1), le volume principal des bâtiments à implanter en bordure de la RN 157 devront respecter la ligne d'implantation figurée au plan de zonage (75 mètres). Lorsque le bâtiment comporte un volume secondaire, ce dernier pourra s'inscrire entre la ligne d'implantation du bâtiment principal et la limite maximale d'implantation des volumes secondaires figurée au plan de zonage (60 mètres).~~
- ✓ *Dans la zone d'activité du Haut Montigné, les bâtiments à implanter en bordure de la RN 157 devront respecter la ligne d'implantation figurée au plan de zonage (75 mètres). Des espaces de stationnement et voiries pourront s'inscrire entre la ligne d'implantation des bâtiments (75 mètres) et la marge de 50 mètres figurée au plan de zonage.*

(...)

2.4.3. Le règlement écrit 1AUa

Le règlement de la zone 1AUa est modifié pour autoriser sous conditions les voiries et espaces de stationnement dans une partie de la marge de recul de la ZA du Haut Montigné.

Avant modifications

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

Les zones 1AUa correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

(...)

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AUa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

(...)

Après modifications

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

Les zones 1AUa correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

(...)

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AUa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

(...)

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- *Dans la zone d'activité du Haut Montigné, les bâtiments à implanter en bordure de la RN 157 devront respecter la ligne d'implantation figurée au plan de zonage (75 mètres). Des espaces de stationnement et voiries pourront s'inscrire entre la ligne d'implantation des bâtiments (75 mètres) et la marge de 50 mètres figurée au plan de zonage.*
- Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

(...)

2.4.4. Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié sur les deux secteurs.

ZA du Haut Montigné

La marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 157 est conservé pour l'implantation des constructions. Une marge de 50 mètres est ajoutée. Les espaces de stationnement et voiries seront autorisés dans la bande comprise entre 50 et 75 mètres.

Avant modifications



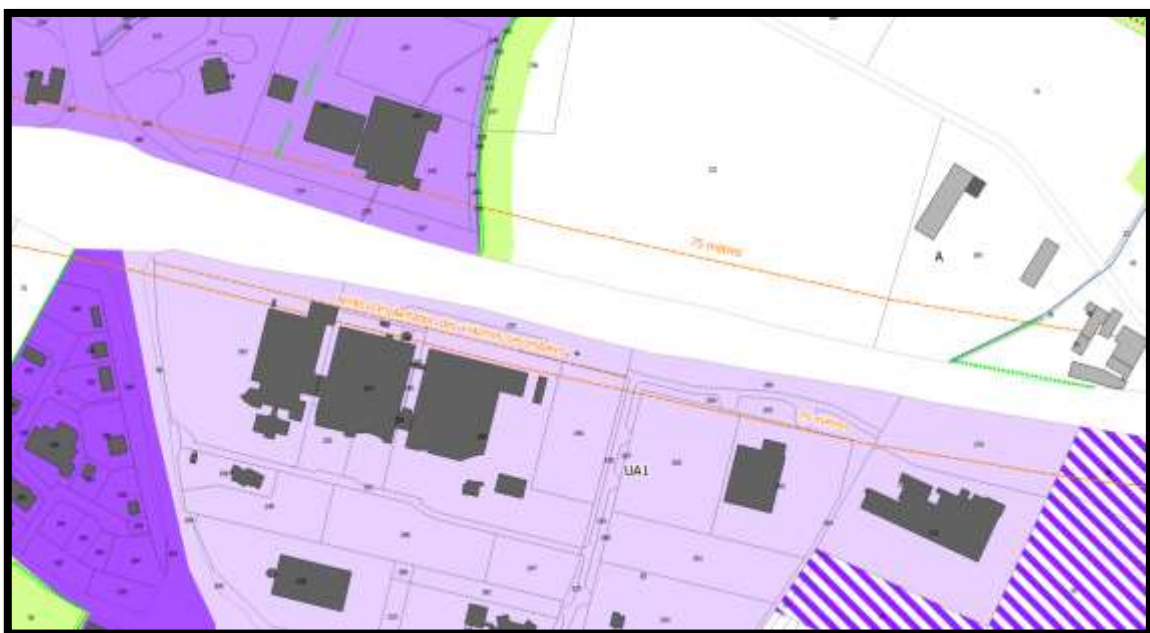
Après modifications



ZA de Piquet

Les marges de recul de 75 mètres et de 60 mètres sont supprimées. Une nouvelle marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie est ajoutée.

Avant modifications



Après modifications



2.4.5. L'orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation du Haut Montigné fait l'objet de modifications pour :

- Autoriser les espaces de stationnement et voies de circulation dans une bande comprise entre 50 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 157.
- Autoriser les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique dans la marge de recul.

Le schéma qui accompagne cette OAP est également modifié pour faire apparaître la nouvelle marge de 50 mètres par rapport à la RN 157.

Avant modifications

(...)

MOBILITE

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération et se fera par l'ouest du site.

Un accès via le chemin de La Grande Lande pourra être autorisé pour des raisons de sécurité (accès pour les véhicules de secours...). En aucun cas ce chemin ne servira de voie de desserte pour la zone.

Un espace de stationnement ouvert au public et à destination des poids-lourds sera créé dans la zone. Il devra comporter au moins 15 places. Il assurera en outre une fonction de desserte des lots situés au sud et de retournement des poids-lourds.

Aucun espace de stationnement ou voie de circulation ne devra prendre place dans la marge de recul de la RN 157.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions qui seront situées le long de la RN 157 devront s'implanter à l'alignement de la marge de recul.

Un merlon planté de haies à caractère bocager sera créé sur les limites nord du site, le long de la RD 777.

Les haies existantes au nord ainsi qu'aux extrémités sud-est et ouest du site seront intégrées au projet d'aménagement.

L'extrémité est du site (en bordure du chemin et du hameau de La Grande Lande) sera plantée de haies à caractère bocager. Cette haie pourra ponctuellement être implantée sur un merlon.

Aucune construction nouvelle ou aire de stockage ne sera autorisée dans la marge de recul de la RN 157. Cependant, devront y prendre place :

- le système de gestion des eaux pluviales,
- un filtre à caractère bocager composé de plusieurs strates arbustives et d'arbres de haute tige.

(...)

Après modifications

(...)

MOBILITE

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération et se fera par l'ouest du site.

Un accès via le chemin de La Grande Lande pourra être autorisé pour des raisons de sécurité (accès pour les véhicules de secours...). En aucun cas ce chemin ne servira de voie de desserte pour la zone.

Un espace de stationnement ouvert au public et à destination des poids-lourds sera créé dans la zone. Il devra comporter au moins 15 places. Il assurera en outre une fonction de desserte des lots situés au sud et de retournement des poids-lourds.

~~Aucun espace de stationnement ou voie de circulation ne devra prendre place dans la marge de recul de la RN 157.~~

Des espaces de stationnement ou voies de circulation pourront prendre place dans la marge de recul comprise entre 50 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 157.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions qui seront situées le long de la RN 157 devront s'implanter à l'alignement de la marge de recul.

Un merlon planté de haies à caractère bocager sera créé sur les limites nord du site, le long de la RD 777.

Les haies existantes au nord ainsi qu'aux extrémités sud-est et ouest du site seront intégrées au projet d'aménagement.

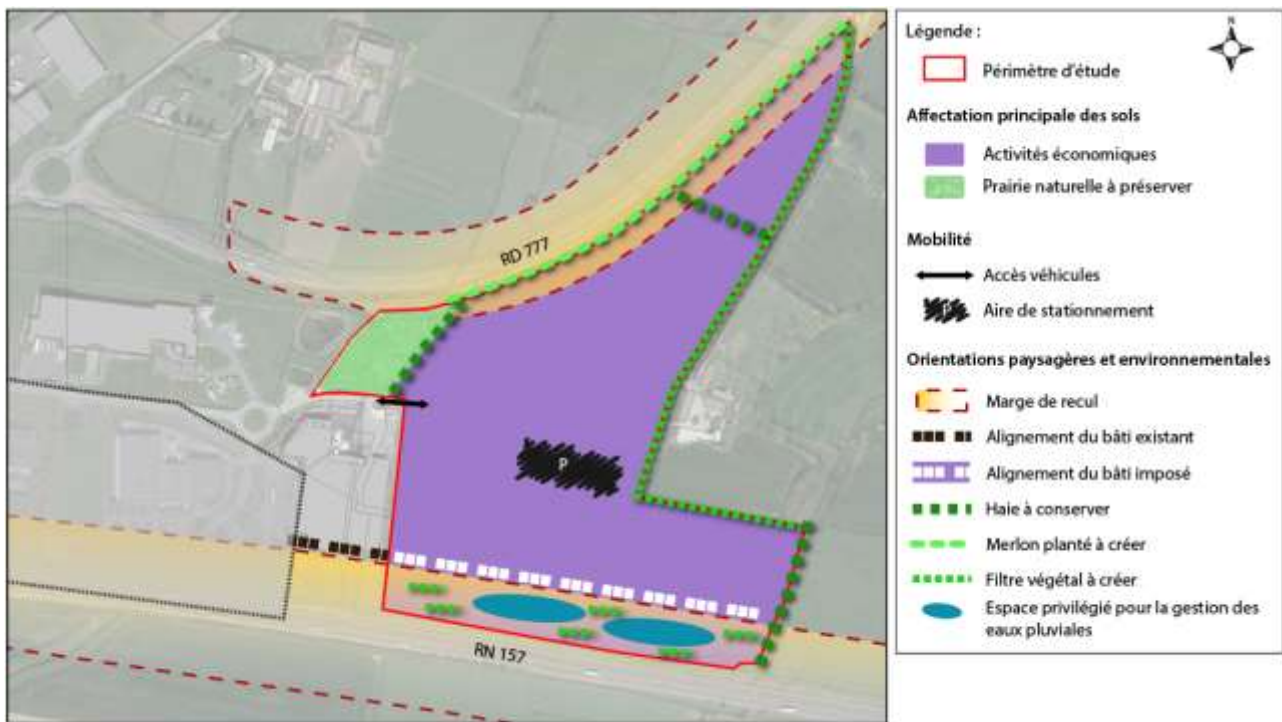
L'extrémité est du site (en bordure du chemin et du hameau de La Grande Lande) sera plantée de haies à caractère bocager. Cette haie pourra ponctuellement être implantée sur un merlon.

Aucune construction nouvelle ou aire de stockage ne sera autorisée dans la marge de recul *de 75 mètres par rapport à l'axe* de la RN 157. Cependant, ~~devront~~ *pourront* y prendre place :

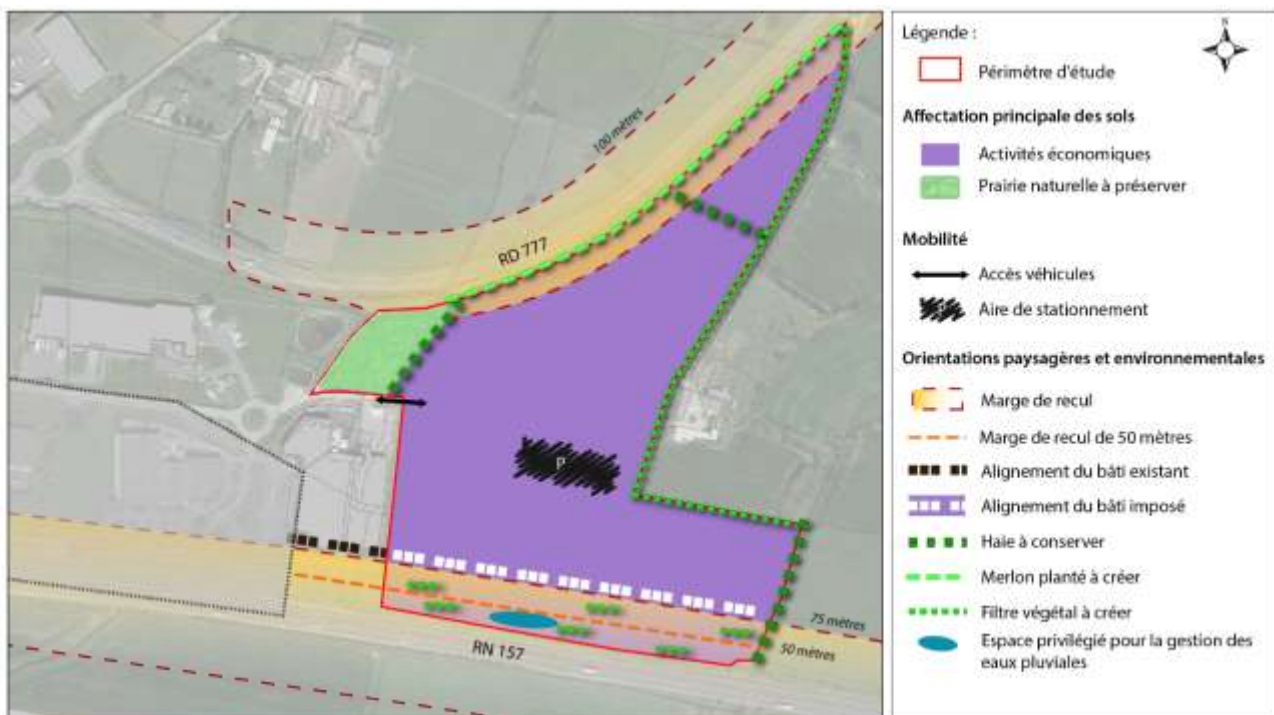
- le système de gestion des eaux pluviales,
- un filtre à caractère bocager composé de plusieurs strates arbustives et d'arbres de haute tige.
- *des infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

(...)

Avant modifications



Après modifications



3. Conclusion

Cette procédure de révision allégée 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 révision allégée n°1,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Le règlement écrit modifié,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.