

# MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation

Version en date de novembre 2023



# 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.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA de Piquet Est .....	8
2.2.	L'instauration d'un emplacement réservé sur le site des Hairies .....	19
2.3.	Modification du zonage applicable sur une partie de l'ancienne école Notre-Dame de Lourdes.....	24
3.	Les incidences sur l'environnement .....	27
4.	La compatibilité avec la loi Climat et Résilience .....	28
5.	Les surfaces des zones .....	30
6.	Conclusion .....	31

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.

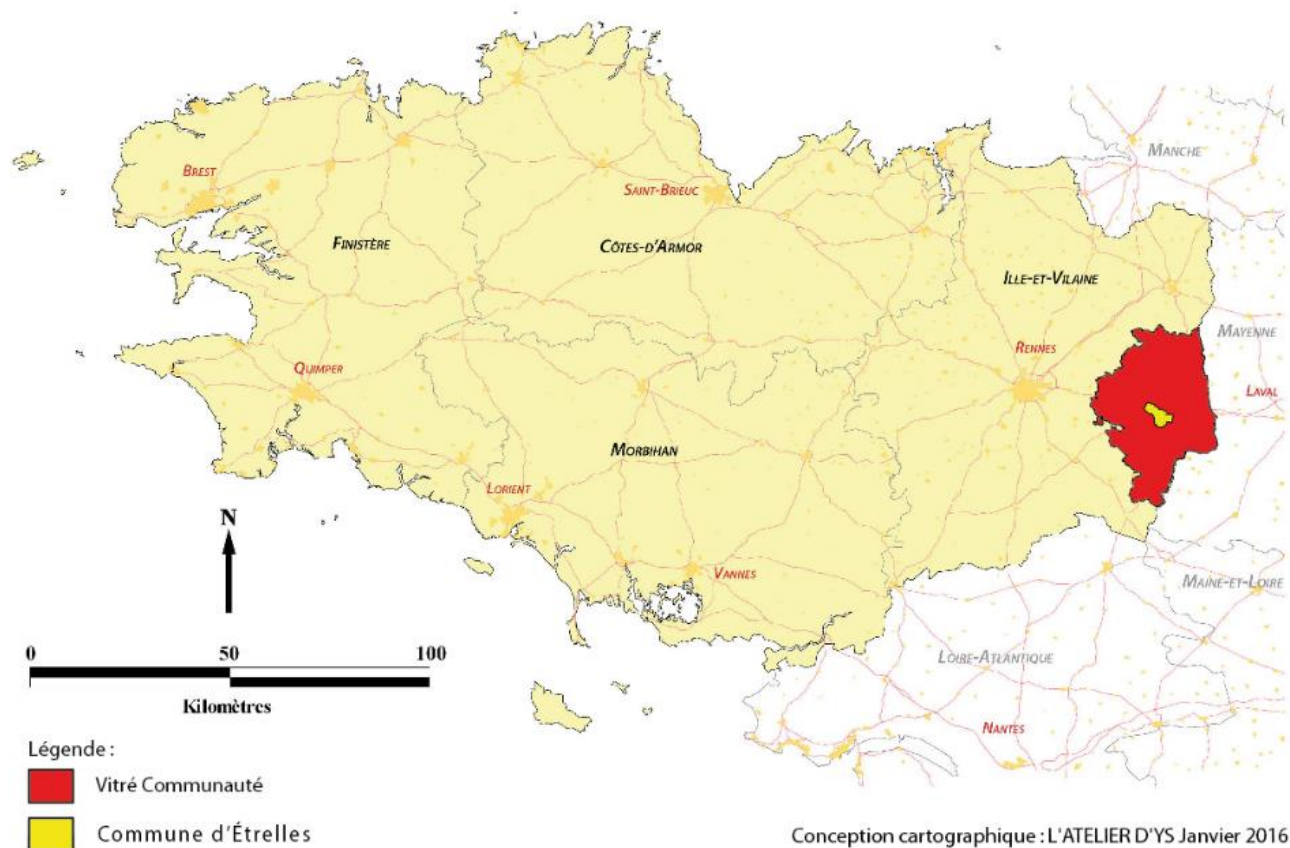
L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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.

## PLAN DE SITUATION

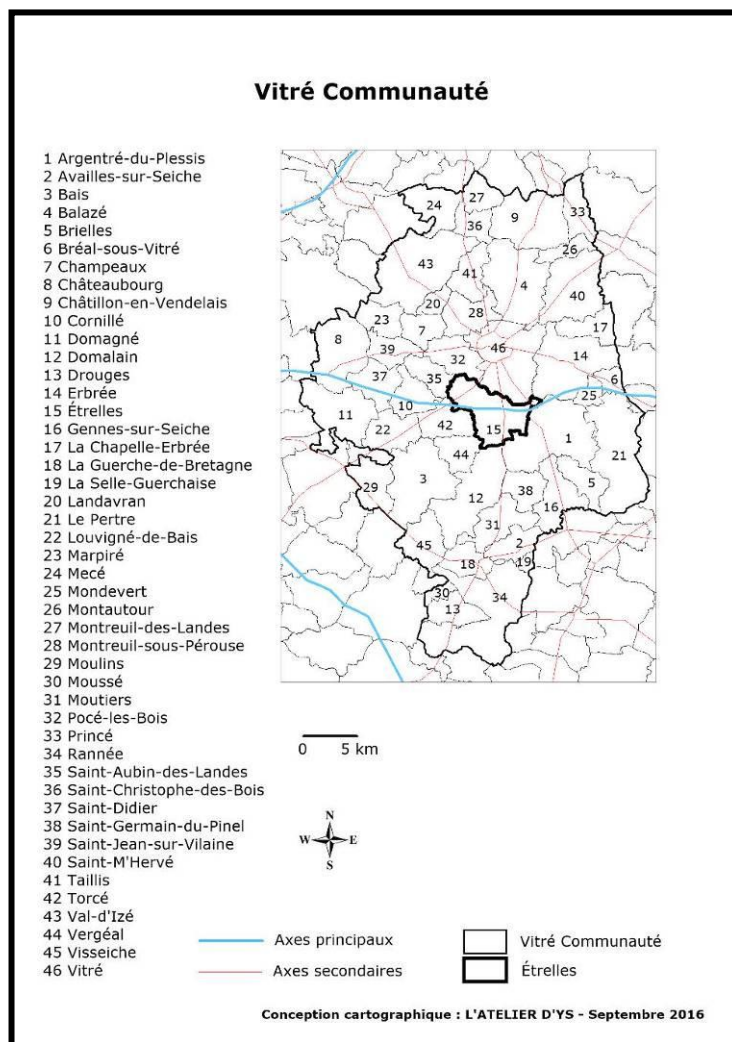


À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 717 hectares. Sa population est de 2 569 habitants en 2018.

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.

**Le Conseil Municipal d'ÉTRELLES, dans sa délibération en date du 20 mars 2023 et sa délibération complémentaire en date du 30 mai 2023, 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°2** du PLU d'ÉTRELLES a pour objet les 3 points suivants :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA de Piquet Est,
- ✓ L'instauration d'un emplacement réservé sur le site des Hairies,
- ✓ Modification du zonage applicable sur une partie de l'ancienne école Notre-Dame de Lourdes.

## **2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme**

### **2.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA de Piquet Est**

#### **2.1.1. Contexte**

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la 2AUA est jugée nécessaire pour répondre aux besoins de Vitré Communauté qui ne peuvent être satisfaits du fait d'un déficit foncier immédiatement mobilisable.

#### **a. Le contexte communautaire**

Située aux portes de la Bretagne, Vitré Communauté comprend 46 communes membres composant un territoire à dominante rurale de 870 km<sup>2</sup>. L'agglomération se caractérise comme un territoire multipolaire où l'habitat (à 80% individuel), l'emploi et les services se concentrent et se répartissent sur plusieurs pôles : la ville de Vitré, Argentré du Plessis à l'est, Châteaubourg à l'ouest, La Guerche de Bretagne au sud du territoire.

Vitré Communauté regroupe 82 000 habitants soit une densité moyenne de 94 habitants au km<sup>2</sup>. Sur les 46 communes de l'agglomération, 35 ont moins de 2 000 habitants et la moitié des communes comporte moins de 1 000 habitants.

Le territoire présente une croissance démographique continue et soutenue (+0.7 %/an) ainsi qu'un taux de chômage parmi les plus bas de France (3,5% à fin 2023) en raison d'un tissu économique dynamique (2 935 entreprises et 26 467 emplois salariés – secteur privé) à 39% industriel. Les principaux pôles d'emplois sont situés le long de la RN 157 (Rennes-Paris) et dans les centralités (Vitré La Guerche de Bretagne).





Vitré Communauté

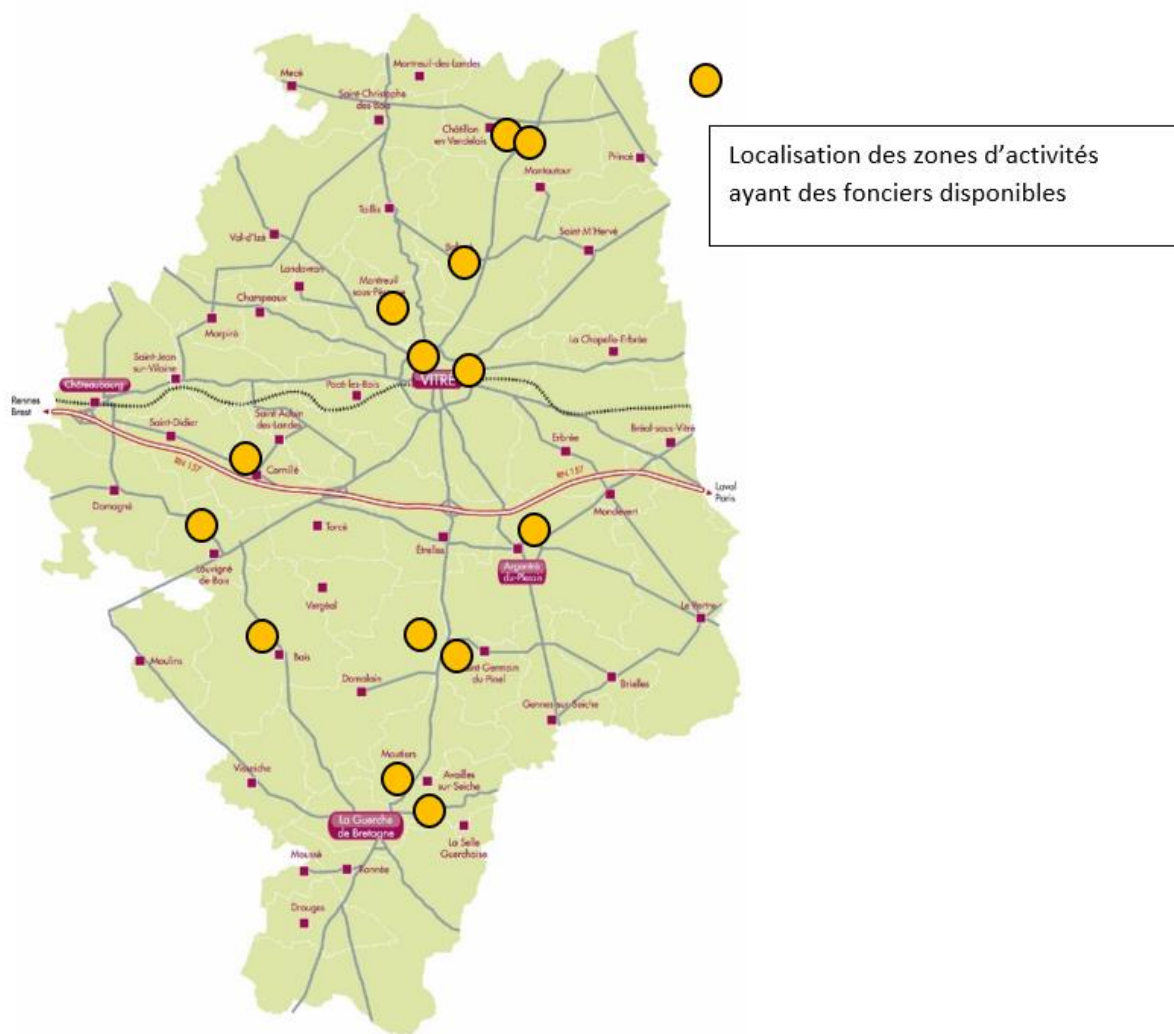
## b. L'offre foncière à vocation économique

### b.1. Etat du stock

Le territoire compte environ 75 zones d'activités (agrandissement compris) dont près de 50 sont communales. Vitré Communauté regroupe aujourd'hui 26 parcs d'activités purement communautaires. Sur ces 26 parcs, 14 disposent de fonciers disponibles (non vendus et non réservés) pour une surface totale de 18,8 ha. Cette surface disponible est répartie dans 10 communes.

Sur ces 14 zones disposant de fonciers commercialisables, les plus grands lots ont une surface inférieure à 2 ha et ne permettent donc pas d'accueillir des activités industrielles ou logistiques importantes.

Par ailleurs, le territoire ne dispose d'aucune zone d'activité aménagée avec du foncier disponible en limite de l'axe routier RN 157.



Parc d'activités	Commune	Surface disponible en m2	Prix de vente en € HT/m2
Les Lavandières	Cornillé	1 645	15
La Pimotière	Châtillon	6 617	15
La Chapellerie	Châtillon	19 639	15
Les Mazures	Louvigné de Bais	9 223	15
La Haute Bouëxière	Balazé	4 115	15
Gérard 2	Montreuil Ss P	8 652	15
La Grande Haie	Vitré	20 357	30
La Frotière	Argentré du Plessis	2 000	15
Pigeon Blanc	Saint Germain du Pinel	30 901	15
Vague de la Noé	Domalain	34 114	15
Beauvais	Availles Moutiers	7 518	15
La Pelletière	Moutiers	2 350	15
Chardonneret 2	Bais	26 850	15
Briqueterie IV	Vitré	14 118	40
<b>Total</b>		<b>188 099</b>	

## b.2. Les perspectives d'aménagement de nouveaux espaces économiques

Vitré Communauté a lancé 3 études permettant de générer des disponibilités foncières :

- **Le Haut Montigné** (Etelles – Torcé) – Extension de la zone d'activité sur une surface de 13,6 ha – Livraison prévue fin 2023 – 4 lots entièrement pré commercialisée (dont 3 lots réservés par des entreprises de la zone d'activité).
- **Breal Sous Vitré** : Construction d'une zone d'activité de 4,7 ha cessibles – Etudes en cours – Livraison 2026.
- **La Gaultière** Chateaubourg – Domagné (Extension de la zone d'activités – Etudes en cours - 29 ha cessibles – Livraison après 2027).

**L'état actuel du stock et les prévisions de développement des nouvelles zones d'activités ne permettent pas d'accueillir le projet Woodparc.**

Enfin, l'ancienne plateforme LGV est en cours d'aménagement et ne permet pas l'implantation du projet décrit ci-après.



*Ancienne plateforme LGV en cours d'aménagement*

## c. Le projet WoodParc

### ❖ **LES MOTIVATIONS DU PROJET**

- **Création d'un outil industriel pour le développement de la filière bois du Groupe LEGENDRE**

Le groupe LEGENDRE dont le siège social est à Rennes est un groupe régional, familial et indépendant.

Le groupe souhaite développer la filière bois et faire évoluer fortement cette activité afin d'accompagner nos clients vers la transition écologique de leurs bâtiments.

Le projet vise au rassemblement de 2 activités existantes sur un même site, avec doublement de leurs surfaces actuelles, et la création de deux nouvelles activités liées à la transformation du bois pour le bâtiment, avec une implantation au plus proche des axes routiers desservant les chantiers de nos clients.

L'une des activités est actuellement située à Saint M'Hervé (35), à 20 km du site visé. Ce site, spécialisé dans la construction modulaire ossature bois, emploie 60 salariés et n'a pas la capacité de se développer sur la zone d'activité sur laquelle il est situé. La progression de son activité d'une part, et la nécessaire complémentarité d'intervention avec les autres entités du groupe d'autre part, alimentent ce projet de création.

Le site accueillera par ailleurs une entreprise partenaire spécialisée dans les techniques d'isolation en matériaux biosourcés, en particulier le béton de chanvre. Cet accueil se justifie par le recours régulier à cette technique pour assurer l'isolation des murs à ossature bois.

L'effectif du groupe LEGENDRE est de 2 300 collaborateurs, et l'activité bois implantée à ETRELLES devrait rassembler environ 150 collaborateurs à terme avec la création de l'ordre de 80 emplois.

#### ➤ Un agrandissement nécessaire et urgent

Les sites actuels sur lesquels sont implantés les activités existantes ne présentent pas de possibilité d'extension. Cette conclusion est tirée de plusieurs études ayant été menées sur les sites respectifs.

Pour pallier ce manque de surface exploitable, une partie de l'activité a été déportée sur des sites sous-traitants ce qui ne favorise pas l'optimisation des flux.

Ce développement répond donc à une demande croissante de cette activité industrielle du bois en proposant un site plus grand, adaptable et regroupant l'ensemble des activités ce qui permettra d'exploiter de manière optimale.

Des études ont été menées également sur d'autres sites dont des existants qui ne répondent pas aux attentes de chantiers, ni en dimensions, ni en localisation.

### ❖ UNE IMPLANTATION PLUS PERTINENTE SUR LE LONG TERME

#### ➤ Une localisation pertinente pour optimiser les déplacements

La parcelle envisagée est stratégiquement située le long de la nationale 157. Cette route à deux fois deux voies permet la desserte de la Bretagne, les pays de la Loire, ainsi que la région parisienne, 3 régions où le groupe accompagne de nombreux clients.

Cette nouvelle implantation est pertinente et idéale dans le schéma de distribution et dans un objectif d'optimisation des déplacements.

#### ➤ Une localisation socialement pertinente

Le déplacement de l'entreprise CCL Construction vers ce nouveau site situé à 20 km permet de conserver les collaborateurs et d'éviter des ruptures de contrats liés à un déplacement de site trop éloigné du domicile des salariés.

#### ➤ Une modernisation nécessaire qui répond aux enjeux environnementaux

Outre la nécessité de déménager sur un site à dimension adaptée, la réflexion du groupe porte aussi sur l'amélioration des bâtiments construits :

- Bâtiments de dernière génération, plus adaptés, plus isolés et sans énergie fossile.
- La conception des ouvrages visera une empreinte Carbone la plus faible possible.
- L'incorporation en toiture de production d'énergie solaire et de l'autoconsommation de l'électricité produite
- Par une intégration optimale à leur écosystème
- Par la saturation maximale de l'espace en ayant des bâtiments dimensionnés pour leurs activités avec des hauteurs augmentées permettant l'optimisation maximale au m<sup>2</sup>.

### ❖ ENJEUX SOCIETAUX

La relocalisation de l'activité bois du Groupe Legendre sur cette parcelle à ETRELLES induira pour une partie la garantie des emplois actuels et pour une autre partie des embauches locales.



Le projet futur prévoit des effectifs d'environ 150 personnes dont 120 personnes à temps plein en atelier et 30 personnes dans les bureaux.

Ces emplois directs seront répartis entre métiers de production des éléments et ossatures bois, d'expédition des produits finis, des métiers du management et de l'administratif.

Cette activité permettra de générer une centaine d'emplois indirects.

Le site sera en fonctionnement la semaine de 7h le matin à 20h le soir.

A terme, un flux de 25 PL/jours en moyenne est attendu.

Un portail coulissant permettra de sécuriser le site en dehors des horaires d'ouverture.

Un parking véhicules légers de 150 emplacements permettra à l'ensemble des employés du site de se stationner sur la parcelle.

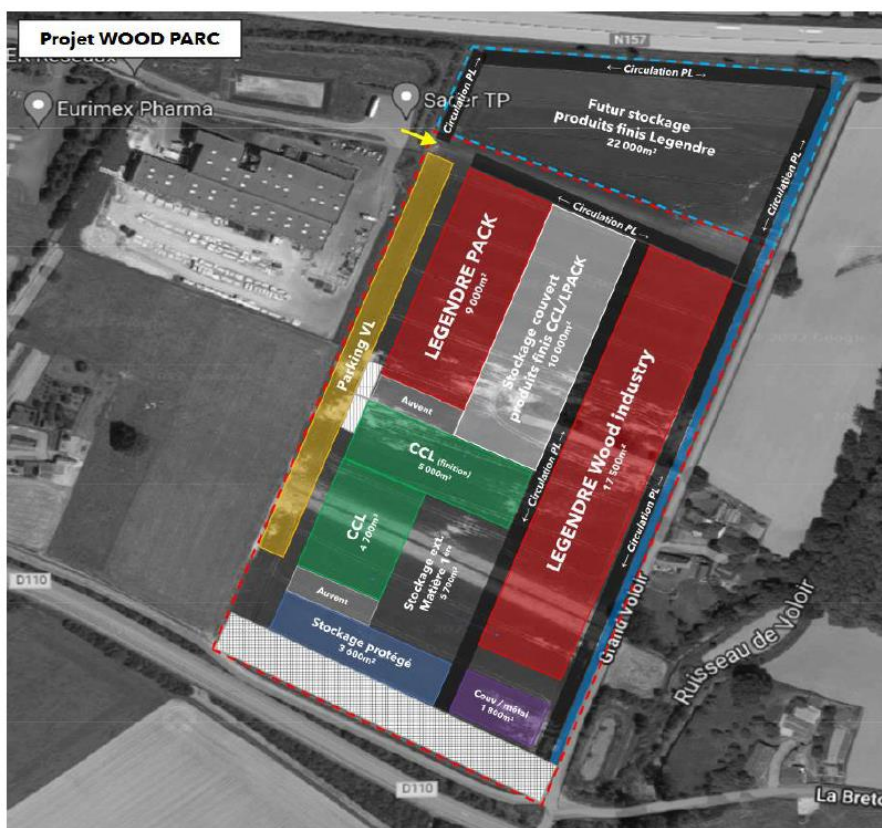
### ❖ INTEGRATION DU VOLET ENVIRONNEMENTAL

#### ➤ Un projet ambitieux à fort enjeu environnemental

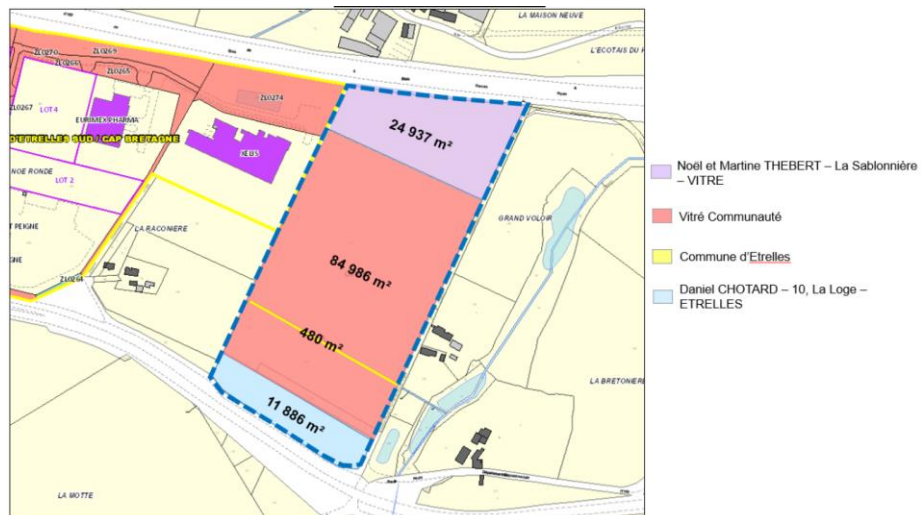
Le projet a fait l'objet de nombreuses évolutions entre la réflexion initiale et le rendu final. Au départ basé sur une surface de 12,2 ha, intégrant une zone de stockage au nord de 2,4 ha, le projet a été optimisé avec une ambition de plus forte densification permettant de réduire la surface artificialisée et d'intégrer le ruisseau situé sur la parcelle comme un élément à conserver.

Cette démarche, basée sur la stratégie ERC (Eviter - Réduire - Compenser) s'est ainsi déroulé de la manière suivante :

Emprise initiale sur une surface de **122 289 m<sup>2</sup>**



Cette démarche permet de conserver l'exploitation agricole située au nord. Ainsi, le PLU de la commune d'ÉTRELLES pourra évoluer en termes d'urbanisation sur une surface plus faible de **97 352 m<sup>2</sup>**.



Plan définitif sur une parcelle de **97 352 m<sup>2</sup>**.



### ➤ Sobriété énergétique

#### **Isolation performante**

Les 3 ateliers formeront un espace de 36 000 m<sup>2</sup> de production constitués d'une enveloppe performante. Cela signifie que l'isolation mise en place permettra de respecter les consignes de température de l'exploitant sans recours à un moyen de chauffage puissant. Le recours aux énergies fossiles a donc été évité sur cette opération.

#### **Production d'énergie**

La toiture de l'extension intègre une centrale en panneaux photovoltaïques d'environ 8 000 m<sup>2</sup> pour une puissance de 1,50 MWc. Cette installation, fonctionnant soit en autoconsommation et revente, soit en réinjection directe permettra de produire plus d'énergie que le bâtiment en consomme.

#### **Basse consommation**

Le projet intègre des éclairages de type LED, dont la durée de vie plus importante (heures en utilisation), permet de réduire sensiblement la maintenance du relamping.

#### **Confort d'été passif**

Pour favoriser le confort d'été, et afin d'éviter le recours à un moyen de rafraîchissement, les toitures seront d'une couleur claire pour réfléchir les apports solaires.

### ➤ Préservation du paysage

Pour une intégration optimale dans l'écosystème, et pour favoriser l'apport de biodiversité, le projet intègre la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et prévoit donc :

- La préservation intégrale de la zone humide à l'Est de la parcelle ;
- La préservation de l'ensemble des haies périphériques, des arbres remarquables et la réalisation de complément si nécessaire ;
- La « méandrisation » du fossé afin de créer un cours d'eau, permettant également une intégration paysagère du projet ;
- La création de haie bocagères le long de toutes les clôtures. Les clôtures seront composées d'un grillage vert ou gris de tonalité sombre, ne dépassant pas 2 m de haut ;
- Les espaces verts seront plantés en prairie fleurie favorisant l'accueil de nombreux insectes utiles à notre écosystème ;
- Aucune enseigne lumineuse ne sera implantée sur l'entrepôt afin de limiter la pollution lumineuse et contribuer aux économies d'énergie ;

Le projet inclura différents aménagements destinés à favoriser l'accueil de la biodiversité et, notamment de la petite faune. Ces aménagements incluront :

- Une Haie de Benjes (haie sèche, réalisée à partir de bois, de branches et de tailles de haies, constituera un abri favorable à l'accueil de micromammifères, d'insectes et d'amphibiens),
- Des nichoirs
- Un pierrier à reptiles.

### ➤ La gestion des eaux pluviales au plus près de la parcelle

Une partie des eaux pluviales sera collectée dans une cuve de récupération permettant un usage sanitaire (WC et urinoirs) et d'arrosage avec une autonomie de 25 jours.

Le reste des eaux pluviales de toiture et de voirie seront collectées et dirigées vers des bassins de régulation



permettant de limiter le débit de fuite en sortie de la parcelle.

Nous favoriserons autant que possible l'infiltration à la parcelle selon les caractéristiques de perméabilité du terrain.

L'eau sera ensuite rejetée dans le milieu naturel, minimisant ainsi l'impact du projet.

La gestion des eaux pluviales du futur projet fera l'objet d'une étude loi sur l'eau intégrée au dossier d'enregistrement ICPE.

La zone humide et le fossé méandrique verront par ailleurs leurs fonctions hydrauliques pérennisées :

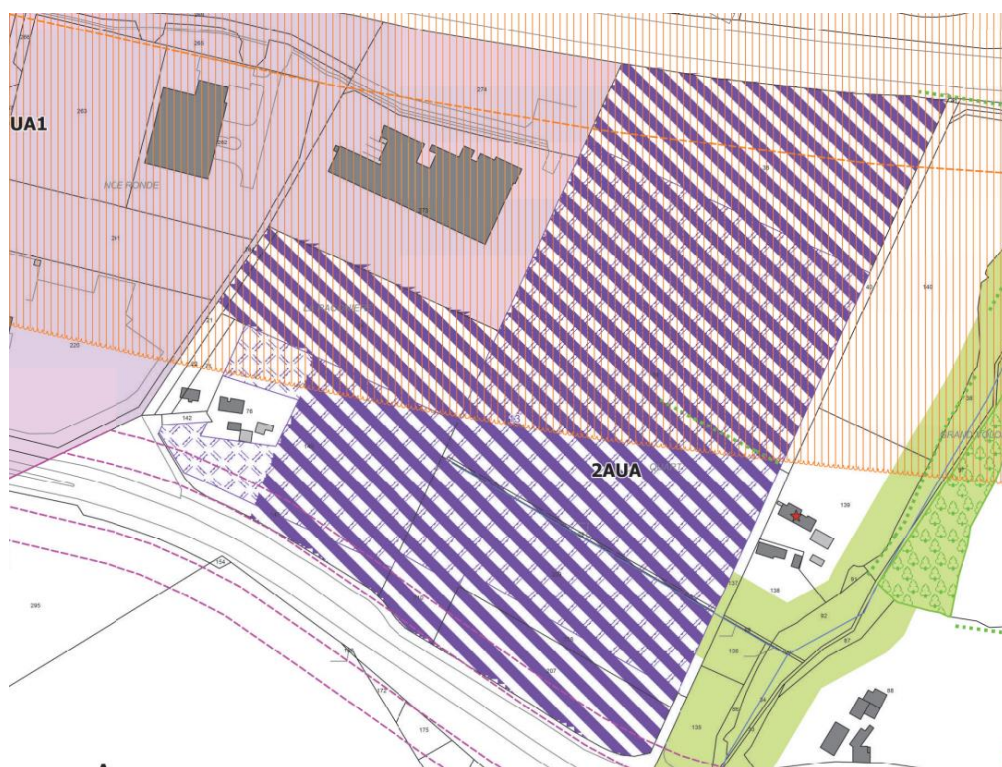
- la conception des réseaux d'eaux pluviales du projet sera en effet menée en visant une alimentation du fossé par les eaux pluviales de toiture, le fossé traversant par ailleurs la zone humide.

### 2.1.2. La modification du zonage

Seule une partie de la zone 2AUA nécessite un changement de zonage.

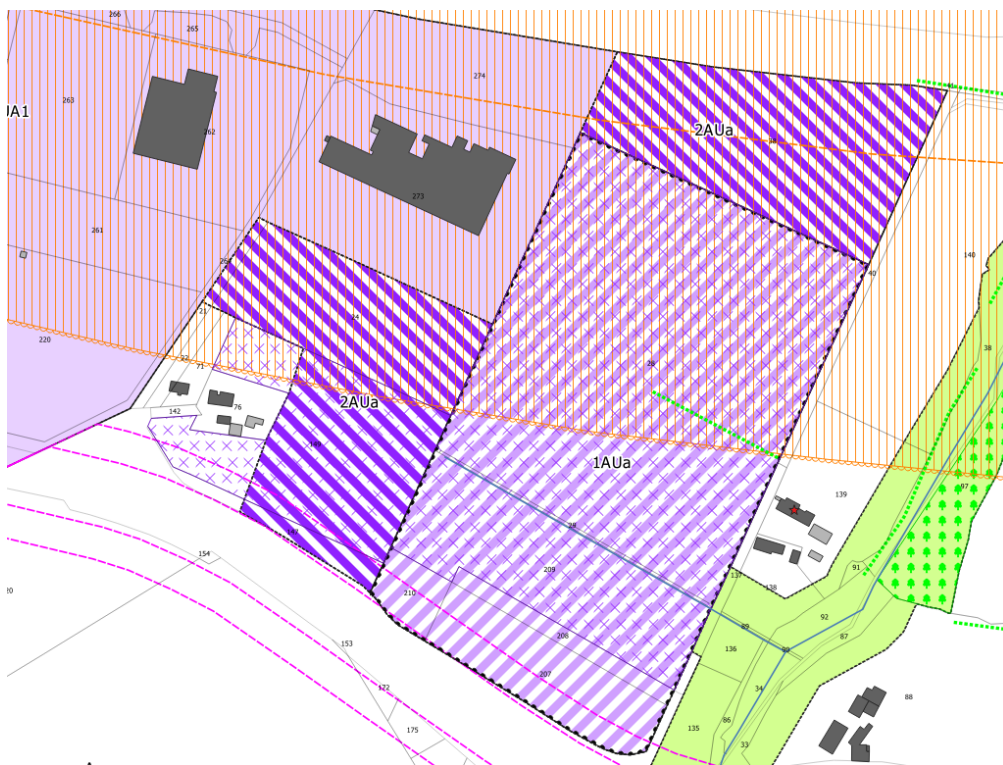
Le plan est modifié pour reclasser une partie de la zone 2AUA (**9,7 ha**) en 1AUA et pour créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### Avant modification





## Après modifications



### 2.1.3. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## Après modifications

#### Z.A. DE PIQUET EST

##### DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement Est de la zone d'activités de Piquet Est, ce site d'une superficie d'environ 9,7 ha est encadré :

- au nord par la RN 157,
- à l'ouest par des entreprises,
- au sud par la RD 110,
- à l'est par un hameau et un espace naturel.

Actuellement accessible par la ZA de Piquet Est, cet espace est entièrement exploité.

Du point de vue paysager, le site se caractérise par une pente en direction de l'Est. Il possède en son centre, une haie avec de rares arbres hautes tiges et un fossé.

##### AFFECTATION PRINCIPALE DES SOLS

Secteur à vocation principale d'activités économiques.

##### MOBILITE

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

##### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres les plus remarquables identifiés sur le schéma ci-contre et dans l'étude environnementale, seront préservés.

Les clôtures périphériques seront doublées d'une haie à caractère bocager.

Une méandrisation du fossé permettra de créer un nouveau cours d'eau.

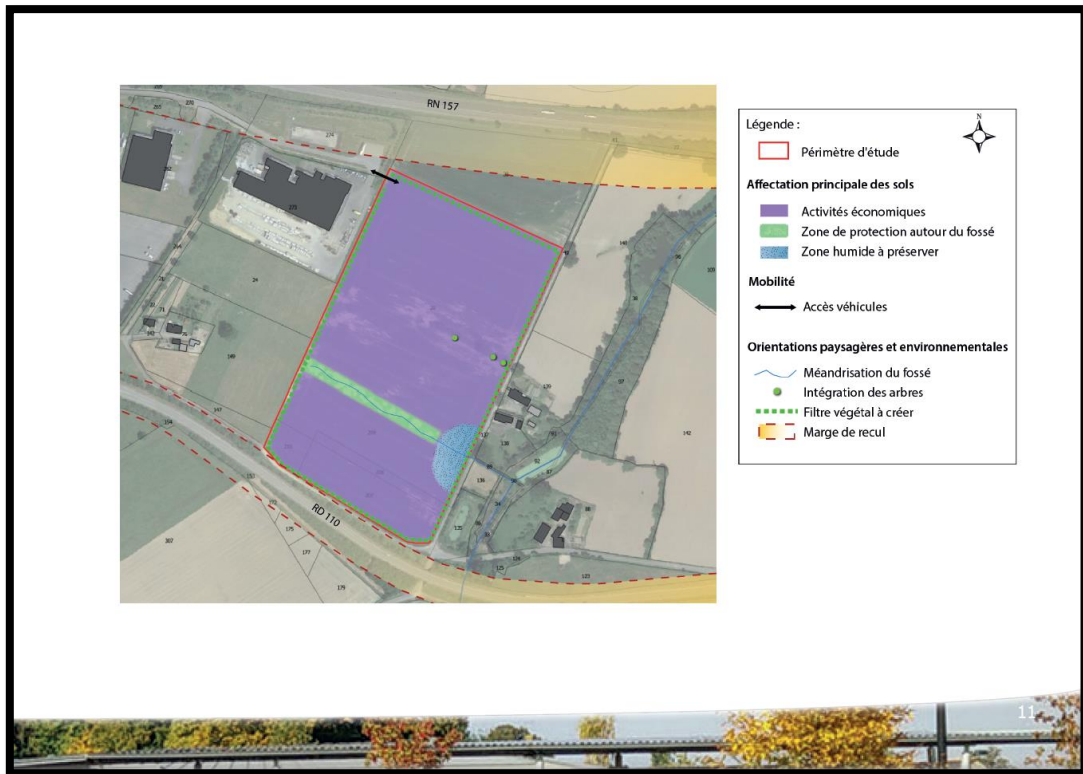
Les abords du nouveau cours d'eau seront préservés de toutes constructions nouvelles ou aires de stockage.

Des voies de circulation pourront traverser ponctuellement cet espace.

La zone humide sud-est sera préservée.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.





## 2.2. L'instauration d'un emplacement réservé sur le site des Hairies

### 2.2.1. Contexte

La collectivité souhaite mettre en place un **emplacement réservé** pour la création, à moyen ou long terme, de nouveaux équipements collectifs (terrain de foot, vestiaire...).

L'emplacement réservé permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

La commune compte actuellement trois terrains de football. Deux terrains en cœur de bourg et un terrain au Hairie. La ZAC de la Plesse en cours d'aménagement est située entre ces deux espaces.



**1 : Terrain de football**

**2 : Terrain de football honneur**

**3 : Terrain de football des Hairies**

**4 : ZAC de la Plesse en cours d'aménagement**

Dans le cadre des études de revitalisation du cœur de bourg et de modification n°1 du PLU approuvée en septembre 2022, il a été décidé que **l'un des terrains de football du cœur de bourg serait à court terme réaménagé en espace commercial**. Cela signifie qu'il ne restera désormais que deux terrains de football disponibles dans la commune.



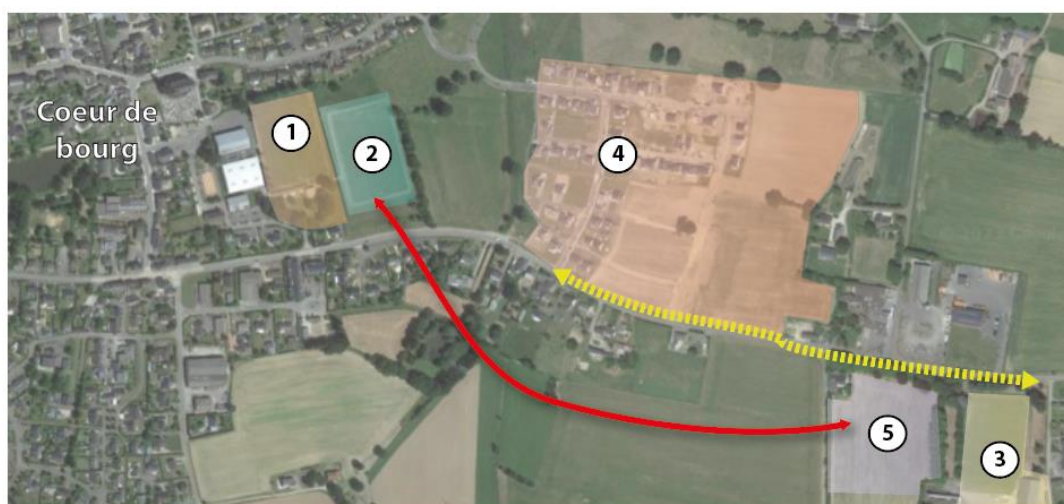


*Extrait de l'étude de revitalisation du cœur de bourg*

A moyen ou long terme, il est envisagé que le terrain de football honneur situé en cœur de bourg, à proximité immédiate des commerces et autres infrastructures (maison de santé, bibliothèque, écoles...), soit réaménagé en un **espace résidentiel** combinant des logements collectifs, intermédiaires et peut-être individuels. Cette orientation, favorable à la densification et à la revitalisation du cœur de bourg, impliquera cependant la réduction à un seul terrain de football disponible dans la commune.

Il convient donc, dès à présent, d'identifier une réserve foncière qui permettra à terme à la commune de réaliser un nouvel équipement sportif et de conserver deux terrains de football.

La commune a identifié une parcelle idéalement située à proximité du terrain de football des Hairies, le long de la nouvelle liaison douce faisant la jonction entre le bourg d'Étrelles et la commune d'Argentré du Plessis (parcelle n°5 sur le plan ci-dessous).



- 1 : Nouvel espace commercial
- 2 : Terrain de football honneur
- 3 : Terrain de football des Hairies
- 4 : ZAC de la Plesse en cours d'aménagement
- 5 : Réserve foncière pour la création d'un nouvel équipement

- Nouvelle voie douce en site propre : Étrelles - Argentré du Plessis
- Déménagement du terrain de football

Il s'agit de la parcelle YL 38 d'une superficie totale de 3,2 ha. Elle est actuellement classée en zone A (agricole) dans le PLU en vigueur.



*Une réserve foncière à proximité de la ZAC et de la voie cyclable (photo n°1)*



*Parcelle YL 38*



La municipalité n'a pas l'intention d'utiliser la totalité de cette parcelle. Comme mentionné précédemment, elle envisage d'aménager un terrain de football pour compenser la disparition des terrains du centre-bourg. En outre, des **vestiaires**, des **espaces de jeux en plein air** et des **aires de stationnement** seront développés, mutualisés avec les installations des Hairies.

Il convient de noter que les équipements du secteur des Hairies ont donné lieu à des investissements communaux récents (acquisition du terrain de foot et de la salle de sports en juillet 2018 pour un montant de 50 000€, installation de l'éclairage sportif du terrain extérieur en 2019 pour un montant de 40 000€ TTC, réhabilitation de la salle de sports en 2019-2020 pour un montant de 800 000€ HT, etc.) ce qui incite également à faire de ce secteur un pôle attractif des équipements publics.

De plus il existe une convention avec le collège d'Argentré-du-Plessis pour l'utilisation des terrains de sports d'ÉTRELLES. Le terrain des Hairies sera à court terme transformé en terrain synthétique pour maximiser son usage.

Ainsi, la juxtaposition de deux terrains extérieurs permettra ou facilitera l'organisation d'événements sportifs (tournois...) dans un site dont les accès depuis le bourg d'Étrelles et la commune d'Argentré-du-Plessis sont sécurisés.



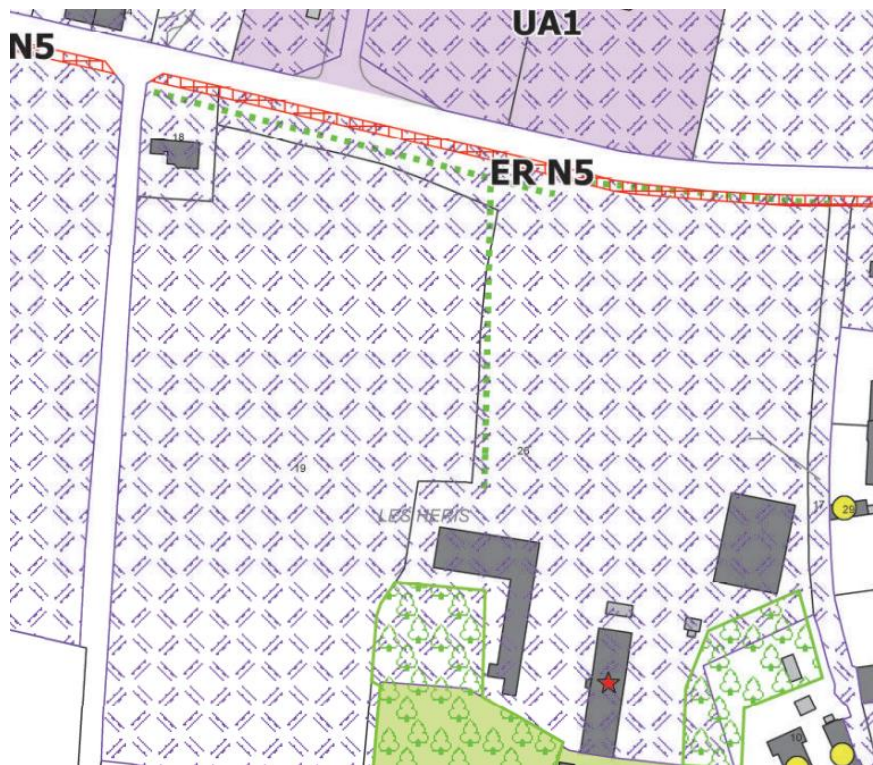
*Exemple d'aménagement du site à longue échéance*

Il convient donc de mettre en place un emplacement réservé sur la partie supérieure de cette parcelle. La collectivité estime l'emprise de l'emplacement réservé à environ **2,2 ha**.

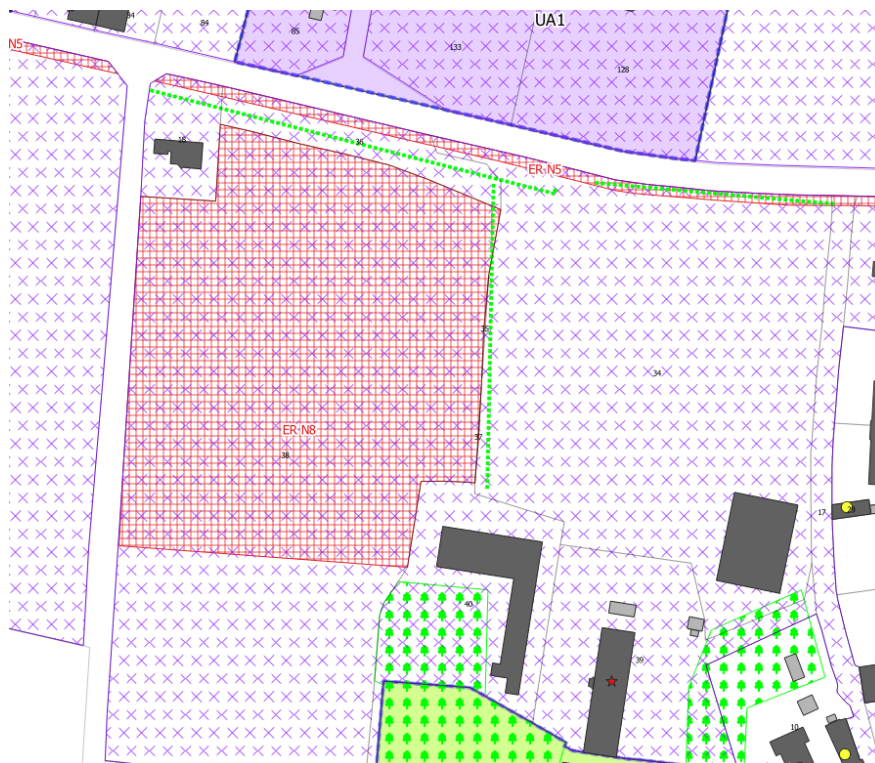
Le projet ne devant pas se réaliser à court terme, le zonage du PLU est conservé en zone à vocation agricole.

### 2.2.2. La modification du plan de zonage

#### Avant modification



#### Après modification





## 2.3. Modification du zonage applicable sur une partie de l'ancienne école Notre-Dame de Lourdes

### 2.5.1. Contexte

Un porteur de projet envisage de réhabiliter l'ancienne école Notre-Dame de Lourdes en appartements. Ces nouveaux logements seront idéalement situés en cœur de bourg.



*Une localisation en cœur de bourg*







*Ancienne école Notre-Dame de Lourdes. L'école actuelle jouxte la façade nord de cette bâtisse (arrière-plan)*

Le zonage du PLU en vigueur classe ce secteur en zone UL, zone à vocation d'équipements collectifs. Cette zone interdit la création de nouveaux logements.

Il convient de reclasser cette bâtisse dans une zone autorisant la création de logements. La zone UE située à proximité immédiate correspond à ce besoin.

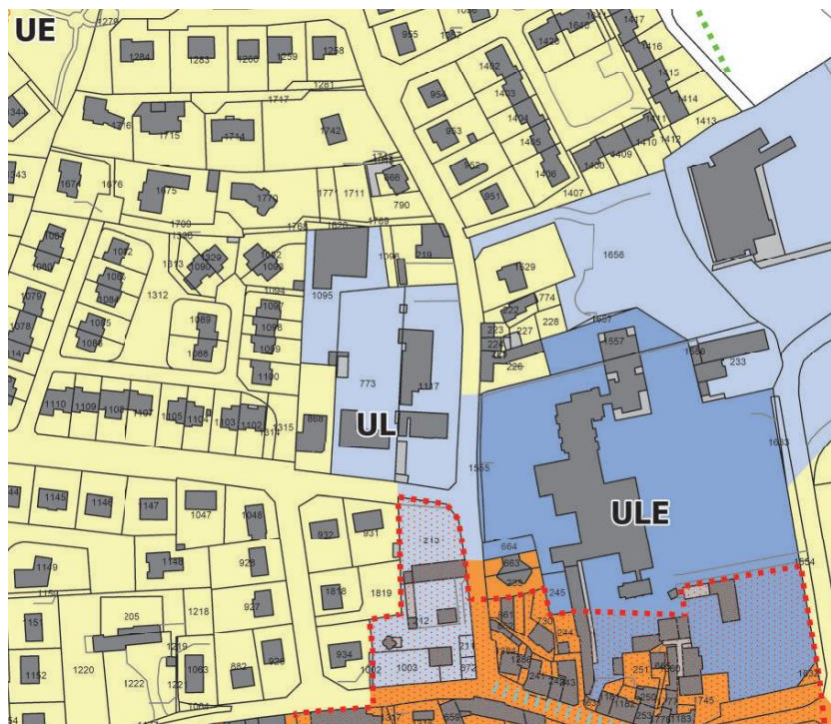
L'école actuelle restera située dans la zone UL.



*L'école actuelle se trouve à droite, à proximité de la façade nord de l'ancienne école située à gauche*

## 2.5.2. Modification du plan de zonage

### Avant modification



### Après modification



L'actuelle école est maintenue en zone UL, l'ancienne est reclassée en zone UE.

### 3. Les incidences sur l'environnement

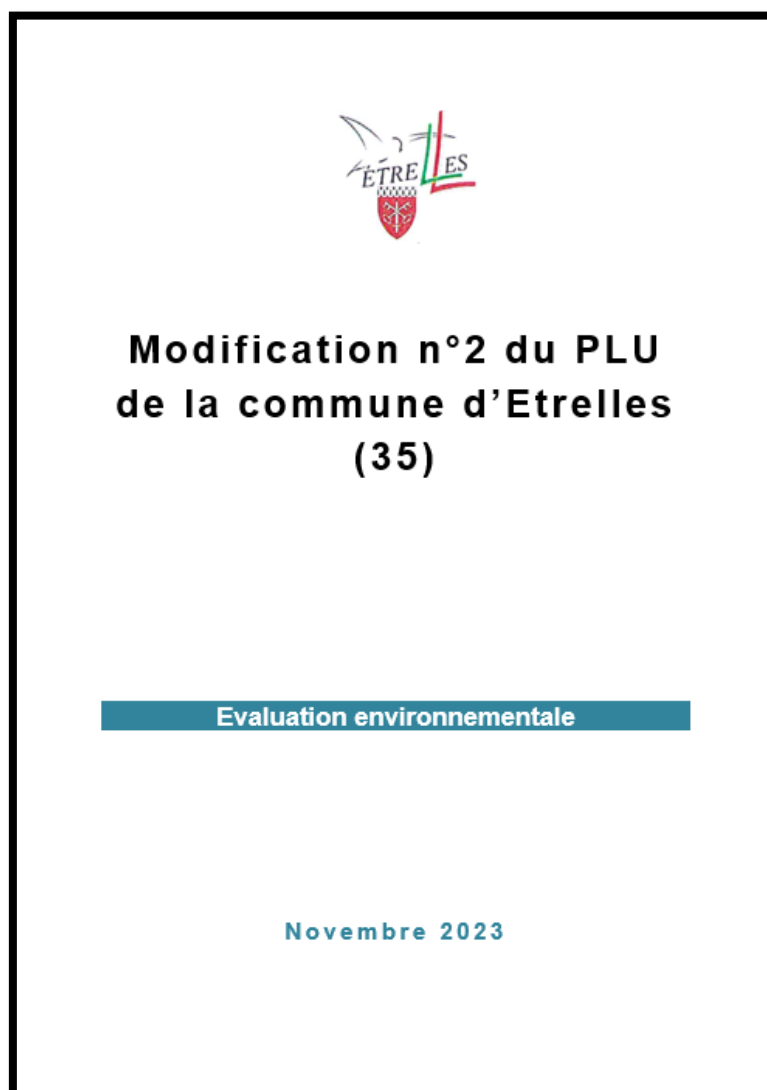
La modification concerne les points suivants :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA de Piquet Est,
- ✓ L'instauration d'un emplacement réservé sur le site des Hairies,
- ✓ Modification du zonage applicable sur une partie de l'ancienne école Notre-Dame de Lourdes.

La procédure de modification n°2 du PLU d'ÉTRELLES n'est pas soumise de façon automatique à évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article R.104-8-1 du Code de l'Urbanisme, mais pouvait faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale (MRAe).

**Toutefois, dans le but de réduire les délais inhérents à cette procédure, la commune a souhaité procéder directement à l'évaluation environnementale, sans saisir la MRAe Bretagne, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.**

Les incidences sur l'environnement de la modification n°2 du PLU d'ÉTRELLES sont explicité dans le dossier d'évaluation environnementale est annexé à la présente note.



## 4. La compatibilité avec la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience définit la notion d'artificialisation des sols et inscrit dans le droit un objectif de réduction **par deux de la consommation d'espaces** sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

	<b>2011-2021*</b>
Surface consommée pour l'habitat	10,1 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>1 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	27 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>2,7 ha</i>
Surface consommée pour les équipements	2,3 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,23 ha</i>
<b>Surface consommée totale</b>	<b>39,4 ha</b>
<b><i>Moyenne annuelle</i></b>	<b><i>3,94 ha</i></b>

\* Source : MOS – Juillet 2023

La trajectoire progressive vers l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme : les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, les SCoT avant le 22 février 2027 et **les PLU(i)** ainsi que les cartes communales doivent être mis en compatibilité avant le **22 février 2028**.

### Consommation envisagée pour la période 2021-2031

	<b>2021-2031</b>
Surface consommée pour l'habitat	4,3 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,43 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures*	27,5 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>2,7 ha</i>
Surface consommée pour les équipements	0 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0, ha</i>
<b>Surface consommée totale</b>	<b>31,8 ha</b>
<b><i>Moyenne annuelle</i></b>	<b><i>3,18 ha</i></b>

\*Répartition de la consommation d'ENAF par zones d'activités :

Piquet Est : **9 ha**

Montigné : **15 ha** (zone 1AU - permis d'aménager accordé)

Ancienne plateforme LGV : **3,5 ha** non aménagés à l'ouest du site (zone Ua)

La consommation d'espace à vocation d'habitat sera réduite de 57%, passant de 10,1 ha à 4,3 ha.

La consommation d'espace à vocation économique sera sensiblement la même. Cependant, cette consommation devra être analysée à l'échelle du Pays de Vitré et plus particulièrement à l'échelle de Vitré Communauté et non à l'échelle communale. Le SCoT du Pays de Vitré rentrera prochainement en révision pour territorialiser les 305 ha d'ENAF pouvant être consommés.

Nous pouvons constater que la commune d'ÉTRELLES s'engage dans une modération de la consommation des espaces. Cependant, actuellement, elle ne respecte pas les futures obligations issues de la loi Climat et Résilience. Pour rappel, le PLU devra être compatibles avec cette loi avant février 2028.

Pour rappel, les surfaces concernant l'extension de Piquet ont bien été compatibles dans le SCoT du Pays de Vitré actuellement en vigueur (tableau ci-dessous).

Consommation programmée enveloppe foncière devt éco / zones AU (1 et 2)			
	Commune	PA de proximité (ha)	PA structurant (ha)
Roche aux Fées communauté	AMANLIS		33,1
	BRIE		
	LE THEIL-DE-BRETAGNE		
	MARTIGNE-FERCHAUD	1	7
	RETIERS		13
	<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>53,1</b>
<b>Rappel du SCoT Bassin de vie de Janzé</b>		<b>40</b>	<b>66</b>

Consommation programmée enveloppe foncière devt éco / zones AU (1 et 2)			
	Commune	PA de proximité (ha)	PA structurant (ha)
Vitré Communauté	ARGENTRE-DU-PLESSIS		5
	BALAZE	1,83	
	BAIS	4,43	5,6
	BAIS		11
	CHATEAUBOURG	7,3	41,27
	CHATILLON EN VENDELAIS		
	DOMAGNE		18,3
	DOMALAIN	0,64	
	DROUGES		
	ERBREE	2,16	5,12
	ETRELLES	9,8	34,46
	GENNES SUR SEICHE		
	LA GUERCHE-DE-BRETAGNE		13,53
	LA CHAPELLE ERBREE		
	LE PERTRE	4	
	MARPIRE	1,4	
	MECE		
	MONDEVERT	0,7	
	MONTREUIL-SOUS-PEROUSE		
	MOULINS		
	POCE-LES-BOIS	3,5	
	RANNEE		
	SAINT-AUBIN-DES-LANDES	0,6	
	SAINT-CHRISTOPHE-DES-BOIS	3,5	
	SAINT GERMAIN DU PINEL		
	SAINT-JEAN-SUR-VILAINE	1,6	
	SAINT-M'HERVE	4	
	TALLIS		
	TORCE		
	VAL-D'IZE	2	
VERGEAL			
VISSEICHE			
VITRE	16,3	1,8	
	<b>TOTAL</b>	<b>63,76</b>	<b>136,08</b>
<b>Rappel du SCoT Bassin de vie de Vitré</b>		<b>85</b>	<b>150</b>

**Légende**  
 BLEU PLU OU CC EN COURS DE REVISION GENERALE - NON ARRETE  
 ROUGE PLU ARRETE  
 VERT PLU GRENELLE APPROUVE DEPUIS LE 15.02.2018 - DATE D'APPROBATION DU SCOT  
 NOIR MODIFICATION DU PLU APPROUVEE DEPUIS LE 15.02.18 OUVRANT DE NOUVELLES SURFACES DEVT ECO A L'URBANISATION

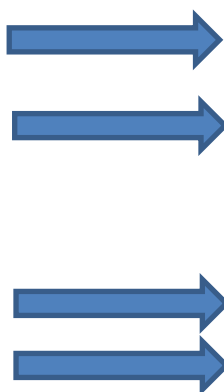
Enfin, concernant l'emplacement réservé des Hairies, ce dernier ne peut pas être compatible dans les espaces ENAF pouvant être consommés. Le zonage actuel (zone A) du PLU ne permet pas d'aménagement d'équipements collectifs.



## 5. Les surfaces des zones

La présente modification n°2 entraine une modification du tableau des surfaces des zones. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Piquet Est et le changement de zonage sous l'ancienne école engendre les modifications suivantes :

Zones	Superficies en hectares	Modification n°2	Evolution
<b>U</b>	<b>197,3</b>		
UC	8,8		
UE	55,7	55,8	+ 0,1 ha
UZ	13,2		
UL	14,6	14,5	- 0,1 ha
UM	2,2		
UA	102,9		
<b>AU</b>	<b>35,8</b>		
1AUa	20,4	30,1	+ 9,7 ha
2AUa	15,4	5,7	- 9,7 ha
<b>A</b>	<b>2023,5</b>		
A	2020,0		
AA	3,4		
AV	0,2		
<b>N</b>	<b>460,4</b>		
NP	434,0		
NG	26,3		
<b>TOTAL</b>	<b>2 717,0</b>		



## **6. 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°2,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.