



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ÉTRELLES

## N°3: Orientation d'aménagement et de programmation

Révision générale en date du 29 avril 2019

Modification n°1 en date du 12 septembre 2022

Modification n°2 version en date de novembre 2023



# AVANT-PROPOS

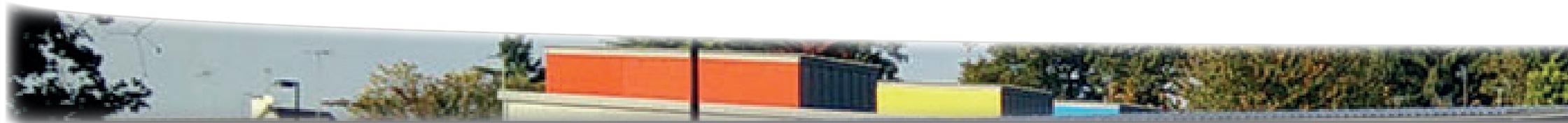
En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

Ces orientations peuvent notamment :

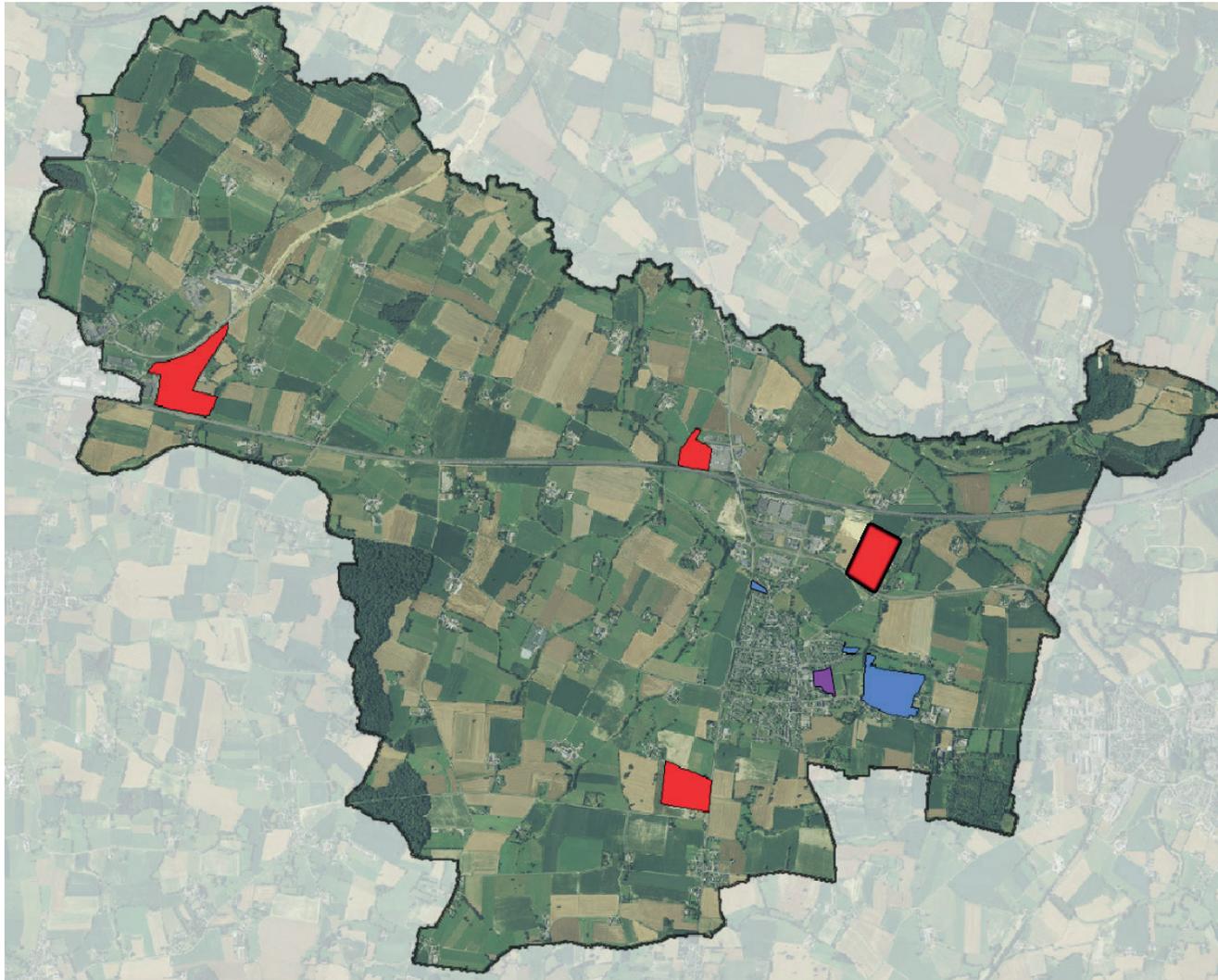
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».

Pour la commune d'ÉTRELLES, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



# LOCALISATION



Ont été identifiés :

- 4 OAP à vocation économique.
- 2 OAP à vocation d'habitat.
- 1 OAP à vocation mixte.

# EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE PIQUET NORD

## DESCRIPTION DU SITE

Le périmètre d'étude se situe dans le parc d'activités de Piquet-Nord, au nord de la route nationale 157. Les parcelles qui font l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation sont situées dans le prolongement ouest de cet espace à vocation économique.

Situé le long de la RN 157 et accessible par la RD 178 via l'unité foncière de l'entreprise DESERT, ce site est, d'un point de vue paysager, particulièrement exposé.

## AFFECTATION PRINCIPALE DES SOLS

Secteur à vocation principale de stationnement en lien avec l'activité économique existante.

## MOBILITE

Les accès se feront par les extrémités nord-est et sud-est du site.

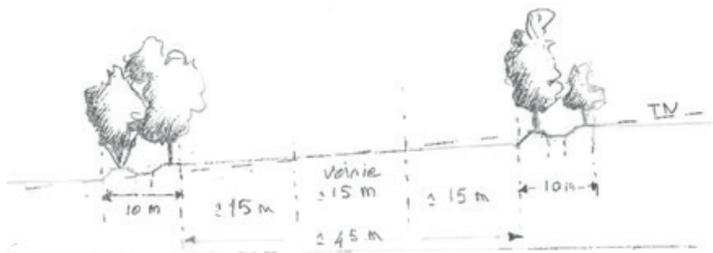
Les voies de circulation interne à la zone pourront être réalisées dans la marge de recul de la RN 157.

Aucun espace de stationnement ne devra prendre place dans la marge de recul.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Création d'au minimum trois plateformes orientées est-ouest permettant l'accueil des espaces de stationnement et des voies de circulation. La dimension de chacune des plateformes devra être adaptée au terrain et aux besoins en stationnement.

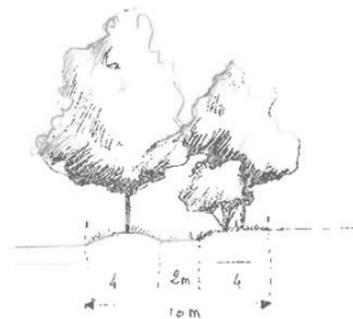
L'objectif étant de limiter dans la mesure du possible les terrassements pour que les parkings s'intègrent au mieux dans la pente existante.



Principe de plateformes (ce schéma n'a aucune valeur réglementaire)

Ces plateformes seront séparées par des noues plantées transversales. La largeur de ces noues sera de 7 mètres minimum. Elles seront plantées sur un ou deux côtés.

Principe de noues paysagères



(ce schéma n'a aucune valeur réglementaire)

Recommandations de plantations en accompagnement des noues :

- bandes arborées plus ou moins denses, avec au moins 1 arbre de haut jet tous les 7/10 m,
- bandes boisées,
- haies bocagères mixtes, arbres de différentes grandeurs et arbustes.

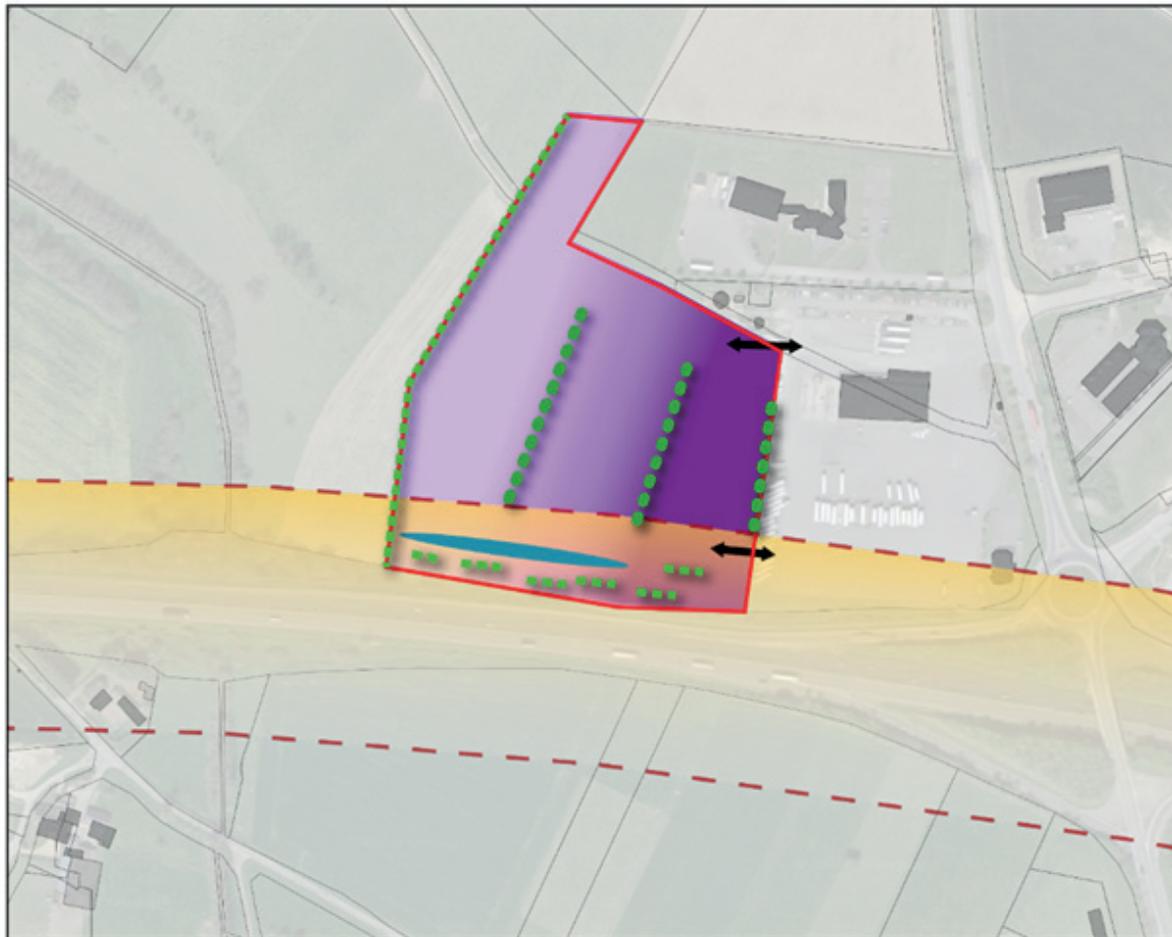
L'aménageur ayant la possibilité de mixer ces typologies.

L'extrémité ouest du site (en bordure de la zone agricole) sera plantée de haies arborées à caractère bocager.

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

- le système de gestion des eaux pluviales,
- des filtres à caractère bocager.

Il conviendra de se référer aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.



### Légende :



 Périmètre d'étude

### Affectation principale des sols

 Aires de stationnement aménagées en plateaux

### Mobilité

 Accès véhicules

### Orientations paysagères et environnementales

 Marge de recul (RN 157)

 Filtre végétal

 Noue plantée

 Espace privilégié pour la gestion des eaux pluviales

# EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MONTIGNÉ

## DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement est de la zone d'activités de Montigné, ce site d'une superficie d'environ 13 ha est encadré :

- au sud par la RN 157,
- au l'ouest par des entreprises,
- au nord par la RD 777,
- à l'est par un hameau habité (La Grande Lande).

Actuellement accessible par la ZA de Montigné cet espace est entièrement exploité.

Du point de vue paysager, le site se caractérise par une pente relativement forte et est visible depuis la RN 157 et la RD 777. Il possède de rares haies bocagères périphériques.

## 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 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.

Aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans la marge de recul de la RD 777.

La prairie naturelle ouest, située le long du cours d'eau, sera confortée.

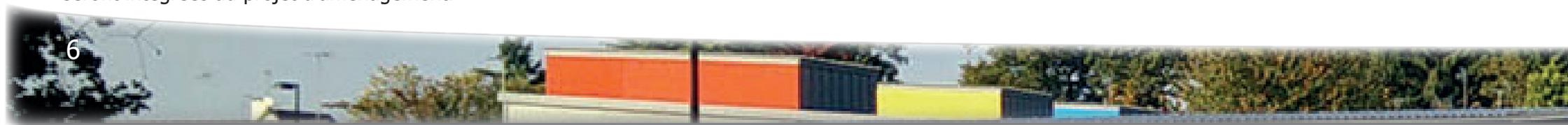
Un cours d'eau s'écoule le long de l'extrémité sud-est du site (le long de la haie bocagère à préserver). Une bande de protection de ce cours d'eau, d'une largeur de 10 mètres par rapport à la berge, devra être maintenue, sans remblai ni construction.

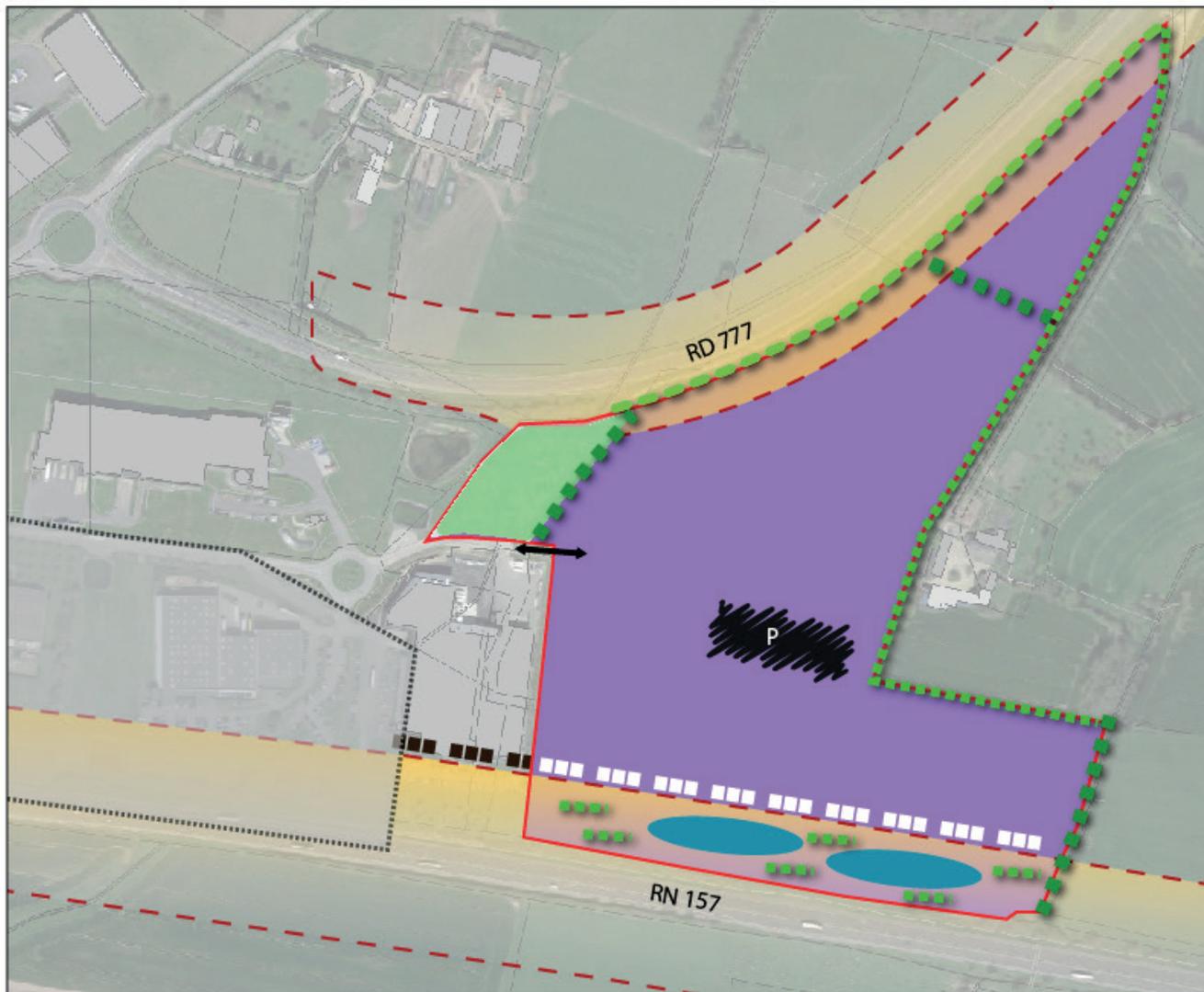
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Il conviendra de se référer aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.

## PROGRAMMATION

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.





**Légende :**



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Activités économiques

 Prairie naturelle à préserver

**Mobilité**

 Accès véhicules

 Aire de stationnement

**Orientations paysagères et environnementales**

 Marge de recul

 Alignement du bâti existant

 Alignement du bâti imposé

 Haie à conserver

 Merlon planté à créer

 Filtre végétal à créer

 Espace privilégié pour la gestion des eaux pluviales

# RÉAMÉNAGEMENT DE LA PLATEFORME LGV

## DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg d'ÉTRELLES, ce site d'une superficie d'environ 9 ha correspond à l'ancienne plateforme ferroviaire de la LGV.

Il est encadré :

- au sud par la LGV,
- au nord et à l'ouest par des terres agricoles,
- à l'est par la RD 178.

Actuellement accessible par une voie communale nord, cet espace possède un important merlon dans sa partie ouest et est entièrement artificialisé sur le reste du site.

Du point de vue paysager, le site est visible depuis la RD 178 et possède aucun élément arbustif.

## AFFECTATION PRINCIPALE DES SOLS

Secteur à vocation principale d'activités économiques.

## 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.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune construction nouvelle ou aire de stockage ne sera autorisée dans la marge de recul de la RD 178. Cette marge sera paysagée par un filtre à caractère bocager composé de plusieurs strates arbustives et d'arbres de haute tige.

Un merlon d'une hauteur minimum de 5 mètres et planté d'une double rangée d'arbres à caractère bocager sera créé sur les limites ouest du site.

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.

## PROGRAMMATION

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



**Légende :**

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Activités économiques

**Mobilité**

 Accès véhicules

**Orientations paysagères et environnementales**

 Marge de recul

 Merlon planté à créer

 Aménagement paysager à créer




## 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.



**Légende :**

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Activités économiques

 Zone de protection autour du fossé

 Zone humide à préserver

**Mobilité**

 Accès véhicules

**Orientations paysagères et environnementales**

 Méandrisation du fossé

 Intégration des arbres

 Filtre végétal à créer

 Marge de recul



# ZAC DE LA PLESSE

## 1.DESCRPTION DU SITE

Situés à l'est du centre-bourg, ces sites d'une superficie totale d'environ 9 ha sont situés dans la continuité de la tranche n°1 de la ZAC de la Plesse pour le secteur sud et dans la continuité est du lotissement de la Moutaudière.

Accessible par la rue des Saulniers, le secteur sud possède actuellement une vocation agricole, le secteur nord étant une prairie urbaine.

## 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 devra être recherchée :

- 20 % de logements intermédiaires et de maisons accolées sur parcelles denses de 250 à 300 m<sup>2</sup> - environ 40 logements.
- 80 % de logements individuels sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup> de surface moyenne.

## 3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

Les accès pour les véhicules se feront par la rue des Saulniers pour le secteur sud et par l'est et/ou l'ouest du secteur nord.

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

### Secteur sud :

Des connexions pour les véhicules seront réalisées avec la tranche n°1 et en direction du nord.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Les stationnements pourront être mutualisés.

Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest. Des connexions avec la tranche n°1 seront prévues.

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

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

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.

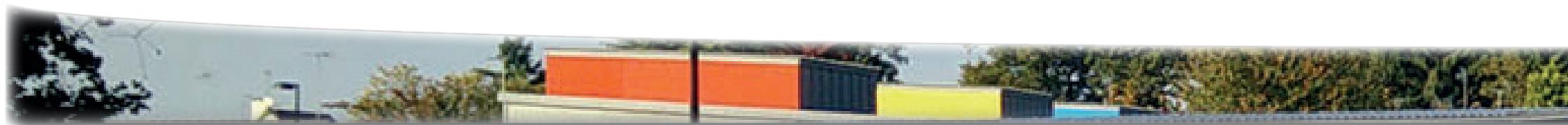
### Secteur sud :

Aménagement d'une coulée verte sur un axe est-ouest, dans la continuité de la coulée existante dans la tranche n°1.

## 5.PROGRAMMATION

Surface des zones : 8,9 ha.

Nombre minimal de logements : 150 dont au minimum 6 logements locatifs sociaux.





Légende :

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

 Tranche n°1 de a ZAC

**Déplacements**

 Accès

 Connexion viaire

 Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

 Coulée verte à créer




# RUE NORMAND D'ETRELLES

## 1.DESCRPTION DU SITE

Situé au nord du centre-bourg, ce site d'une superficie d'environ 3 250 m<sup>2</sup> correspond a une prairie vierge de toute construction. Accessible par la rue Normand d'Etrelles, 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'Etrelles. Il sera dimensionné aux besoins de l'opération.

La voie de desserte interne longera les parcelles bâtis 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.

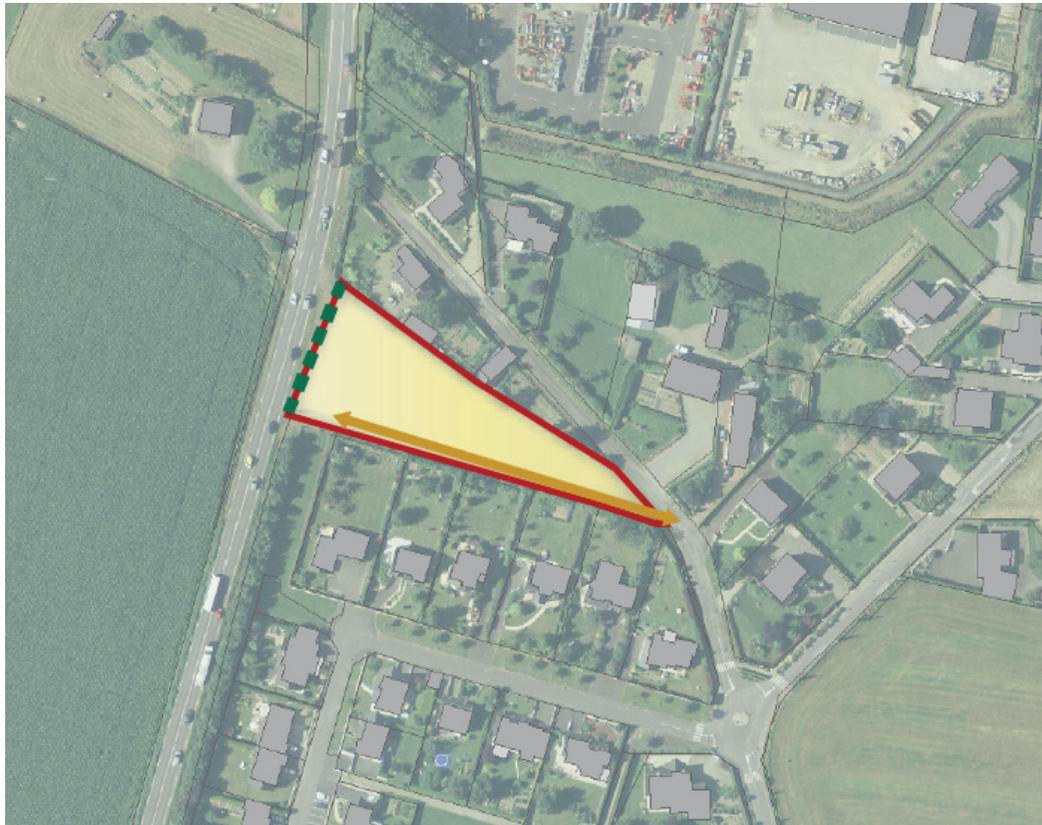
L'extrémité ouest du site (en bordure de la RD 178) sera plantée d'une haie à caractère bocager. Cette haie pourra être implantée sur un merlon.

## 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.



Légende :



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

**Déplacements**

 Accès

**Éléments de paysage**

 Filtre végétal à créer

# LE CENTRE BOURG

## 1.DESCRPTION DU SITE

Situé au coeur du bourg, ce site d'une superficie d'environ 2,3 ha correspond a 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.

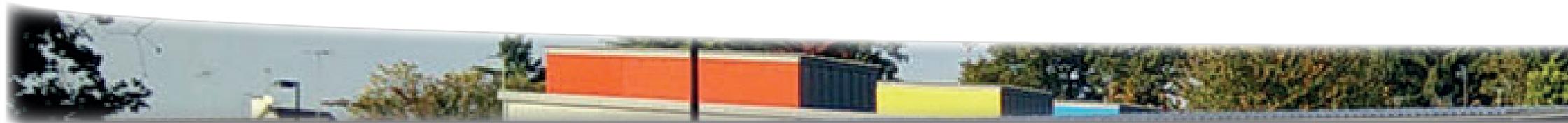
## 4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

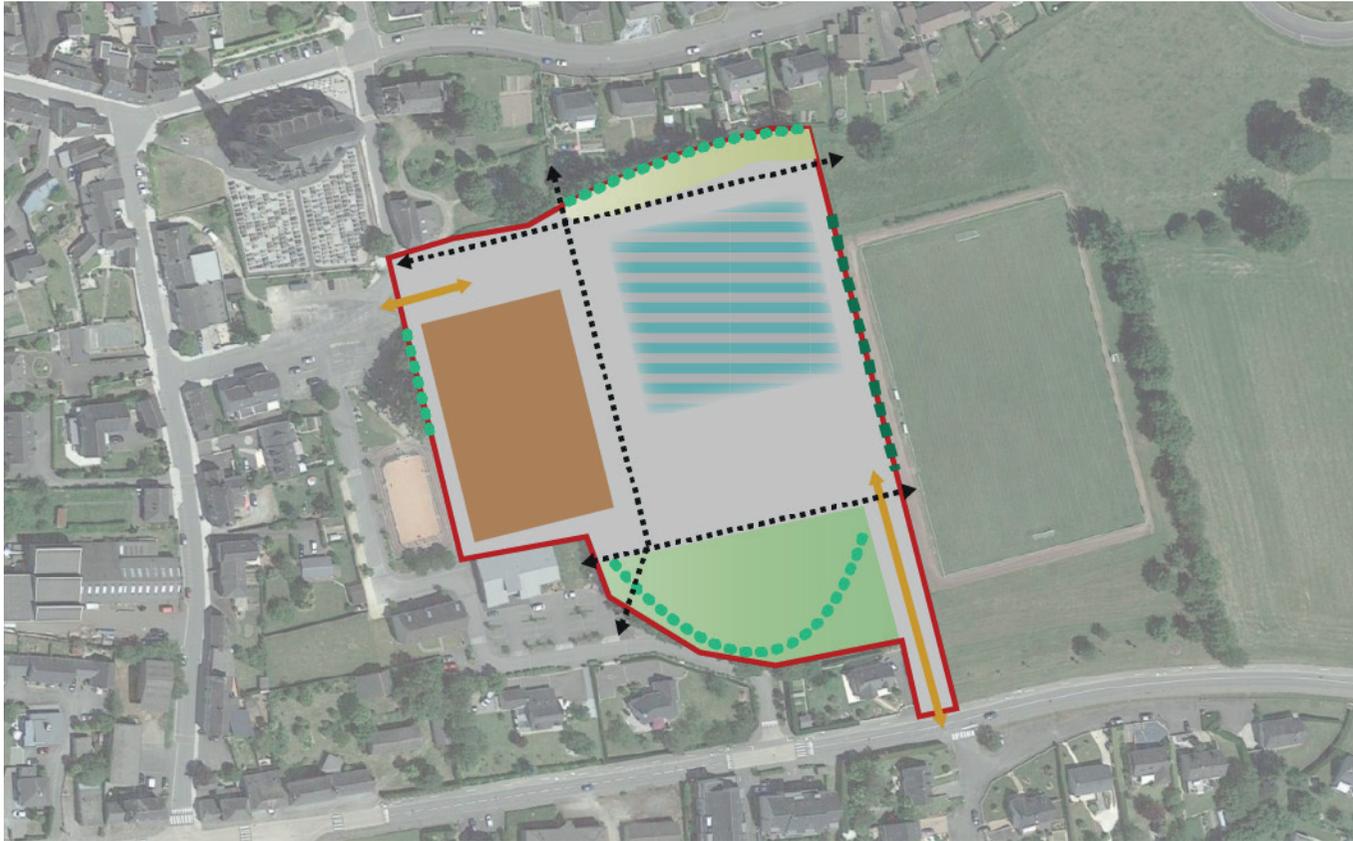
L'extrémité nord sera réaménagé pour permettre la réouverture du ruisseau de la Prévalaye.

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.





Légende :

 Périmètre d'étude



**Affectation principale des sols**

-  Salle des sports à conforter
-  Site privilégié pour un espace commercial
-  Espace vert à conforter
-  Remise en état du ruisseau et de ses abords

**Déplacements**

-  Accès
-  Liaison douce à créer / conforter

**Éléments de paysage**

-  Filtre végétal à créer
-  Linéaire végétal à intégrer au projet



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE