

ANNEXE 5

Mémoire en réponse de la Mairie d'Ételles

Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du commissaire-enquêteur

1) Observations portant sur l'objet n°1 (OAP Rue Normand d'Etrelles)

Il est important de rappeler que l'OAP ne s'applique qu'en cas d'urbanisation de la parcelle.

Si le propriétaire souhaite y faire un jardin ou un verger, il le peut.

Dans le cadre d'opération d'aménagement de lotissement, il est couramment rétrocédé à la Commune les équipements communs (voirie, éclairage, espaces verts).

Si l'aménageur souhaite rester propriétaire de la voie inscrite dans l'OAP il peut le faire, et demander un droit d'entrée sur cette voie de desserte, pour les parcelles au Sud (fond de jardins) potentiellement divisibles pour de nouvelles constructions, répondant aux objectifs de densification dans la zone agglomérée.

2) Observations portant sur la modification des changements de destinations

Il est important de rappeler que, outre l'inscription du changement de destination au PLU, le projet devra recevoir un avis conforme favorable de la CDPENAF pour être réalisable.

3) Observations portant sur la création d'un emplacement réservé

L'objectif de cet emplacement réservé est de créer à moyen ou long terme une liaison douce ou continuité verte entre le parc de la Prévalaye à l'ouest et la coulée verte à l'ouest de la Place Chanoine Delalande

Le besoin foncier consiste en une bande de 3 mètres environ entre, la maison et la limite de propriété sud ; un accord pourra être conclu entre le propriétaire et la Commune pour que ce dernier conserve une bande de terrain pour limiter le vis-à-vis. La commune pourra créer des aménagements paysagers limitant la visibilité entre le cheminement public et la propriété.

4) Observations portant sur la modification partielle de la zone UL et création d'une zone mixte UM

Atteinte au cadre de vie des Etrellois

Le projet global a pour ambition la requalification et la revégétalisation de l'espace public très minéral. Cela concerne notamment

- le parvis de l'église où depuis 20 ans un transfert programmé des tombes va permettre la création d'un jardin avec une unité paysagère menant à la bibliothèque agrandie et modernisée tournée vers cet espace de verdure.
- de requalifier la place chanoine Delalande ; aujourd'hui espace entièrement bitumé où le piéton n'a pas de cheminement sécurisé... traversant un vaste espace dédié aux voitures, et même utilisé comme espace de retournement. La requalification s'organise autour de deux axes clairement identifiés par le maître d'œuvre :
 - o l'espace dédié aux piétons sur la partie nord de la place, s'appuyant sur le bâti ancien et la nouvelle perspective créée par le jardin du parvis, offrant une meilleure visibilité vers les pas de portes des commerces composant les rez de chaussée de la rue principale historique « rue Normand d'Etrelles » historique.
 - o l'espace dédié aux stationnements sur la partie sud ; d'un urbanisme plus récent, comprenant les équipements sportifs, les services de santé.

Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du commissaire-enquêteur

- de créer une liaison douce vers les nouveaux quartiers d'habitation à l'Est du bourg... avec la réouverture d'un ruisseau traversant un nouveau parc (pendant de celui situé à l'ouest près des anciens quartiers). La place Chanoine Delalande devenant alors le cœur de différents usages où la sécurité des piétons ne s'oppose pas à la fluidité des flux et des besoins de stationnements.

Tout projet de requalification d'espaces peu ou pas modifiés depuis leur création (années 1980) interpellent et questionnent. Le terrain de football concerné par la nouvelle destination est une surface verte, perméable mais complètement artificialisé et travaillé plusieurs fois par semaine par la main de l'homme, au regard des exigences qui y sont liées (hauteur de l'herbe, qualité du gazon, arrosage en période sèche, drainage avec des tonnes de sable, défeutrage avec du matériel spécifique, espace dédié aux seuls sportifs et scolaires avec un encadrement. Cet espace n'est pas un espace naturel, agricole ou forestier : c'est un équipement public dédié au sport avec ses contraintes.

- Bétonisation réduisant l'infiltration des eaux et augmentant les ruissellements

Le projet de renaturation du ruisseau participe à la restauration des continuités écologiques, il s'inscrit clairement dans le cadre du plan biodiversité national. Par ailleurs, le maintien des écosystèmes est primordial, ils sont des alliés incontournables de la lutte contre le dérèglement climatique. Cette opération fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau, approuvé le 25 Mai 2022 par l'État. Par conséquent, les services de l'Etat (Police de l'Eau et l'Office Français sur la Biodiversité) ont été associés à ce dossier dans sa globalité et ont émis un avis favorable assorti de préconisations qui seront suivies par ces mêmes services pendant la phase travaux et la gestion ultérieure de la renaturation.

Concernant les eaux pluviales d'une future construction commerciale, les points de collecte, le dimensionnement des équipements nécessaires sont intégrées dans la modernisation du réseau public de collecte des eaux pluviales sous compétence de l'agglomération (transfert du 01/01/2020).

- Mise en péril des commerces existants

Le projet ne cherche pas à opposer commerces locaux existants et future surface alimentaire dimensionnée pour la population future face aux enjeux des mobilités. Les deux sont complémentaires.

L'approche de complémentarité a été mise en avant lors du diagnostic effectué en 2018 par la collectivité aidée par un cabinet extérieur. L'offre élargie ajoute de la visibilité sur l'ensemble du tissu commercial déjà présent. Une proximité immédiate des centres d'intérêt commerciaux et un aménagement urbain sécurisé faisant la part belle aux déplacements piétons, favorisent un seul et même stationnement pour plusieurs services s'ils sont en proximité immédiate. Le commerce alimentaire est le moteur d'une dynamique renforcée par les partenariats des commerçants entre eux (association locale des professionnels commerçants et artisans).

~~Bien que quelques commerces se soient récemment installés sur la commune, le tissu commercial~~ reste fragile. Il importe donc avec ce projet commercial de dynamiser globalement l'offre marchande de proximité, de donner des perspectives de développement des commerces en centralité et de conforter, à terme, toute la structure de chalandise du cœur de bourg.

- Impacts sur la sécurité des enfants

Les jeunes publics fréquentant les écoles en journée, ont des créneaux réservés dans les différents équipements sportifs (salles des sports, multi sports synthétique et terrain de foot d'honneur). Ils sont accompagnés et encadrés par l'enseignant ou un parent. Avant d'atteindre ses équipements ils empruntent les trottoirs des rues avec des flux automobiles.

Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du commissaire-enquêteur

Pour la pratique sportive associative (entraînements ou matchs) et plus particulièrement pour le foot, si beaucoup de ces temps se font déjà sur le terrain de foot des Hairies pour les jeunes d'un certain âge, pour les plus petits, ils y sont déposés en voiture par leurs parents (même pour les terrains en centralité). L'accès au site sportif des Hairies sera aménagé et sécurisé à partir du bourg dès 2023 par la construction d'une piste cyclable et piétonne assurant la continuité sécurisée jusqu'à ce complexe excentré. Ce projet de piste en site propre a répondu aux critères d'appels à projets Vélo. L'entrée d'agglomération sera reculée jusqu'à cet équipement et la piste intégrera à terme un boulevard urbain aménagé par du mobilier urbain et de l'éclairage public.

- Projet inutile

En 2016, 2017 et 2018, des signaux d'alerte ont fait apparaître une fragilité du commerce dans le centre-bourg d'Etelles. Menace de suppression du distributeur de billets, puis fermeture du tabac-presse « La Plume d'Or » et celle effective depuis plusieurs mois du bar « Tapa'soif ».

Le bourg compte par ailleurs 3 vitrines vides depuis plusieurs années.

La Mairie se saisit de l'appréhension plus que palpable, des commerçants restants et décide de travailler avec eux pour retrouver une dynamique commerciale :

- elle investit 43 000€ dans la sécurisation du distributeur de billets pour garder ce service de proximité.
- elle réussit à ramener 2 activités en centre-bourg dans 2 vitrines vides (auto-école et ostéopathe)
- elle suit de près la liquidation du Tabac-presse et accompagne dans les démarches avec le liquidateur.

Aujourd'hui la fragilité commerciale est toujours palpable. Il y a toujours une vitrine vide ; Boulangerie à vendre ; commerce de fleurs à vendre. Départ prochain de l'ostéopathe (construction de son propre cabinet); Départ à la retraite du propriétaire de la supérette existante.

Pour garder dynamisme et attractivité des commerces existants et assurer aux habitants la continuité des services marchands et non marchands (agence postale communale, maison de santé communale) il est nécessaire d'engager un plan d'actions global et d'envergure afin que la Commune ne devienne pas une ville dortoir. Stabiliser voir conforter la situation de l'ensemble des commerces est une plus-value pour tous.

Le rôle des élus est d'anticiper l'avenir, en apportant les services au cœur de la partie agglomérée, aux regards des enjeux sociétaux (mobilités, habitats, services, solidarité). Les plaintes des habitants au regard de la fermeture des commerces dits de nécessité à partir du samedi midi jusqu'au lundi rappellent aux élus la situation de 2016 2017.

Faire un appel à intérêt aux enseignes pour investir dans une surface alimentaire au cœur de la Place du village, est apparu vital, pour l'avenir et les usages très locaux qui peuvent éviter la voiture dans un contexte de plus en plus tendu sur le volet environnemental. Le besoin de requalification de la Place Chanoine a permis de réfléchir à une mutualisation des équipements publics (place piétonne, jardin paysagé, stationnements mutualisés) avec les besoins des commerces de proximité et notamment les flux et les usages.

Cette mutualisation recherchée dans l'hyper centralité a été saluée par la DDTM pour la diversité des fonctions urbaines (espace assurant la mixité de logements, de commerces et des équipements structurants de la commune). La localisation de la surface alimentaire tout son sens « dans » le cœur du bourg. Il s'agit de créer une dynamique de centralité.

Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du commissaire-enquêteur

Enfin, structurer l'offre commerciale de proximité est un gage d'économie pour les habitants. Les perspectives d'un coût de l'énergie de plus en plus cher, ne font que conforter l'intérêt de limiter les déplacements énergivores voire favoriser les mobilités actives.

- Augmentation des impôts

Il n'y a pas de liens entre le projet d'implantation d'un supermarché privé et une augmentation des impôts pour les habitants.

L'aménagement de l'espace public, et son coût, sont à décorrélés du coût du projet privé, qui ne peut se faire que sur un espace foncier, imposé dans son périmètre par la collectivité et le document d'urbanisme, avec des prescriptions strictes en adéquation avec l'environnement immédiat.

La collectivité vendra son terrain, et cette activité générera des recettes (taxe d'aménagement, taxe foncière sur le bâti pérenne, taxe sur la valeur ajoutée et contribution économique des entreprises).

La mutualisation des espaces de stationnement dans ce secteur très urbain, desservant de nombreux équipements (sportifs, culturels et culturels comme économiques) participe plutôt à une démarche vertueuse d'économies d'échelle.

- Augmentation des nuisances

La nouvelle activité sera soumise, comme toute autre activité, au respect des normes en vigueur concernant d'éventuelles nuisances sonores ou olfactives.

Les livraisons seront réglementées, par arrêté municipal, pour répondre à la qualité de vie des riverains c'est-à-dire aux heures les plus propices.

- Création de nuisances par la mise au jour du ruisseau

Il n'a pas été porté à connaissance, à ce jour, de nuisances relatives aux ragondins à proximité des habitations du cœur de bourg. Cette espèce, n'aimant pas être dérangée, se développe principalement en campagne.

Si la problématique devait arriver, la collectivité adhère à la FGDON35 qui organise des programmes de piégeage.

Comme pour tous les autres espaces paysagés et fleuris publics, ce nouvel espace naturel que sera le ruisseau et ses abords sera entretenu par les services techniques communaux. Il contribuera à la diversité recommandée pour la restauration des écosystèmes naturels, comme précisé ci-avant.

- Projet non-conforme au PADD

La modification doit être compatible avec les orientations générales du PADD, elle ne doit pas aller à l'encontre du projet politique. Le projet politique (PADD) précise clairement que les commerces doivent s'inscrire dans la centralité (page 9 du PADD) :

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

Le schéma qui apparaît dans un PADD n'est pas opposable. C'est par définition une illustration qui permet de comprendre les grandes lignes du projet communal sans en définir précisément les limites. Seuls les plans de zonage, le règlement écrit et les OAP sont opposables.

Considérant que le futur projet s'inscrit dans la centralité étrellaise, la modification est compatible avec le PADD. De plus, les personnes publiques associées n'ont pas évoqué ce point dans leur avis.

Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du commissaire-enquêteur

- Dépossession d'un bien public

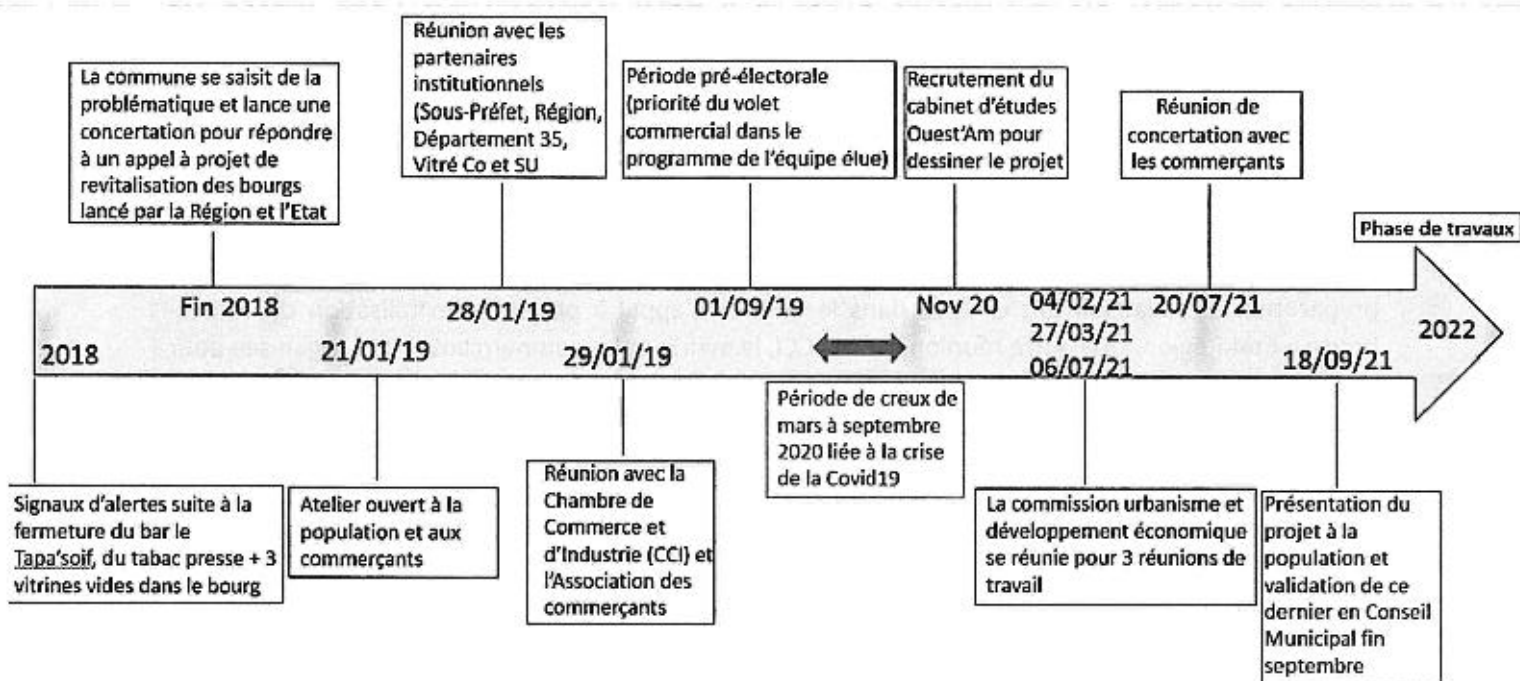
Un bien public est par définition un espace partagé en fonction de sa nature et de ses équipements. Un terrain de foot est dédié aux sports de ballon, de façon encadrée et dispose d'un règlement. La création du parc accompagnant le ruisseau jusqu'aux nouveaux quartiers de la ZAC de la Plesse permettra une utilisation par un plus grand nombre d'usagers du fait de sa dénomination de parc.

L'espace urbain n'est pas figé dans le temps. Le centre bourg a toujours évolué. Il se régénère et demain se transformera encore au gré des besoins et des attentes des Etrellais, de l'évolution de la société.

Dans les années 80 les équipements sportifs ont été créés au centre de la commune, là où il avait des champs. Le centre de secours des pompiers a migré dans un ancien garage automobile désaffecté qui lui-même est devenu une friche quand les pompiers le centre de secours a été mutualisé avec celui d'Argentré ; aujourd'hui il va être remplacé par des logements. Si le sentiment de « dépossession » du terrain de foot est légitime pour ceux qui l'ont vu se créer, il faut comprendre que sa suppression n'est pas un objectif, mais bien la conséquence de la création d'un nouvel espace public répondant aux besoins indispensables du renouvellement des fonctions du centre de la Commune.

- Manque de concertation

Ci-dessous la frise chronologique d'élaboration du projet :



Dès le début 2019, la concertation a eu lieu avec la population intéressée, les associations, les commerçants et les élus. Tous sont associés en participant à l'atelier pour préparer le dossier (Etat – Région) pour l'appel à projets revitalisation du centre-bourg

La Commission Urbanisme et Développement économique a pris ensuite le relais. Il s'agit d'une commission extra-municipale, c'est-à-dire qu'elle est composée d'élus et de non-élus. Un appel à candidature a été lancé en début de mandat pour les personnes souhaitant intégrer la commission.

Le projet global de revitalisation a ensuite été présenté aux commerçants et à la population (déambulation urbaine et débats) avant d'être approuvé par le Conseil Municipal.

- Observations favorables au projet

Des personnes se sont exprimées (courrier, visite en mairie).

Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du commissaire-enquêteur

- Contre-proposition

La contre-proposition M1 aborde l'extension de la supérette existante, sur le terrain communal jouxtant le commerce.

Le propriétaire n'a jamais eu la volonté réelle d'agrandir. S'il a pu se rapprocher de la Mairie pour connaître un prix de vente en 2014, il n'a pas donné suite.

En 2021, il est revenu vers la Mairie mais avec un projet très différent, celui d'y construire des maisons pour les personnes âgées.

En 2021, il a été destinataire d'un courrier d'appel à intérêt visant le projet d'implantation d'un commerce alimentaire au cœur de la requalification du cœur de bourg. Il n'a pas répondu ni fait de proposition pour un transfert de son activité.

Pendant la concertation avec les commerçants il a reconnu avoir mis son commerce en vente mais aucun accord n'a été trouvé sur le prix.

La contre-proposition M17 propose un autre aménagement et la création de nouveaux équipements à longs termes.

Cette proposition semble irréalisable autant sur l'aspect technique que financier. Le coût des structures à double étage, que ce soit pour une salle des sports ou un terrain de tennis, n'est pas soutenable pour la collectivité financièrement, et surtout la création de cellules commerciales nouvelles pourraient avoir un effet opposé à la pérennisation des boutiques existantes dans la rue historique qui maille le bâti ancien avec ses vitrines.

5) Questions posées par le commissaire-enquêteur

- Participation des commerçants

Dès le début 2019, un bon nombre de commerçants ont participé à l'atelier de concertation pour préparation et rédaction des critères dans le dossier d'appel à projets « revitalisation du centre-bourg » Etat Région. Une autre réunion avec la CCI, la mairie et les commerçants a été organisée pour lancer un diagnostic complet de chaque commerce (difficultés, besoins, chiffres) : les commerçants n'ont pas souhaité faire ce diagnostic avec la CCI malgré une proposition de prise en charge par la collectivité

Le 20 Juillet 2021, après le travail sur le projet global, une réunion de concertation et d'échanges a eu lieu pour présenter aux commerçants les orientations de revitalisation. Beaucoup de commerçants étaient présents mais peu se sont exprimés.

- Le projet de renaturation du ruisseau

Il fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau, approuvé le 25 Mai 2022 par l'État. Par conséquent, les services de l'Etat (Police de l'Eau et l'Office Français sur la Biodiversité) suivent ce dossier et seront associés pendant la phase travaux.

- **les eaux pluviales du futur supermarché** : elles seront collectées dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales (Gestion par l'EPCI service eaux et assainissement associé au travail technique avec le cabinet d'études et les élus).

- Terrain de foot en libre accès



Les terrains sont destinés à la pratique sportive du football. Les terrains ne sont pas clos, il est donc possible pour des jeunes d'y accéder pour faire un match, ou un entraînement.

Cette pratique est tolérée par la Mairie mais reste très ponctuelle. Toutefois, d'autres espaces de jeux sont en libre accès, notamment le terrain multisports ou bien l'aire de loisirs de la Prévalaye avec des

**Mémoire en réponse aux observations des déposants et aux questions du
commissaire-enquêteur**

équipements sportifs (but de foot, paniers de basket, table de ping-pong, agrès sportifs, terrain de boules...)

Fait pour valoir ce que de droit
A Etrelles, le 30/06/2022

Le Maire,

Marie-Christine MORICE
