Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

Reçu en Mairie d'Etrelles
Le 18 OCT. 2018

Châteaubourg, le 8 octobre 2018

Madame la Maire
Mairie d'ETRELLES
2, rue Julien Caillel
35 370 ETRELLES

N/Réf. : LM/EW/Co-18-73

Objet : Arrêt du PLU

Madame la Maire,

Dans le cadre de la consultation des « personnes publiques », suite à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, vous avez sollicité l'avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale.

Conformément à la décision du Comité Syndical du 10 juin 2014 lui donnant délégation, je vous informe que le Bureau du Syndicat a émis un **avis favorable** sur ce dossier. Le détail de l'analyse est joint à ce présent courrier.

Je vous prie d'agréer, **Madame la Maire**, mes salutations les plus distinguées et cordiales.

Le Président,

Louis MENAGER

PJ : Avis détaillé
Note de remarques

Maison de l'Eau ▪ Parc Le Castel ▪ 4, rue de la Goulgatière ▪ 35220 **CHATEAUBOURG**
Tél. : 02 99 00 91 11 ▪ **Fax** : 02 99 00 91 14
Mail : syndicat.urbanisme@paysdevitre.org

Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

Commune d'ETRELLES

PADD

PROJET RECU LE 19 JUILLET 2018 – arrêté le 2 juillet 2018

Avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré sur la compatibilité avec les orientations du SCoT approuvé le 15 février 2018

Rappels du SCoT pour ETRELLES

Volet population et habitat

- Le SCoT met en avant un accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel global d'environ 1.25% en moyenne sur l'ensemble du territoire.
- La commune d'Etrelles est identifiée comme un pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT.
- Part de production de logements aidés pour les pôles de proximité : encouragements.
- Rythme de production de logements pour le bassin de vie de Vitré : + 12 000 log soit 600 log/an.
- Le SCoT favorise la diversité du parc de logements et de typologies d'habitat adaptées.
- Taille des ménages à l'horizon 2035 pour les pôles de proximité : 2.60.

Volet gestion optimale de l'espace

- Il est préconisé une densité moyenne de 15 log/ha pour les pôles de proximité.
- Enveloppe maximale nécessaire à la production de logements pour le bassin de vie de Vitré : 670 ha (+ 12 000 log).

Volet économique

- Parcs d'activités existants identifiés sur Etrelles : un parc d'activités de proximité (PA de la Loge) et deux parcs d'activités structurant (Piquet et Montigné).
- Potentiel de développement des parcs d'activités pour VC : PA structurants : 150 ha / PA de proximité : 85 ha.

Volet mobilité

- Le SCoT conforte et renforce les grands axes de déplacements comme outils stratégiques de desserte et de développement économique, notamment l'axe routier entre Rennes et Laval : RN 157 et l'axe routier entre Fougères et Châteaubriant : RD 178.
- Le SCoT favorise le développement du covoiturage.
- Le SCoT favorise le développement de projets de voies douces.

Volet équipements

- Le SCoT favorise la mutualisation et l'optimisation des équipements.

Volet commerce

- Etrelles - pôle relais : délimiter les centralités et sites périphériques susceptibles d'accueillir les commerces de + 1 000 m² de surface de plancher.
- L'implantation de tous les commerces se fera prioritairement dans les centralités.
- Au sein des sites de périphéries : Possibilité d'extension des sites existants ou identifiés dans les documents d'urbanisme locaux. Possibilité de création de sites au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité. Surface minimum de plancher à destination commerce par bâtiment de 300 m² et surface maximum de plancher à destination commerce par bâtiment de 1 500 m².
- Au sein des enveloppes urbaines : la création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

Volet paysager, gestion durable des ressources, composantes de la trame verte et bleue et énergie.

- Pas de corridors écologiques majeurs identifiés sur le territoire communal (même si présence de la vallée de la Valière (site d'intérêt paysager)).
- Un réservoir de biodiversité identifié : Bois d'Etrelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations PADD	Compatibilité SCoT
1. Accompagner le développement en maitrisant la consommation foncière	**Compatible**
↳ **Apporter une réponse aux besoins en logements** *Objectif de construction de 17 logements neufs par an (environ 170 au total).* *Croissance démographique annuelle projetée : 1.4% afin d'atteindre d'ici 10 ans une population de 3 100 hab.*	**OUI** (Orientation I.1.A) L'objectif de croissance est légèrement supérieur à celui préconisé dans le SCoT. Cependant, son positionnement stratégique, son accessibilité par la RN 157 ainsi que son offre d'emplois et de services justifie cet objectif.
↳ **Maitriser l'extension urbaine** *La réalisation de logements se fera en priorité en densifiant l'enveloppe agglomérée.* *- Une vingtaine de constructions pourrait raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en densification du bourg.* *- Les autres habitations prendront place dans les tranches suivantes de la ZAC de la Plesse (environ 150 nouveaux logements).*	**OUI** (OrientationII.1.A) ZAC de la Plesse classée UZ = 8,7 ha (RP p.194), 150 logements => Densité projetée = 17,2 ha
↳ **Modérer la consommation d'espaces** *Dans les OAP, les élus ont pour objectif une moyenne de 17 logt/ha*	**OUI** (Orientation II.2.A) Insérer le terme « densité moyenne ».
↳ **Favoriser une diversification du parc de logements** *Mise en œuvre d'une mixité des types d'habitat, de la population et des fonctions urbaines.*	**OUI** (Orientation I.1.C)
↳ **Préserver l'identité des hameaux** *Les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Le bâti existant des hameaux et écarts conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution.*	**OUI** (Orientation II.1.C)
2. Conforter un cadre de vie agréable	**Compatible**
↳ **Adapter les équipements aux évolutions de la population** *Conforter les structures (équipements) existants.* *La commune envisage également plusieurs opérations face au développement urbain envisagé (création d'un pôle santé, réhabilitation du gymnase, création d'une cantine publique, etc.).* *Deux réserves foncières identifiées pour permettre l'extension et/ou la création de nouveaux équipements.*	**OUI** (Orientation V.1.A - 2)
↳ **Conforter les déplacements sur la commune** **Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes :* *- Liaison douce souhaitée entre le bourg et Argentré du Plessis via les Hairies,*	**OUI** (Orientation IV.2.C) Par ailleurs, la commune devrait identifier des espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage et de la mobilité multimodale.

- Cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés, *- La liaison entre le bourg et la voie verte sera confortée.* **Sécuriser et mettre en valeur des voies : besoin de réaménagements de la RD 33 et souhait de sécurisation du carrefour entre la rue de la Vigne et la RD 110.* **Étudier une nouvelle voie de contournement du bourg entre la ZAC de la Plesse et la rue de la Vigne.*	
↳ **Faciliter le développement des énergies renouvelables** *Recours aux énergies renouvelables préconisé et souhait de la commune de faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.*	**OUI** (Orientation VIII.1.A - 2)
↳ **Permettre le développement des communications électroniques.**	**OUI** (Orientation VIII.1.A - 3)
3. Booster le dynamisme économique	**Compatible**
↳ **Assurer la pérennité des sites d'exploitation en zone agricole** *En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.*	**OUI** (Orientation III.3.A)
↳ **Conforter l'activité commerciale dans le bourg** *Les élus souhaitent inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en réglementant leur changement de destination.* *Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans la centralité étrellaise.*	**OUI** (Orientation VI.2.B).
↳ **Maintenir le dynamisme économique communal et étendre les parcs d'activités structurants** **Accueillir de nouvelles entreprises : pour cela, il est important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y installer :* *- ZA de Piquet : 15 ha de réserves foncières économiques,* *- ZA de Montigné : 13 ha de réserves foncières économiques.* *La plateforme LGV en friche située le long de la RD178 sera également réhabilitée.* *Le site des Loges : pas d'extension prévue.*	**OUI** (Orientations III.1.A, III.1.B) Contradiction entre les surfaces dans le rapport de présentation et le PADD. Piquent Nord = 4,52 ha (RP p.197) Piquet Est = 15,4 ha (RP p. 195) ZA de Montigné = 14,62 ha (RP p. 198) = Création d'un nouveau PA de proximité sur l'ancienne plateforme LGV.
**Satisfaire les besoins de développement des entreprises existantes : le règlement de PLU facilitera l'évolution des entreprises situées dans les zones urbaines et en autorisant une extension de Piquet nord en direction de l'ouest.*	
↳ **Ne pas figer les activités installées en campagne** *Le PLU déterminera des STECAL à vocation économique.*	**OUI** (Orientation III.2.A) Aucun STECAL identifié.

4. Préserver le patrimoine naturel et paysager étrellais	Compatible
Préserver la trame bleue communale *Volonté de la commune de préserver les zones humides et protéger la ressource en eau et les systèmes aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, etc.).*	**OUI** (Orientation VII.2.A)
Conserver la trame verte *Le SCoT du Pays de Vitré demande que les PLU assurent une protection adaptée du maillage bocager et des boisements. La protection du bocage constitue également un objectif inscrit dans le SAGE Vilaine.* *En conséquence, il sera procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.*	**OUI** (Orientation VII.2.A)
Sauvegarder les derniers réservoirs de biodiversité *Il est nécessaire de conforter les corridors écologiques existants. À ce titre, la vocation agricole et/ou naturelle des parcelles situées dans les corridors non altérés sera maintenue notamment le long de la Valière, corridor structurant.*	**OUI** (Orientation VII.3.A)
Préserver les paysages étrellais *Limiter l'urbanisation sur le plateau agricole ouvert.* *Préserver les grands boisements périphériques.* *Préserver la vallée de la Valière et son étang.* *Intégrer les nouveaux aménagements aux abords de la RN157.* *Protéger le site classé de l'Étang de Beuvron.*	**OUI** (Orientations VII.1.A, VII.1.B, VII.3.A, VII.3.C)
Préserver, mieux faire connaitre et valoriser le patrimoine bâti remarquable *Etrelles dispose de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur (ex : Église Saint Pierre et Saint Paul, château des Hairies).* *Les caractéristiques essentielles du petit patrimoine (manoirs, fermes, croix, etc.) doivent également être conservées.*	**OUI** (Orientation VII.1.B)
Limiter l'impact des extensions urbaines sur le grand paysage. *Stopper l'urbanisation linéaire au coup par coup, notamment le long de la RD178.* *Traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre les zones bâties et l'espace champêtre et bocager limitrophe.* *: le PLU proposera des solutions pour permettre de rendre plus qualitatives les transitions entre paysage urbain et rural.*	**OUI** (Orientation VII.1.C)

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont compatibles avec le SCoT approuvé le 15 février 2018.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

De manière générale, les OAP apportent peu de précision sur l'intégration paysagère des nouvelles extensions.
Attention à l'effet « vitrine » le long des routes (Orientation VII.1.C).

Piquet sud, ZA de Montigné : Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ne sont pas représentés sur les schémas des OAP.
Plateforme LGV : La création d'une haie à caractère bocager sur la limite est du site n'est pas représentée sur le plan graphique.

Le rapport de présentation

L'état des lieux des déplacements doux (liaisons existantes, leur état) n'est pas suffisamment développé.

Le projet de la ZAC n'est pas suffisamment présenté (les formes urbaines, les surfaces restant à urbaniser, les qualités des espaces publiques, le programme de logement,...).

Mentionner que les déplacements des engins agricoles seront pris en comptes dans le cadre des nouvelles opérations.

Le rapport de présentation devra rappeler la prise en compte du programme « Breizh Bocage » dans l'inventaire des haies.

L'identification des parcs structurants ne correspond pas au SCoT. Mettre en cohérence avec le SCoT et citer la source.

Le Règlement

Le projet n'intègre pas de zonage règlementaire adapté au périmètre de protection immédiat et rapproché du captage de l'eau potable (Orientation VII.2.A).

CONCLUSION SUR LE FOND

Le projet de PLU de ETRELLES est compatible sur le fond avec les orientations du SCOT DU PAYS DE VITRE

CONCLUSION GENERALE :

Le projet de PLU de la commune d'Etrelles est **compatible sur le fond et sur la forme** avec les orientations générales du SCoT du Pays de Vitré.
Il peut être émis un **AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU d'Etrelles.**

Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

NOTE DE REMARQUES DU SYNDICAT D'URBANISME A L'ATTENTION DE M. LE MAIRE, A TITRE DE CONSEIL

RAPPORT DE PRESENTATION

- P. 43 : Les équipements sanitaires et sociaux : Aucune mention de la maison de santé en cours de construction
- P. 68 : Toutes les couleurs de la carte ne sont pas présentées dans la légende
- P. 96 : Image « risque lié à la rupture de barrage »: pas de source, pas de légende
- P. 103 : Identification du potentiel foncier et immobilier : ajouter les parcs dans les surfaces non pris en compte. Préciser également le rôle de ces espaces afin de justifier ce choix
- P 109 : Nombre de personnes par ménage : il est indiqué 2,8 (P.9 : il est indiqué 2,7) => mettre en cohérences les données
- P 115 : Il est indiqué que le PLU déterminera les STECAL. Aucun STECAL identifié.
- P 124 : Citer la source de la première image (« esquisse »)
- P 125 : Zonage en vigueur PLU et non POS
- P139 : « Les commerces » sont limités à une surface de plancher de 1 000 m² => Utiliser le terme « les bâtiments à destination commerce » (..)
- P141 : « Les commerces » sont limités à une surface de plancher de 1 000 m² => Utiliser le terme « les bâtiments à destination commerce » (..)
- P 158 : Chiffres contradictoires : surface indiquée 13 ha, P 198 surface indiquée 14,62 ha
- P 198 : Utiliser la même dénomination afin de faciliter le suivi : Parc d'activité de Torcé = ZA de Montigné

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP Piquet Nord :
    - Mention de la « déclaration de projet » à retirer du document.
    - Schéma de l'OAP : peu voire pas d'éléments schématisés - accès ? sens de l'étagement ? etc.

REGLEMENT LITTERAL

- P.5 : Il est fait mention des zones de Droit de Préemption urbain et des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir : Nous vous préconisons d'intégrer des plans sur ces éléments permettant d'identifier les zones concernées.
- P. 6 et 7 : Construction nouvelle / Extension : Comment est considérée une extension qui n'est pas indépendante d'une autre construction et dont les dimensions sont supérieures à celle de la construction existante ?
- P.7 : définition limite séparative : il est indiqué « les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière ». Attention, la limite sur voie n'est pas une limite séparative. Nous vous préconisons d'ajouter « avec les propriétés privées riveraines ».

- P.8 : définition sol naturel : il est indiqué « le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux ». Nous vous préconisons d'indiquer « le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » étant donné que la demande d'autorisation de travaux n'existe plus que pour l'accessibilité.
- P.9 : en règle générale, le permis de démolir est préconisé uniquement pour la préservation du bâti de caractère (et non sur l'ensemble de la commune).
- P.9 : Attention à bien inscrire les dates des délibérations pour les permis de démolir et de clôture.
- P. 21 : Hauteurs maximales autorisées : Les annexes sont règlementées dans l'article 4.1.1 et non dans l'article 4.1.2
- P.20 : Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés – « pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif) (...) » : retirer le terme collectif car 2 logements peuvent être par exemple un Permis de Construire de Maison Individuelle (donc pas un collectif) : idem pour les règles relatives au stationnement vélos.
- P. 24 Paragraphe UE 7 – Stationnement : aucune précision pour les commerces et activité de services
- P. 30 Paragraphe UZ 7 – Stationnement : aucune précision pour les commerces et activité de services
- P. 38 Paragraphe UA 5 - 5.2 Clôtures : Les clôtures éventuelles PEUVENT et non doivent car contradictoire avec l'alinéa précédente relative aux matériaux bruts
- P.48 : revoir l'écriture de ce qui est autorisé ou interdit dans la zone pour plus de lisibilité. Exemple : la destination habitation (limitée aux conditions du paragraphe 2) devrait être autorisée dans le paragraphe 1 (idem zone N p.56).

ANNEXES

Servitudes d'utilité publique

- Servitudes A4 et T7 non représentées sur la carte des SUP
- Nous vous préconisons d'insérer un schéma plus grand pour une plus grande facilité de lecture.