



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ÉTRELLES

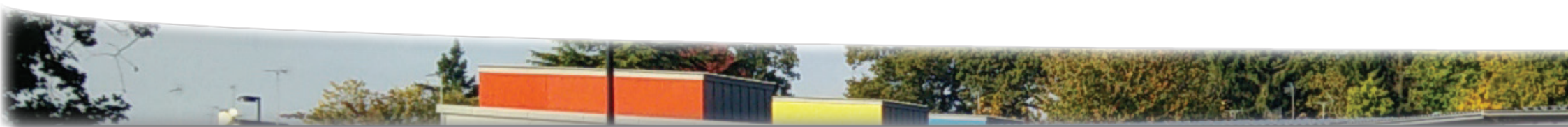
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation en date du 29 avril 2019



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.4
QUELQUES ENJEUX POUR ÉTRELLES	p.5
1. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE	p.6
2. CONFORTER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	p.8
3. BOOSTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE	p.10
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ÉTRELLAIS	p.12



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune d'ÉTRELLES en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2027 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A ÉTRELLES, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Étrellais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

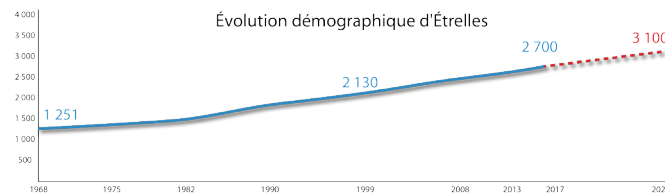
1. Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière
2. Conforter un cadre de vie agréable
3. Booster le dynamisme économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager étrellais

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT EN MAITRISANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

OBJECTIF N°1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La commune s'est fixée un objectif moyen de 17 logements neufs par an (environ 170 au total), afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 3 100 habitants, soit une croissance démographique annuelle de 1,4%.



OBJECTIF N°2 : MAITRISER L'EXTENSION URBAINE

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger au maximum les zones naturelles et agricoles, afin aussi de limiter les déplacements de véhicules, de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces, des équipements et des services, la réalisation de logements se fera en priorité en densifiant l'enveloppe agglomérée. C'est pourquoi les élus d'ÉTRELLES ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification du bourg.

Celle-ci aboutit à la conclusion suivante :

- Près d'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).

OBJECTIF N°3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, les élus ont pour objectif une moyenne de 17 logements par hectare, sachant que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité de 14,5 logements par hectare.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.



OBJECTIF N°4 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

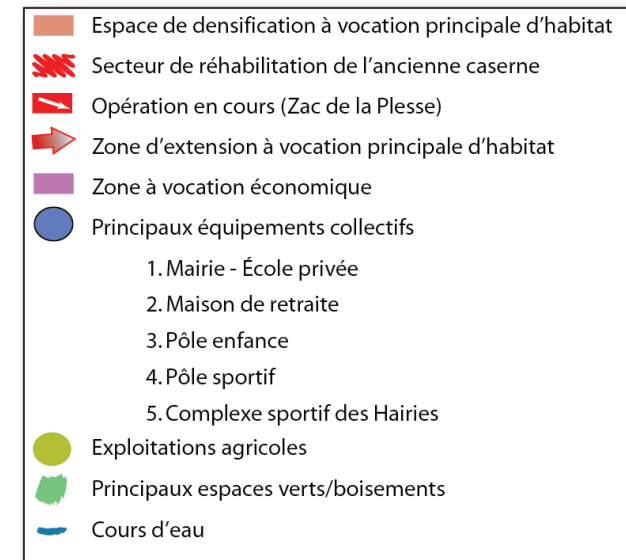
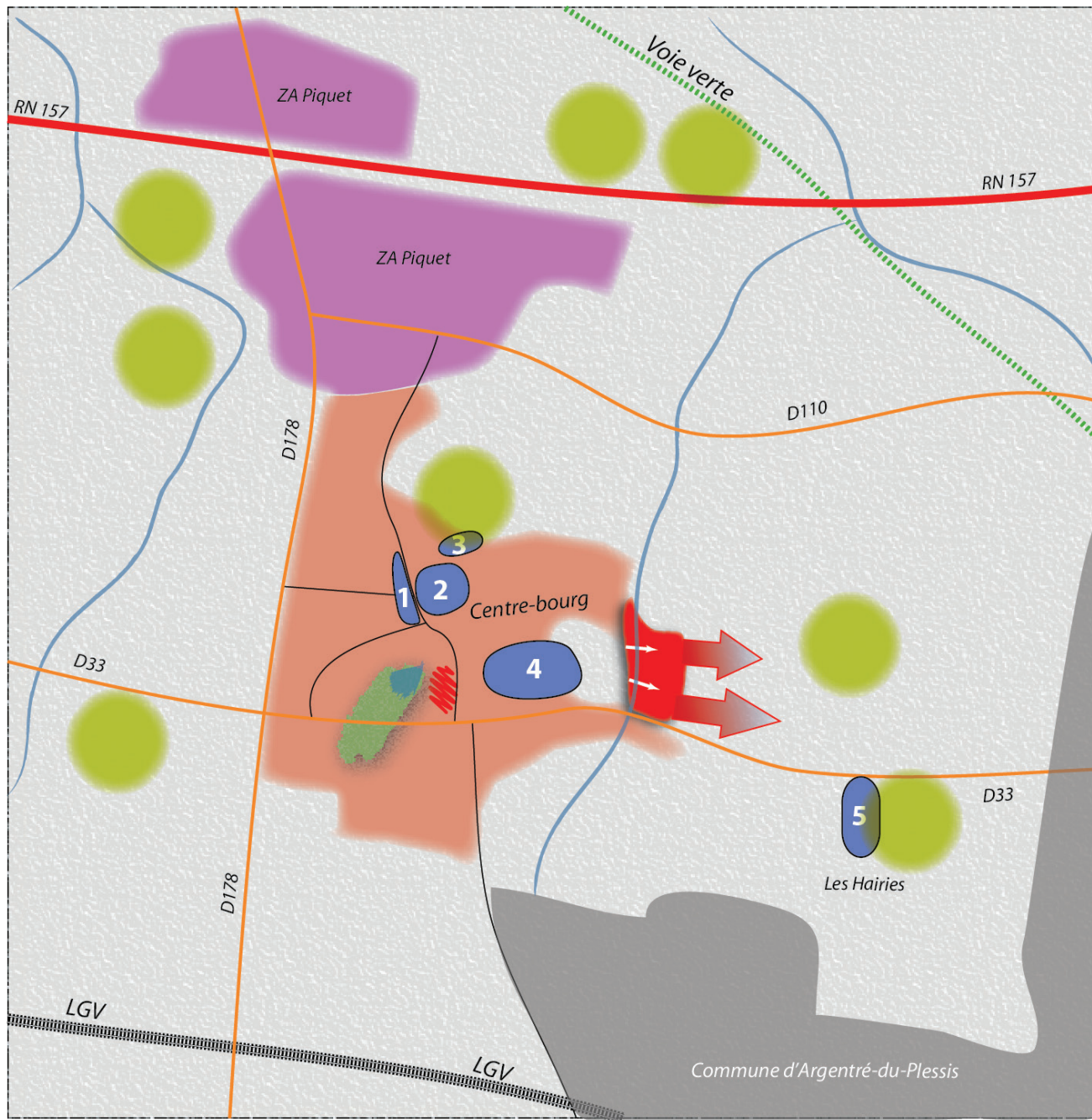
Afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté, dans les futures opérations à vocation d'habitat d'ÉTRELLES, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- des types d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, d'équipements...).

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ DES HAMEAUX

Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant des hameaux et écarts conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole avoisinante.





Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. CONFORTER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

OBJECTIF N°1 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS AUX ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION

La commune d'ÉTRELLES possède un bon niveau d'équipements dans son bourg. De telles structures sont essentielles dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Face au développement urbain envisagé, de nouveaux besoins en matière d'équipements peuvent émerger.

C'est pour cette raison que la commune envisage plusieurs opérations, telles que :

- La création d'un pôle santé.
- La réhabilitation du gymnase des Hairies.
- La création d'une nouvelle cantine publique.
- L'extension de la bibliothèque.
- L'extension du cimetière paysager.
- ...

Enfin, deux réserves foncières ont été identifiées pour permettre l'extension et/ou la création de nouveaux équipements, dans la continuité Est du pôle sportif et dans la continuité du pôle scolaire.



OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES DÉPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

ÉTRELLES souhaite faire des déplacements un enjeu majeur. Plusieurs objectifs ont été définis sur la commune :

Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes.

Une liaison douce est souhaitée entre le bourg et Argentré-du-Plessis via les Hairies. Cette liaison permettra à tout un chacun de se déplacer, entre ces deux communes, en toute sécurité.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. Il s'agira de renforcer les liaisons entre les secteurs résidentiels et les pôles d'équipements et de services. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation.



Enfin, la liaison entre le bourg et la voie verte sera confortée.

Sécuriser et mettre en valeur des voies.

Toujours dans le but de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes, l'ancienne RD 33 mérite de faire l'objet de réaménagements. Dans le cadre de la réalisation des prochaines tranches de la ZAC, des travaux seront effectués sur cet axe.

Enfin, La commune souhaite que le carrefour entre la rue de la Vigne et la RD 110 soit sécurisé.

Étudier une nouvelle voie de contournement du bourg.

Dans le but de réduire les flux de véhicules traversant le bourg, une éventuelle voie de déstasse est étudiée entre la ZAC de la Plesse et la rue de la Vigne. Cet éventuel tracé prendra en compte les caractéristiques environnementales du secteur.

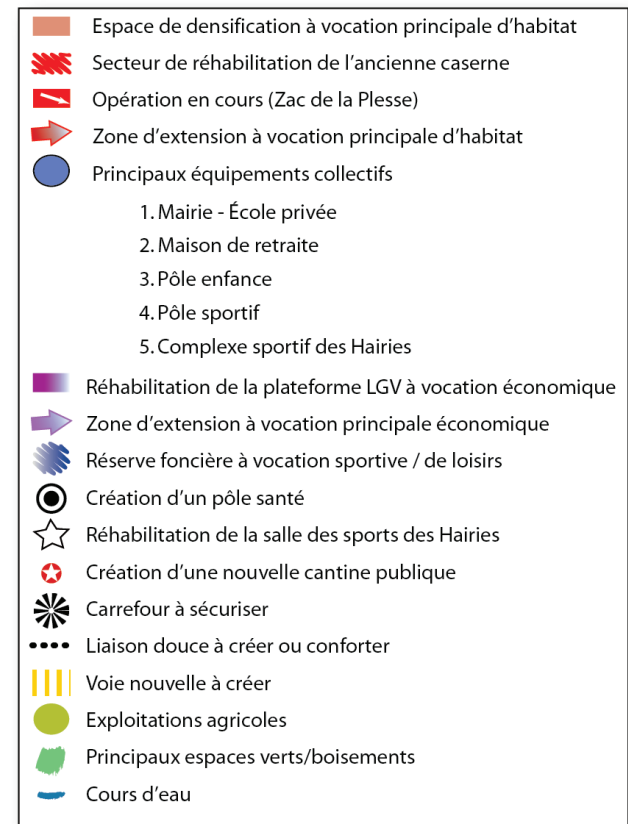
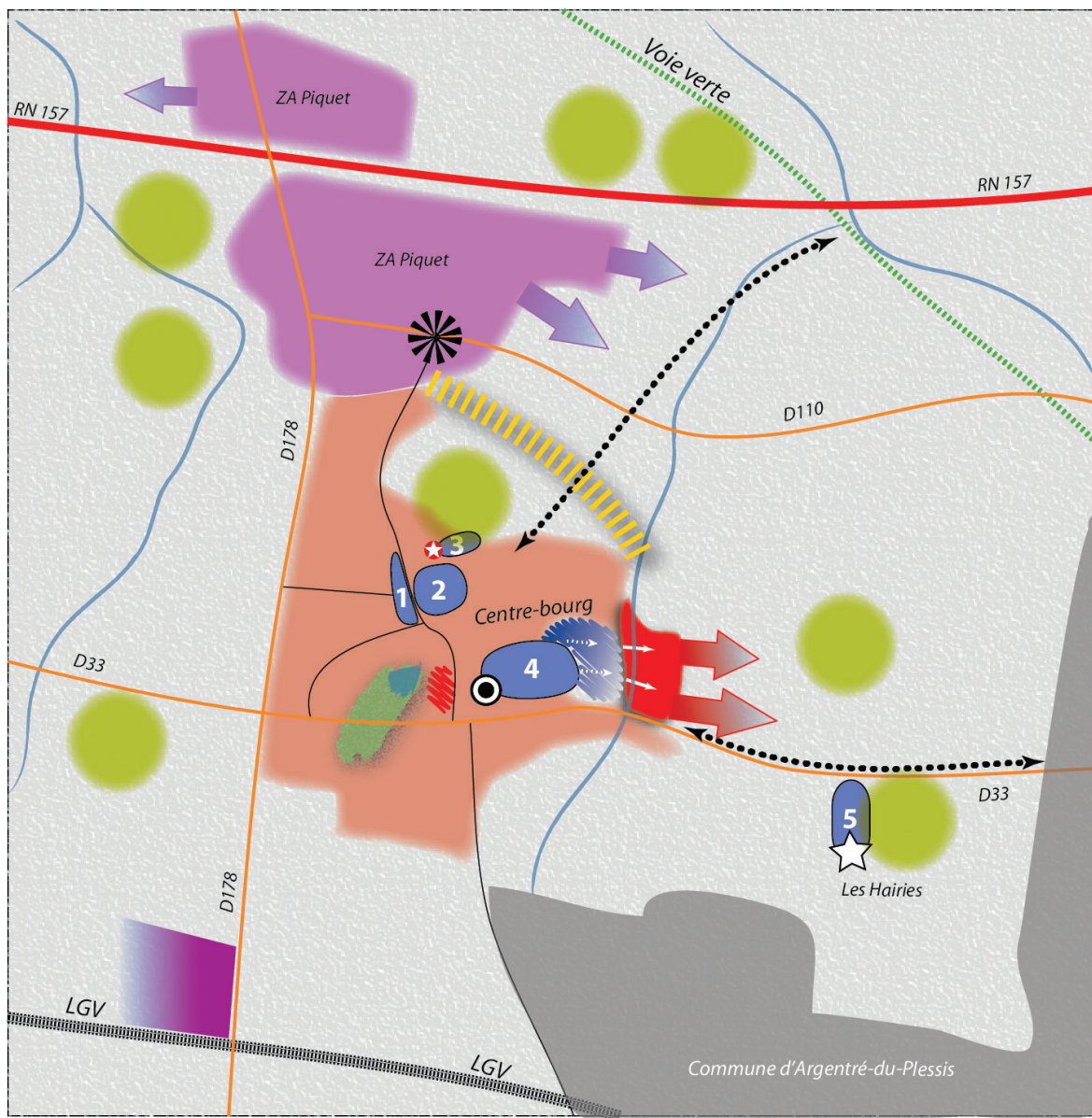
Enfin, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future d'ÉTRELLES sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

OBJECTIF N°3 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin d'œuvrer pour la transition énergétique, orientation inscrite dans le SCoT du Pays de Vitré. Il s'agit de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°4 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

3. BOOSTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATION EN ZONE AGRICOLE

Une quarantaine d'exploitations a été recensée sur la commune. Près de 77% de la superficie communale étrellaise possèdent un caractère agricole. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale. Les exploitations agricoles présentes sur la commune jouent également un rôle important dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques qui leur sont liées. Ainsi, en zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

OBJECTIF N°2 : CONFORTER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

Le bourg possède plusieurs commerces de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

A ce titre, les élus souhaitent inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en règlementant 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.

OBJECTIF N°3 : MAINTENIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE COMMUNAL ET ÉTENDRE LES PARCS D'ACTIVITÉS STRUCTURANTS

Forte de son dynamisme économique, Vitré Communauté, et plus précisément la commune d'ÉTRELLES, se doit de continuer à attirer des emplois.

Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils règlementaires permettant de répondre à deux enjeux :

- accueillir de nouvelles entreprises.
- satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.

Accueillir des entreprises.

Pour accompagner le développement économique de Vitré Communauté, les zones d'activités de Piquet et de Montigné doivent être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter. Ce sont donc respectivement 15 ha et 13 ha de réserves foncières économiques qui ont été identifiées.

La plateforme LGV en friche située le long de la RD 178 sera également réhabilitée.

Enfin, le site des Loges est confirmé dans sa vocation à accueillir des activités économiques, sans

extension de son périmètre.

Satisfaire les besoins de développement des entreprises.

Il est également important d'anticiper les besoins pour les entreprises existantes désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de répondre à cet objectif en facilitant l'évolution des entreprises situées dans les zones urbaines et en autorisant une extension de Piquet nord en direction de l'ouest.

OBJECTIF N°4 : NE PAS FIGER LES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

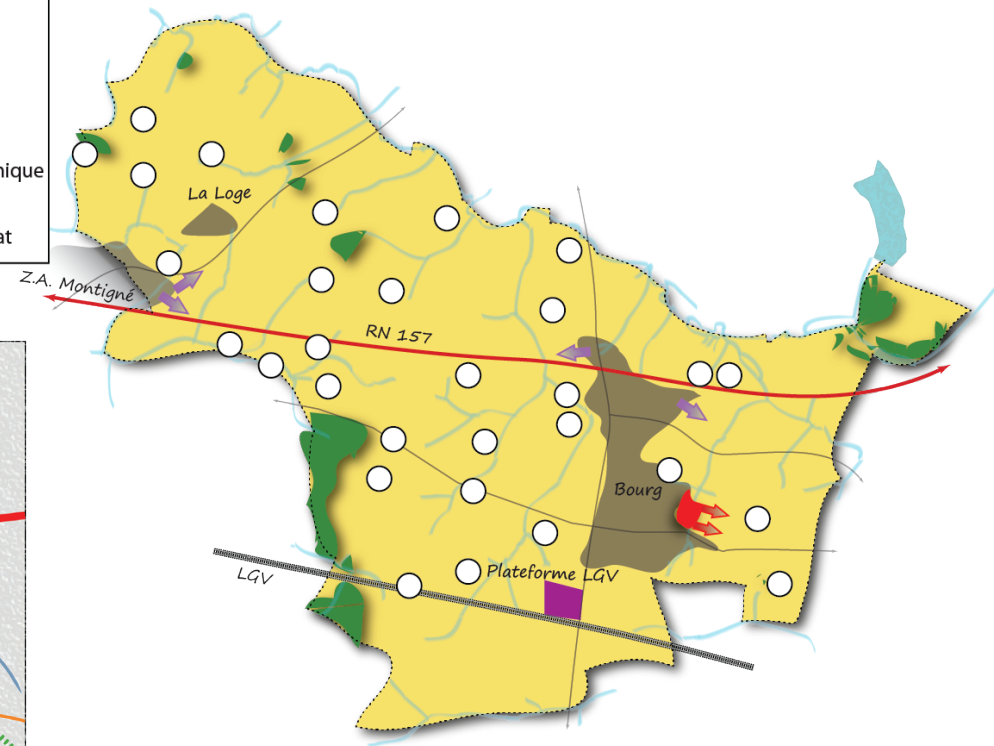
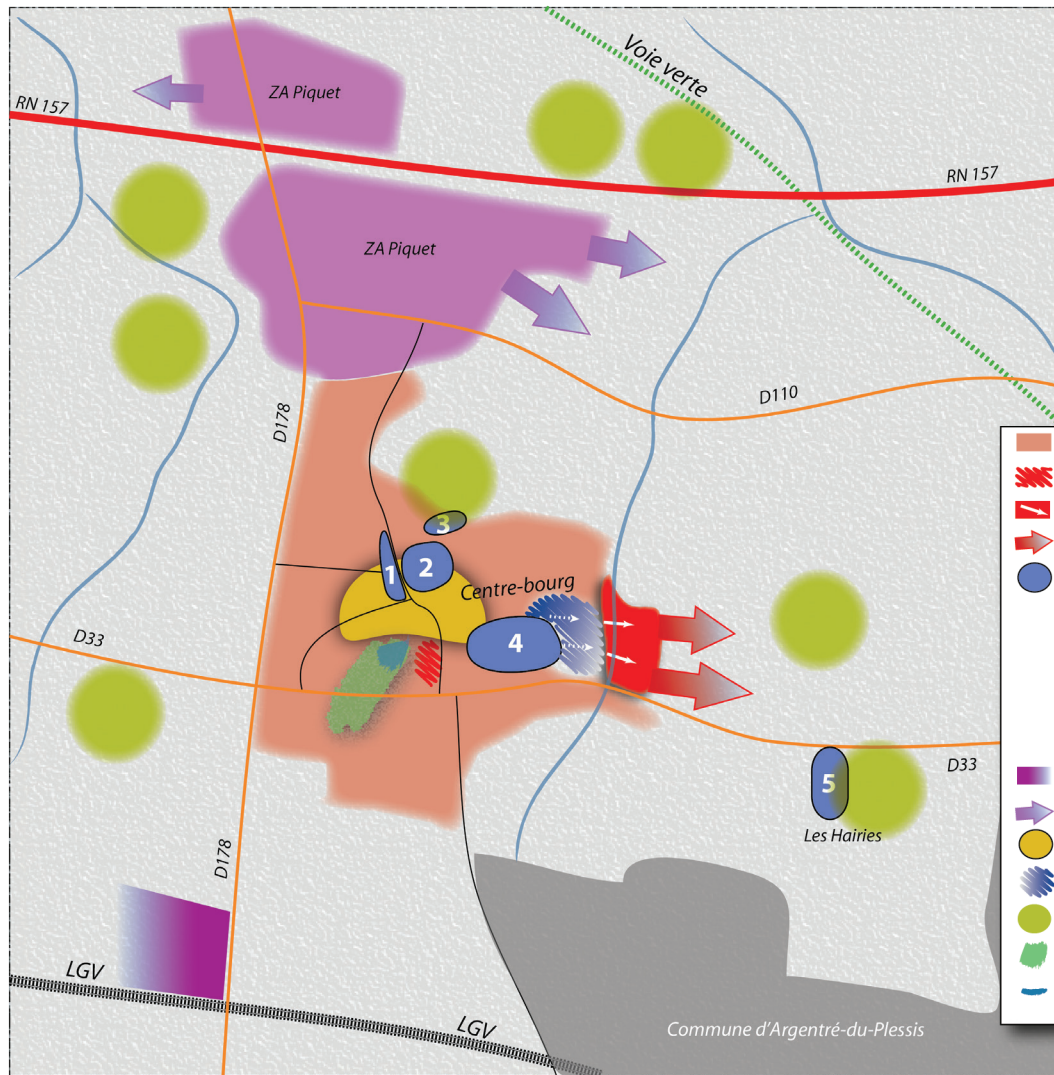
Le territoire étrellais comporte de nombreuses activités (bien souvent artisanales, mais également de loisirs...) implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le PLU déterminera des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

La délimitation de ces STECAL s'effectuera dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.



- Enveloppes agglomérées
- Boisements
- Cours d'eau / zones humides
- Espace à vocation principale agraire
- Exploitation agricole
- Zone d'extension à vocation principale économique
- Nouveau site à vocation économique
- Zone d'extension à vocation principale d'habitat



- Espace de densification à vocation principale d'habitat
- Secteur de réhabilitation de l'ancienne caserne
- Opération en cours (Zac de la Plesse)
- Zone d'extension à vocation principale d'habitat
- Principaux équipements collectifs
 1. Mairie - École privée
 2. Maison de retraite
 3. Pôle enfance
 4. Pôle sportif
 5. Complexe sportif des Hairies
- Réhabilitation de la plateforme LGV à vocation économique
- Zone d'extension à vocation principale économique
- Espace de centralité commerciale
- Réserve foncière à vocation sportive / de loisirs
- Exploitations agricoles
- Principaux espaces verts/boisements
- Cours d'eau

Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ÉTRELLAIS

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire communal. Ce souci de préservation se traduit par la volonté de préserver les zones humides et protéger la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (cours d'eau, plans d'eau...).



OBJECTIF N°2 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les boisements, et notamment le maillage bocager, présentent un intérêt écologique indéniable : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes... A ce titre, le SCoT du Pays de Vitré demande que les PLU assurent une protection adaptée du maillage bocager et des boisements. La protection du patrimoine bocager 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.

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES DERNIERS RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Pour assurer la circulation de la faune entre les réservoirs de biodiversité et favoriser le brassage génétique au sein des populations animales et végétales, il est nécessaire de conforter les corridors écologiques existants.

A 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.

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER LES PAYSAGES ÉTRELLAIS

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère étrelaise propre à la commune.

Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

- 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 RN 157.
- Protéger le site classé de l'Étang de Beuvron.

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

ÉTRELLES dispose de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Outre l'Église Saint-Pierre-et-Saint-Paul ou le château des Haires, la commune compte divers éléments du petit

patrimoine tels que manoirs, fermes, croix... Ces éléments sont non seulement des témoignages historiques et culturels, mais aussi, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.

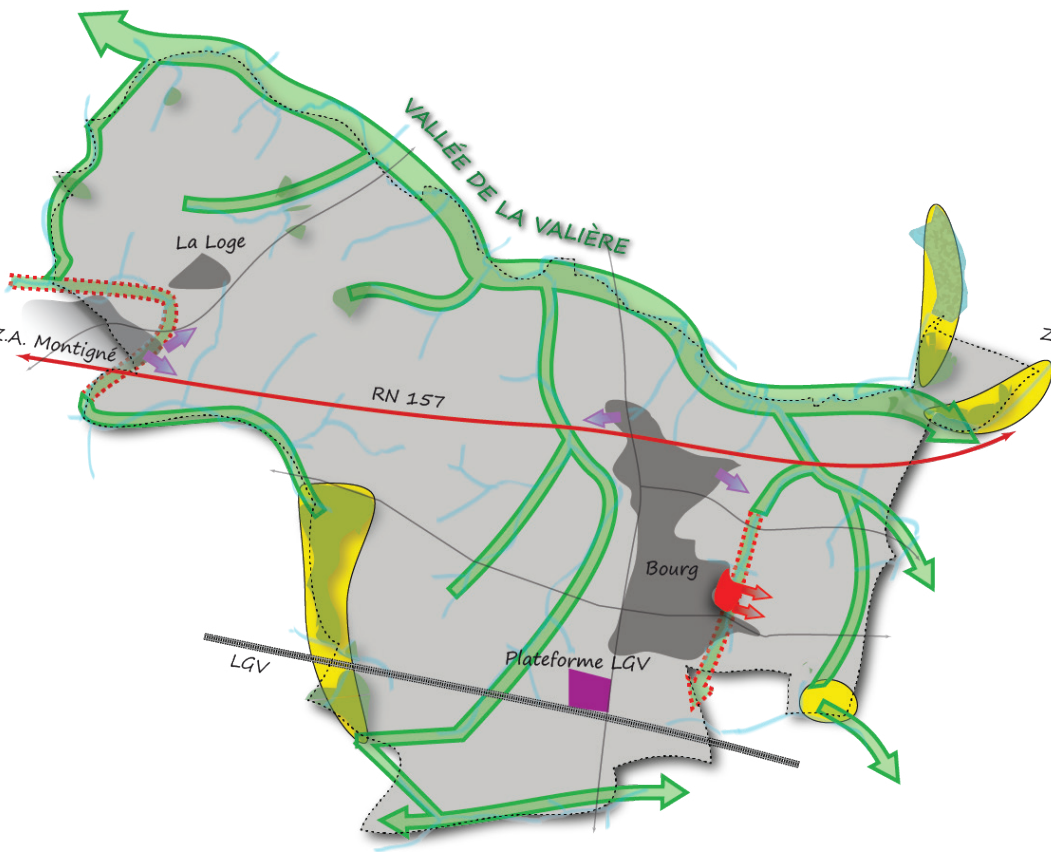
OBJECTIF N°6 : LIMITER L'IMPACT DES EXTENSIONS URBAINES SUR LE GRAND PAYSAGE

Un des enjeux identifiés par le diagnostic est de maîtriser l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage. Pour y répondre, deux objectifs principaux ont été définis :

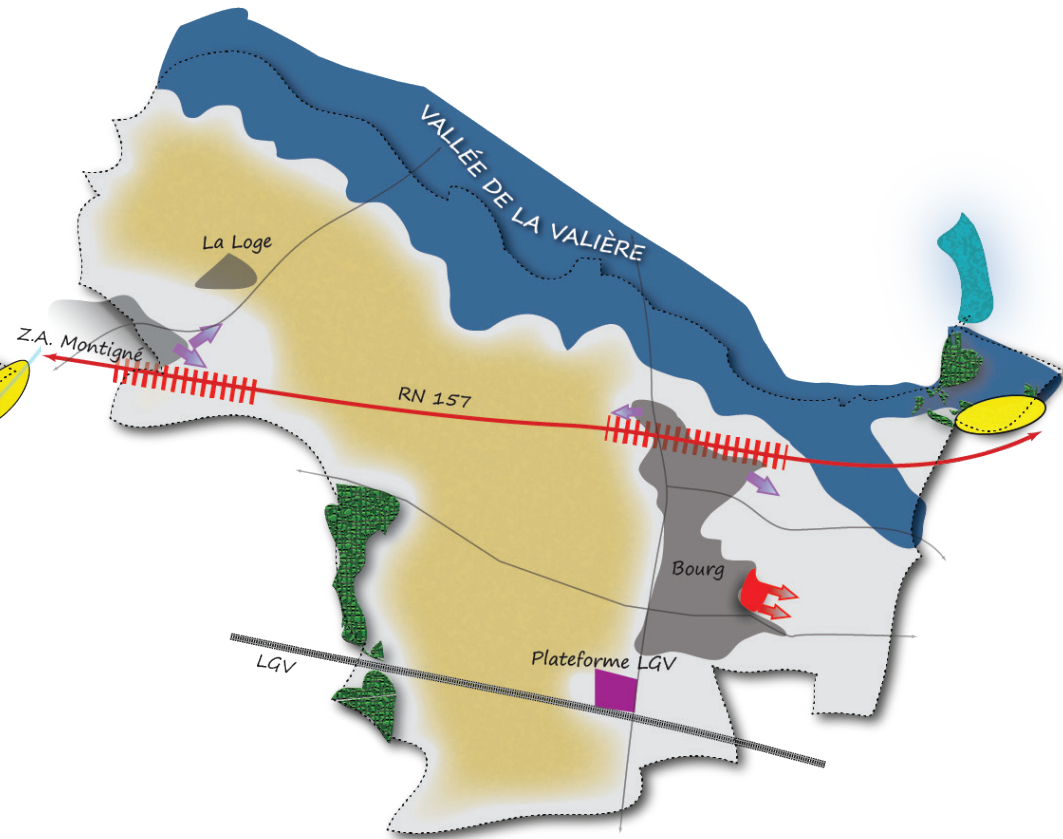
- Stopper l'urbanisation linéaire au coup par coup, notamment le long de la RD 178.
- Traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre les zones bâties et l'espace champêtre et bocager limitrophe.

C'est pourquoi le PLU proposera des solutions pour permettre de rendre plus qualitatives les transitions entre paysage urbain et rural. Des principes d'aménagement seront ainsi affichés sur les secteurs d'extension urbaine : il pourra par exemple être imposé la plantation de « filtres » à caractère bocager en périphérie de ces nouveaux quartiers.





- Enveloppes agglomérées
- Boisements
- Cours d'eau / zones humides
- Réservoirs de biodiversité
- Continuités écologiques
- Continuités écologiques altérées



- Enveloppes agglomérées
- Limiter l'urbanisation sur le plateau ouvert
- Préserver les grands boisements
- Préserver la vallée de la Valière et son Étang
- Intégrer les aménagements aux abords de la RN 157
- Protéger le site classé de l'Étang de Beuvron

Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement



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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

