

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Date d'approbation :



COMMUNE DE RETIERS

Table des matières

Préambule	3
1. Présentation de la commune de RETIERS	4
2. L'objectif de la révision allégée	6
2.1. La suppression d'une protection bocagère	6
2.2. La modification du règlement graphique.....	9
3. Rappel du contexte réglementaire	10
4. Les incidences sur l'environnement	10
4.1. Enjeu de conservation des habitats naturels	10
4.2. Enjeu de préservation des terres agricoles.....	10
4.3. Enjeu de préservation des paysages.....	11
4.4. Prise en compte des risques	11
4.5. Les surfaces des zones	11
Conclusion	12

Préambule

La procédure de révision allégée 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 générale.

Ainsi, l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme annonce que lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) et des personnes publiques associées (...).

Le dossier sera soumis à enquête publique par 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, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune de RETIERS

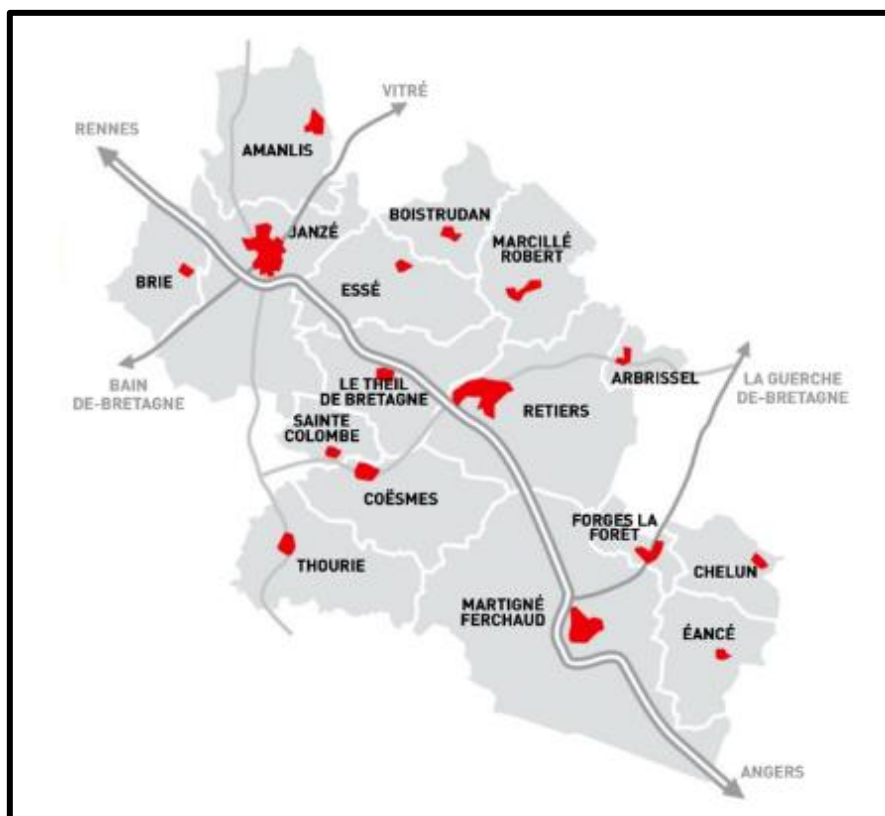
RETIERS se situe au sud-est du département de l'Île-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 138 hectares. Sa population est de 4 357 habitants en 2017.

Les communes limitrophes de RETIERS sont :

- Le Theil-de-Bretagne au nord-ouest,
- Marcillé-Robert au nord,
- Visseiche au nord-est,
- Arbrissel, Moussé, Drouges et Rannée à l'est,
- Forges-la Forêt et Martigné-Ferchaud au sud,
- Coësmes au sud-ouest.

RETIERS fait partie de Roche aux Fées Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes pour un total d'environ 26 500 habitants.

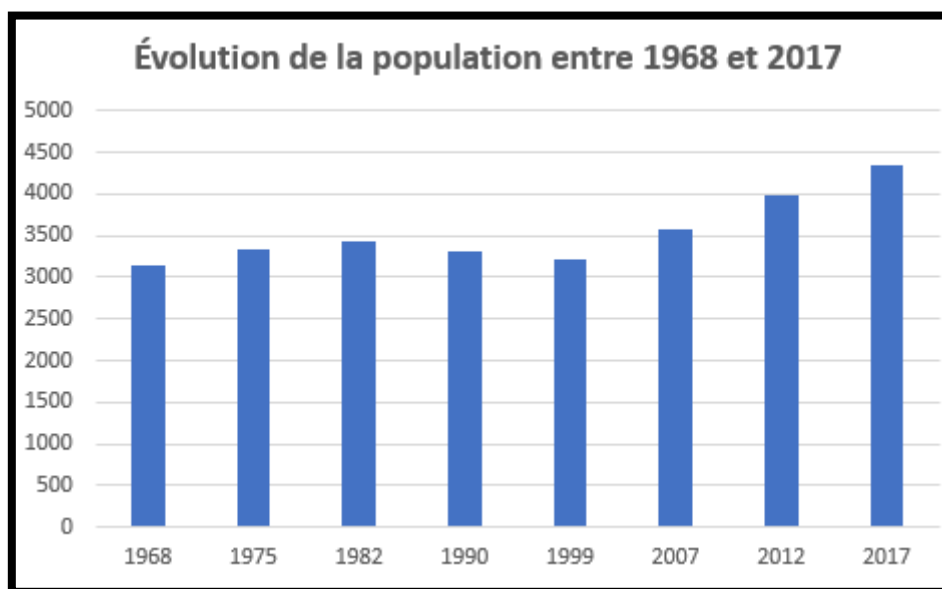


Administrativement, RETIERS est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 60 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 120 mètres.

RETIERS présente en outre l'avantage de posséder un accès rapide à Rennes (via la RD 41), pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement.

Après avoir connu une baisse de sa population entre 1982 et 1999, RETIERS connaît une croissance démographique soutenue depuis 1999. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,9% lors de la dernière période intercensitaire (2012-2017).



La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 octobre 2019.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du **10 juillet 2020**, a décidé de prescrire la révision allégée n°2 du PLU de RETIERS.

La présente révision allégée du PLU a pour objet la suppression d'un linéaire paysager préservé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

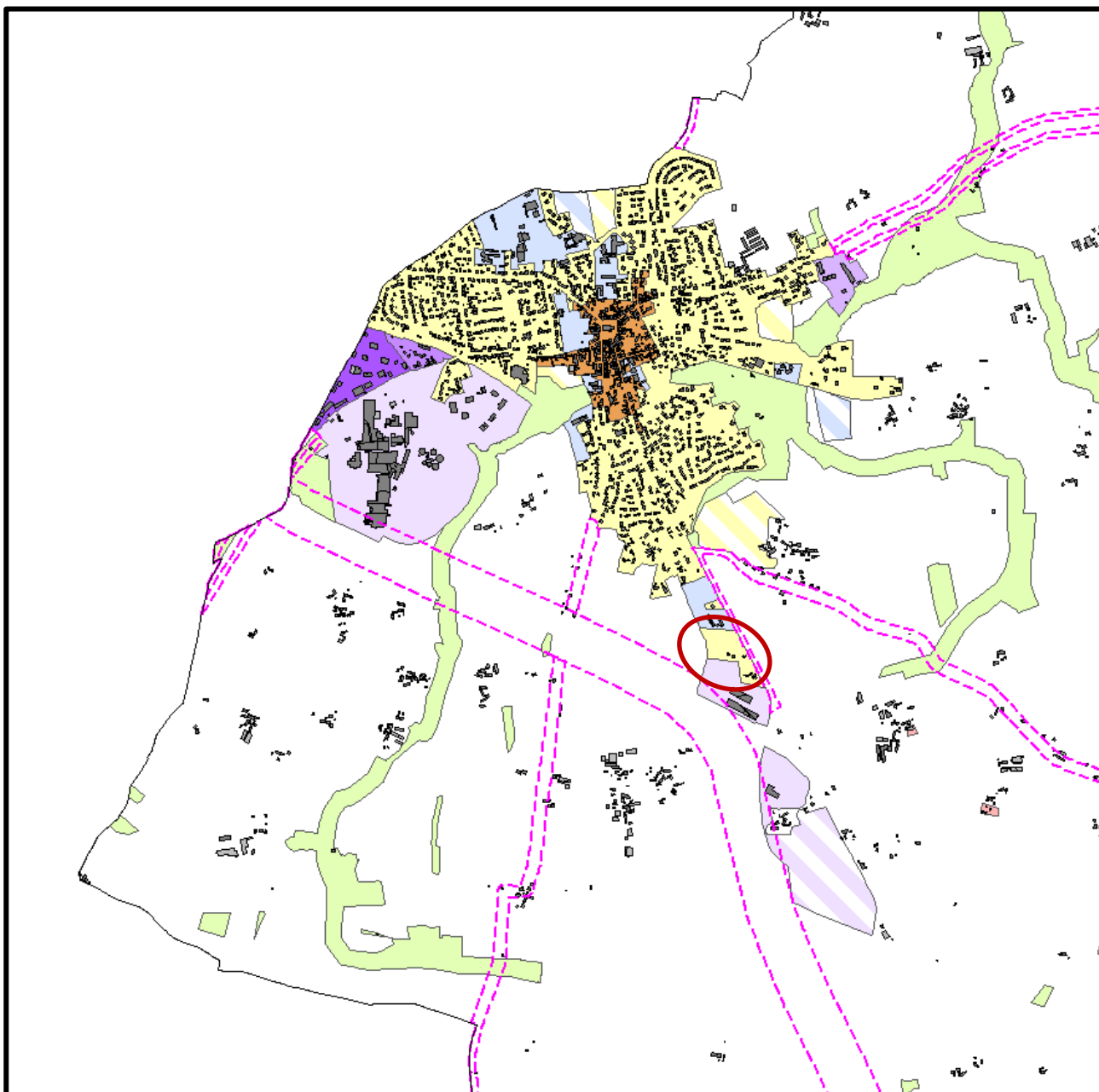
Ayant pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels sans modifier les orientations du PADD, le dossier de révision du PLU de RETIERS entre dans le champ d'application de la révision allégée.

2. L'objectif de la révision allégée

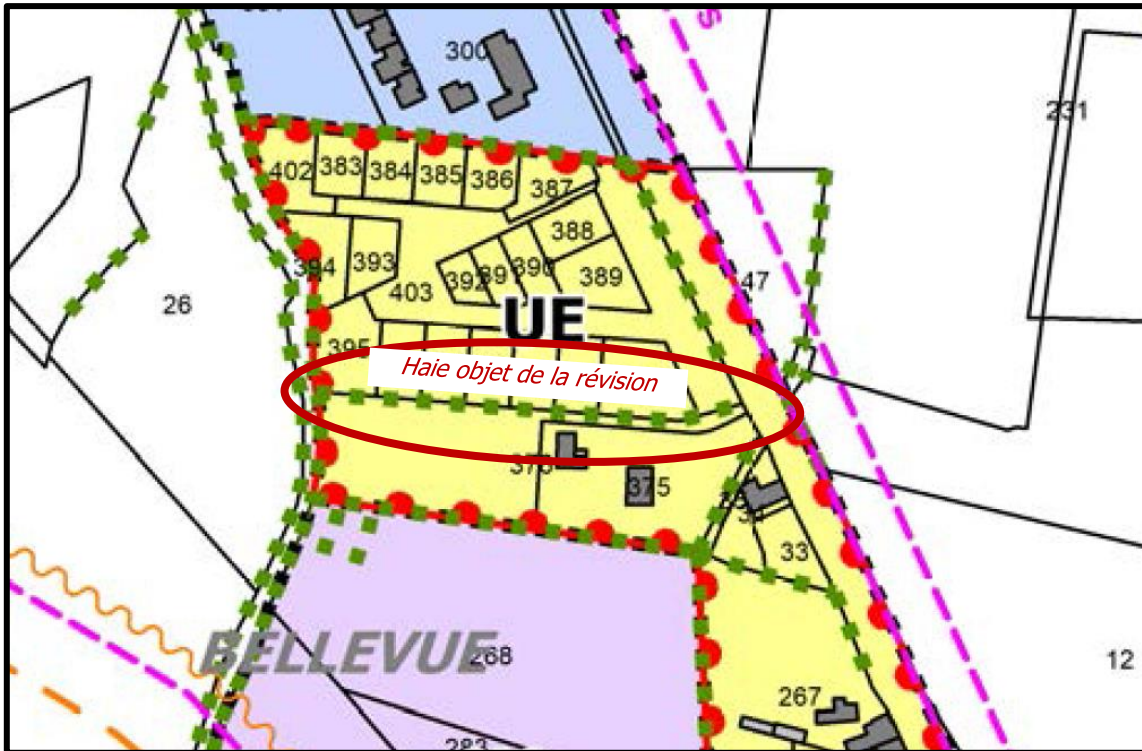
2.1. La suppression d'une protection bocagère

Le linéaire bocager concernée se situe au sud du bourg de RETIERS.

C'est un linéaire protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il se situe au sein de la zone UE, entre le lotissement du Soleil Levant (parcelles cadastrées ZT n°395 à 401) et les parcelles cadastrées ZT n°375 et 376.



Commune de RETIERS – Zoom sur la zone agglomérée (Extrait du PLU)



DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE

Protection environnementale

-  Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Boisements
-  Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Arbres isolés
-  Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Linéaires bocagers 
-  Zones humides (L 151-23 du CU)

Ce linéaire bocager identifié au plan de zonage est supprimé car la haie correspondante n'existe plus depuis plusieurs années, elle a été abattue il y a près de 10 ans.

Les deux illustrations suivantes, prises depuis la RD 94, montrent le linéaire existant en février 2010 (un linéaire de tuyas) et l'état actuel du site (photos de juin 2019) ou le linéaire n'existe plus.

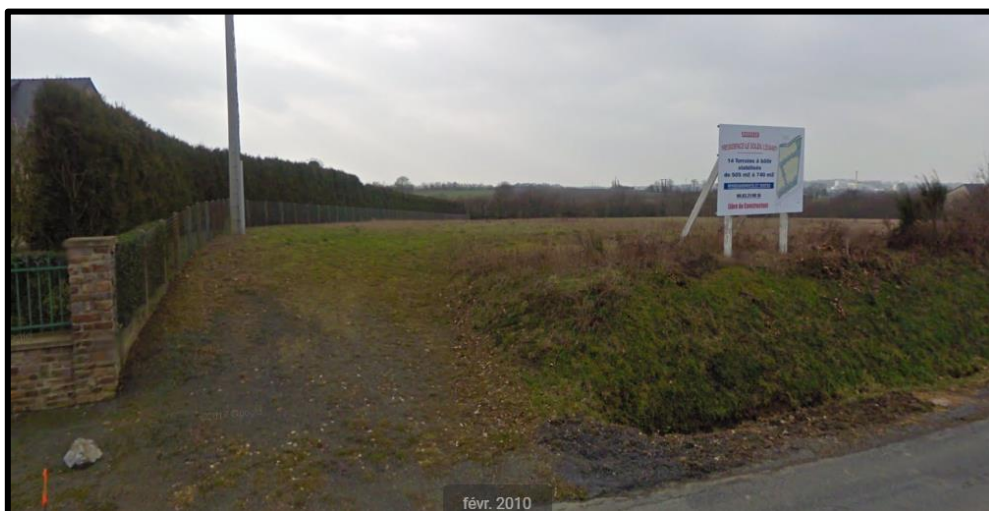


Image de février 2010.

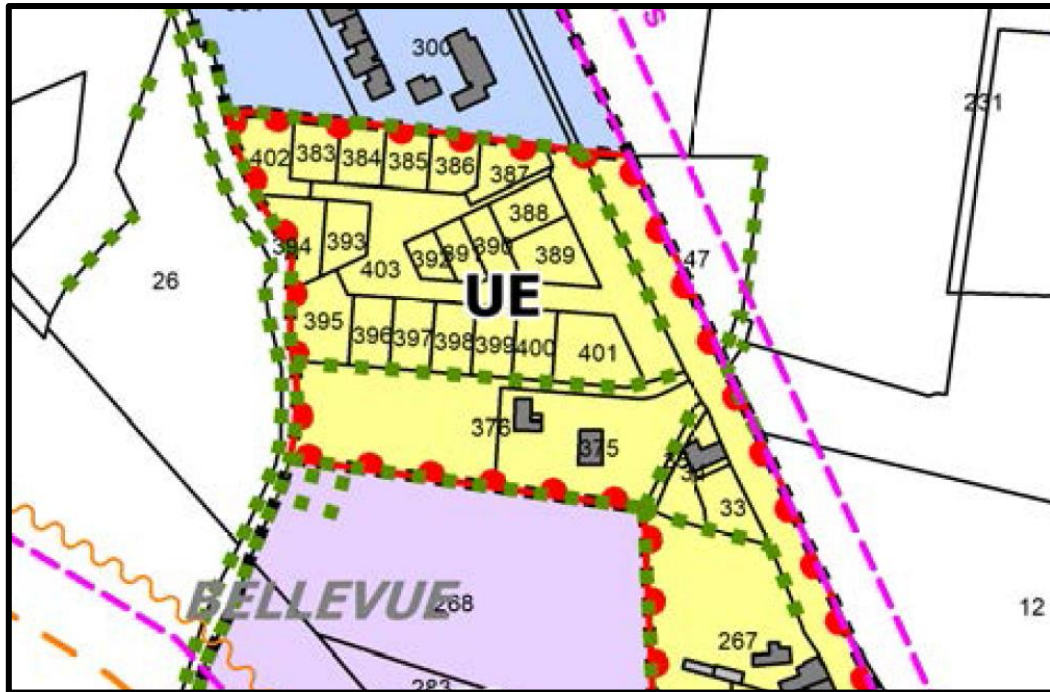


Image de juin 2019

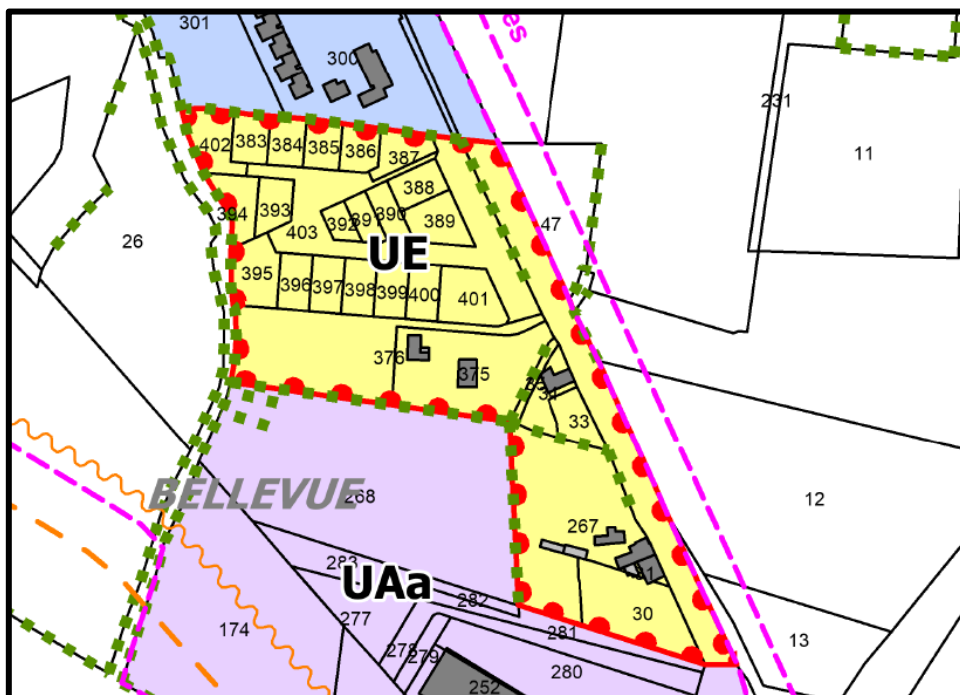
Il convient donc de modifier le plan de zonage du PLU et de retirer cette protection qui n'a plus lieu d'être.

2.2. La modification du règlement graphique

Les illustrations ci-dessous présentent le zonage avant et après approbation de la présente révision allégée n°2.



Avant modification



Après modification

3. Rappel du contexte réglementaire

La commune de RETIERS est actuellement couverte par un PLU approuvé le 14 octobre 2019.

L'objectif est de s'assurer que le projet de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLU.

Le PADD stipule notamment au 5.2 (page 10) que « Les boisements, et notamment le maillage bocager, présentent un intérêt écologique : 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 définissent des mesures compensatoires en cas d'arrachage qu'il conviendra de justifier.

La protection du patrimoine bocager constitue également un objectif inscrit dans le SAGE Vilaine.

En conséquence, la commune souhaite soumettre à déclaration préalable la destruction de certains de ces boisements, ce qui traduit sa volonté de développer le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. »

En ce sens, la suppression de cette protection sur une haie de thuyas supprimées depuis près de 10 ans ne porte pas préjudice au PADD.

D'une manière plus large, le projet de révision allégée ne porte pas atteinte aux six orientations du PADD du PLU :

1. Prioriser l'habitat en extension maîtrisée de l'enveloppe urbaine
2. Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial communal
3. Les déplacements : un enjeu stratégique
4. Conforter les équipements d'une commune structurante du Pays de Vitré
5. Assurer un développement durable du territoire
6. Mettre en valeur les paysages restériens

4. Les incidences sur l'environnement

4.1. Enjeu de conservation des habitats naturels

Sur ce site complètement artificialisé, il n'a pas été relevé d'habitat remarquable.

Aucune zone humide n'existe sur le périmètre concerné.

4.2. Enjeu de préservation des terres agricoles

La modification n'aura pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles puisqu'elle ne concerne que la protection d'une ancienne haie de thuyas.

4.3. Enjeu de préservation des paysages

La haie de thuyas n'existant plus, cette révision allégée n'aura aucune incidence sur le paysage restérien.

4.4. Prise en compte des risques

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La modification envisagée n'aggraver pas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, feux de forêt, tempêtes et grains, transports de marchandise dangereuse, ruptures de barrage, installations classées.

- Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette révision allégée n°2 du PLU n'a aucune incidence notable sur l'environnement.

4.5. Les surfaces des zones

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de révision allégée pour être recevable, à savoir réduire :

- ✓ un espace boisé classé,
- ✓ une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ✓ une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance,

sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Cette procédure de révision allégée n°2 va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Le changement explicité tout au long de cet exposé se traduit dans les documents composant le dossier de révision allégée du PLU :

- ✓ La présente note de présentation.
- ✓ Le plan de zonage modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.