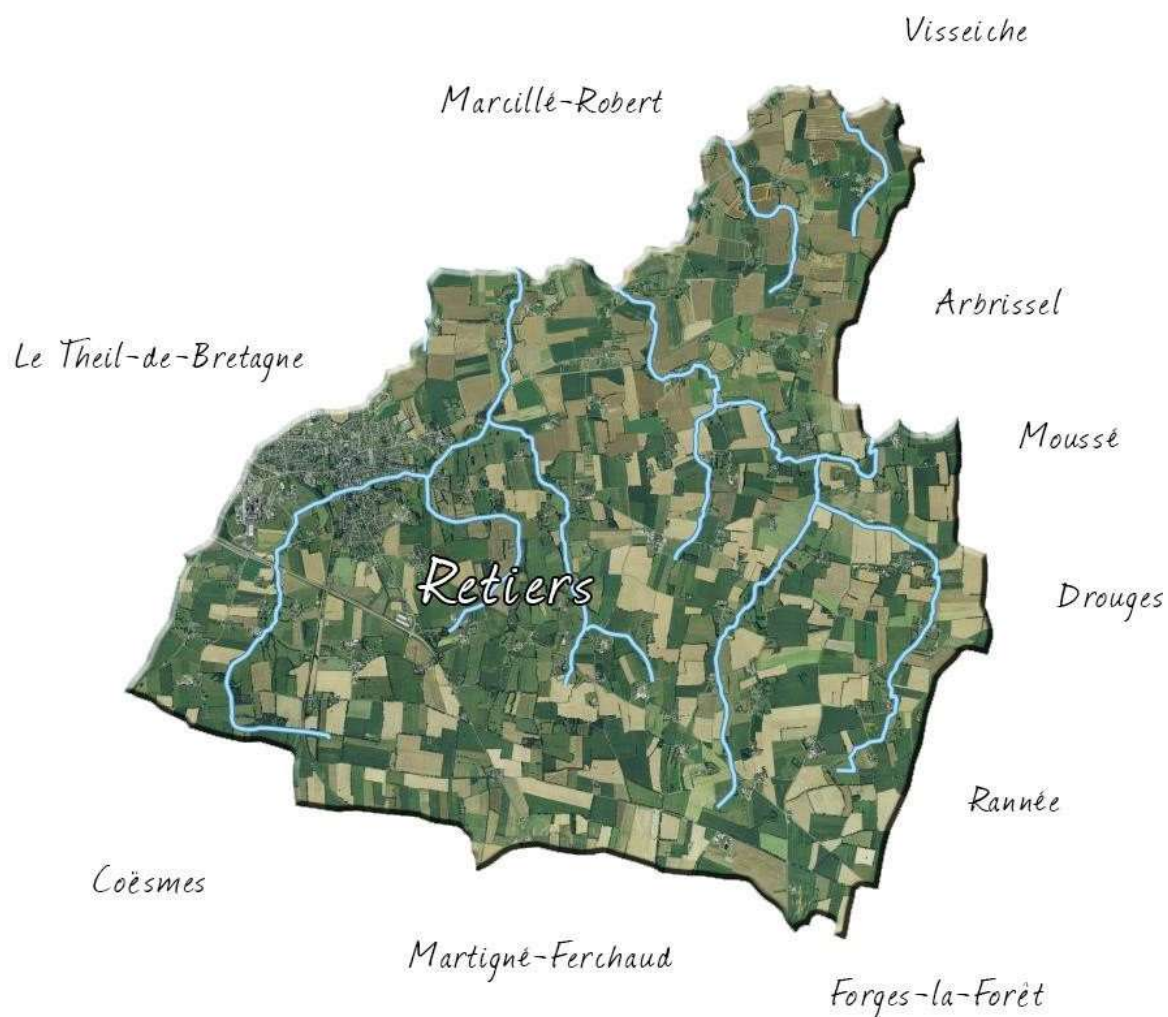


MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Approbation en date du 13 mai 2024



COMMUNE DE RETIERS

Table des matières

1.	Présentation de la commune de RETIERS	5
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	8
2.1.	Modification du règlement littéral en zone EU– Assainissement	8
2.1.1.	Contexte	8
2.1.2.	Règles relatives à la desserte par les réseaux d'eaux usées avant et-après	8
2.2.	Modification graphique – ajout d'un changement de destination	9
2.2.1.	Contexte	9
2.2.2.	Modification du règlement graphique.....	10
3.	Les incidences sur l'environnement	12
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels	12
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles	12
3.3.	Les incidences sur les paysages.....	12
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité.....	13
3.5.	Les incidences sur le patrimoine	13
3.1.	Les surfaces des zones	13
4.	Conclusion	14

La procédure de modification simplifiée d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) 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 ou de modification de droit commun.

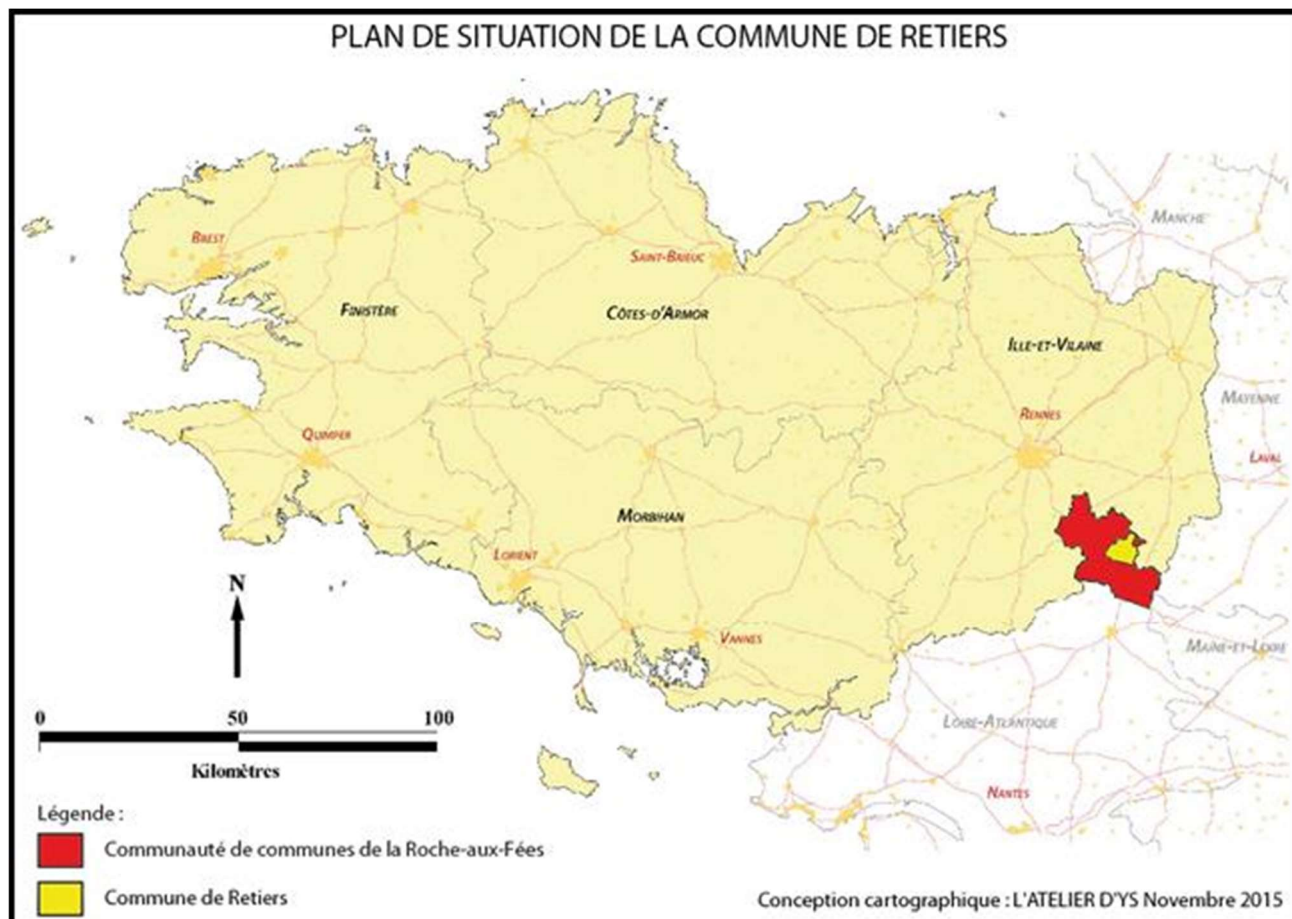
Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le dossier a été mis à disposition du public en mairie du 11 mars au 16 avril 2024.

1. Présentation de la commune de RETIERS

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

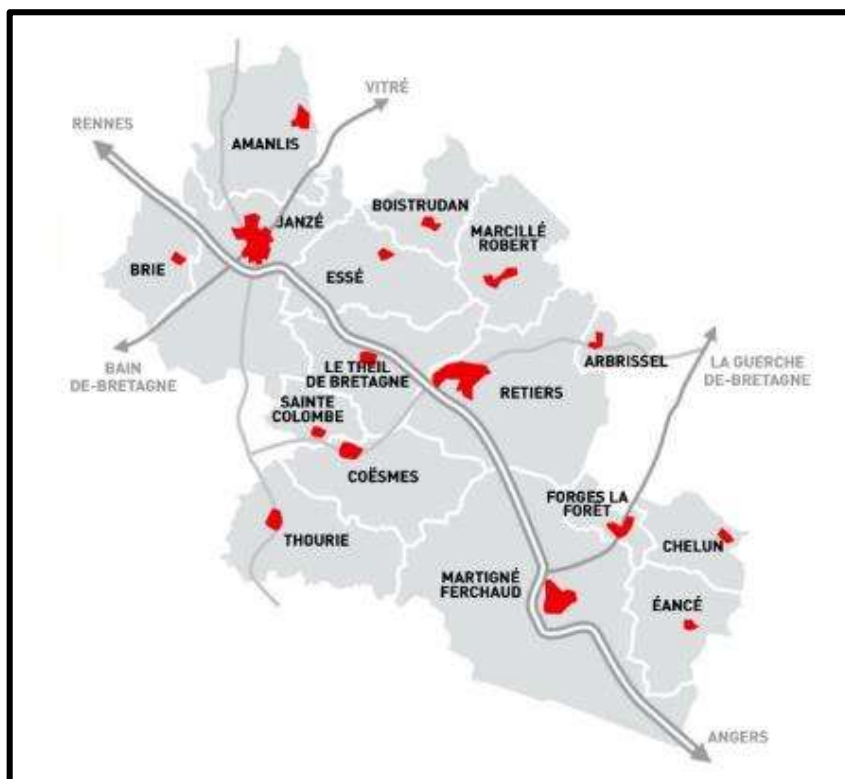


À une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 138 hectares. Sa population est de 4 632 habitants en 2023.

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 27 000 habitants.

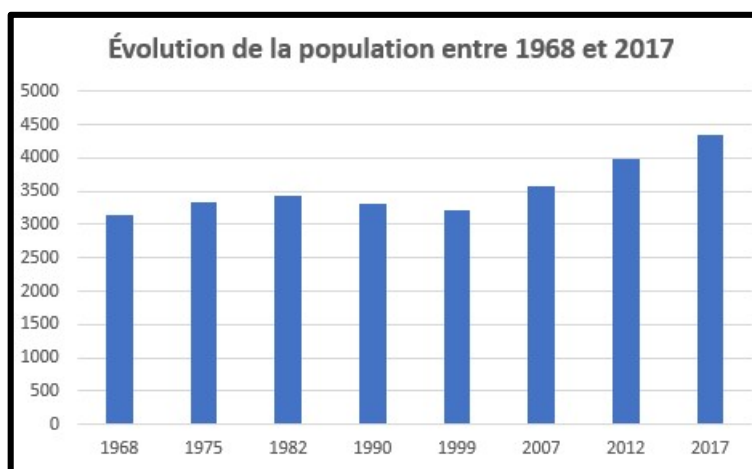


Administrativement, RETIERS est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

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

Le PLU a fait l'objet de révisions allégées n°1 et n°2, ainsi que d'une modification de droit commun approuvés en conseil municipal le 21 février 2022.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L153-45 stipule que :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Dans la mesure où la présente modification n'a pas pour but de majorer ou réduire les possibilités de construire, **la commune, par délibération en date du 12 février 2024, a prescrit une modification simplifiée de son PLU.**

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de RETIERS a pour objet les 2 points suivants :

- ✓ Modification du règlement littéral en zone U – Assainissement
- ✓ Modification du règlement graphique – Ajout de deux changements de destination

2. **Les modifications du Plan Local d'Urbanisme**

2.1. **Modification du règlement littéral en zone EU– Assainissement**

2.1.1. Contexte

Il s'avère que les articles 9 de l'ensemble des zones U et 1AU disposent, en matière d'eaux usées, que : « *sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement* ». Aussi, tout projet de construction, sur un terrain concerné par ces zones, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les secteurs du Pont Hessant, du Bas du Tertre et de Beauregard, notamment, ne sont pas identifiés à l'annexe « 6.1.2. Plan du réseau eaux usées » comme des secteurs desservis par les réseaux EU, ni ne font apparaître de réseau projeté. La commune ne prévoit pas la desserte de ces secteurs par le réseau d'assainissement collectif.

Pour autant ces zones sont classées en zone UE et la commune incitant à la densification de l'habitat dans l'enveloppe agglomérée, nous pouvons recevoir des demandes de permis de construire :

- Si la demande de permis de construire présente un dispositif d'assainissement autonome, la demande serait refusée puisque le règlement ne le permet pas.
- Si la demande de permis de construire présente un projet raccordé au réseau public d'assainissement, la demande sera refusée car le réseau n'existe pas et sa création est techniquement complexe ou trop onéreuse pour la collectivité.

Le règlement littéral doit donc être modifié pour permettre la densification de ces secteurs.

2.1.2. Règles relatives à la desserte par les réseaux d'eaux usées avant et-après

Avant modification

ARTICLE UE.9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Point : 9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Après modification

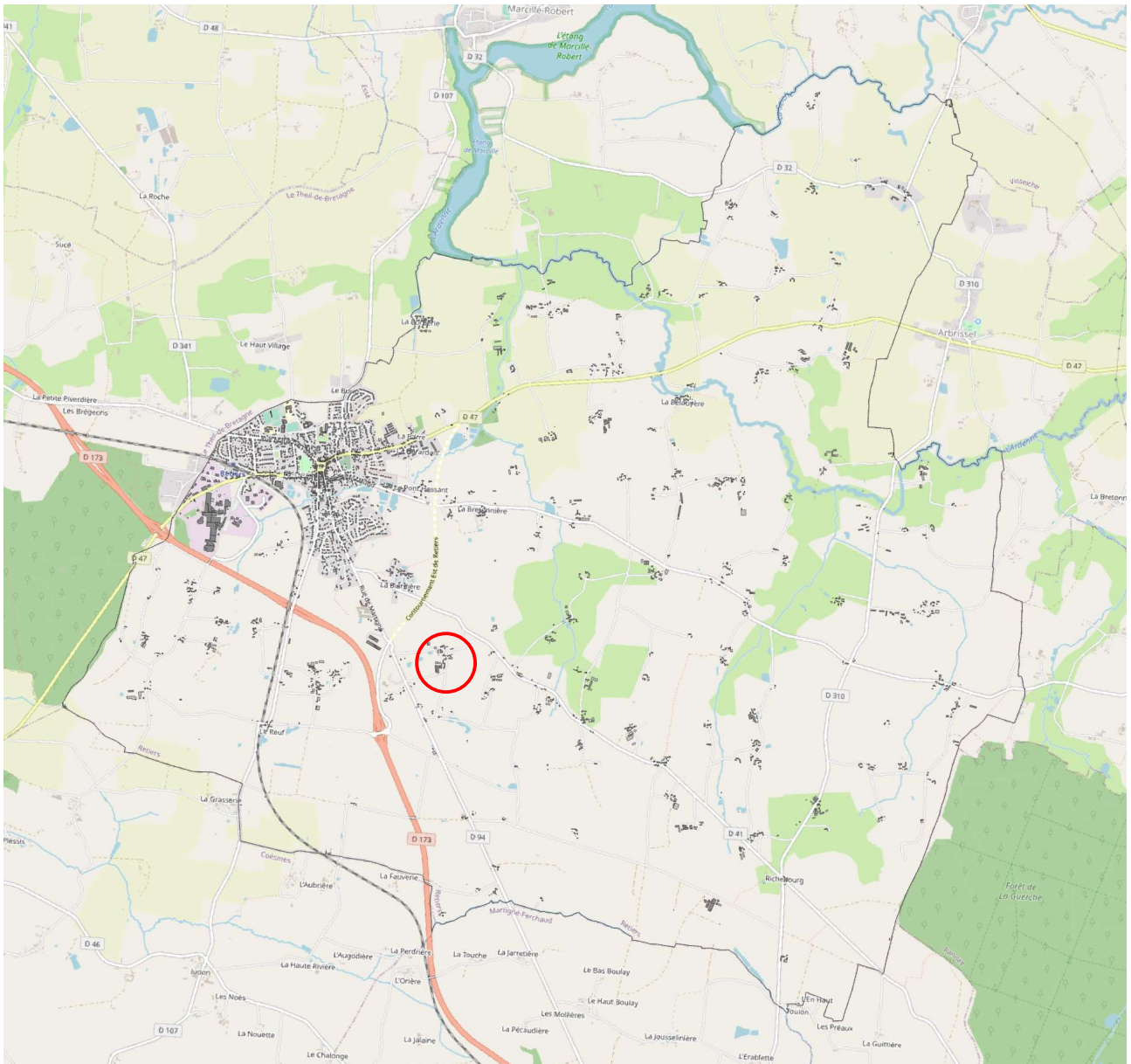
ARTICLE UE.9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

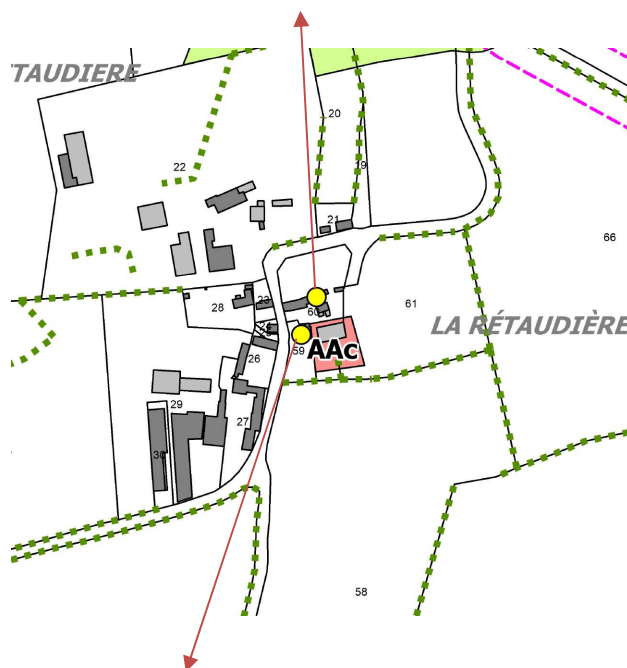
Point : 9.2.1. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, ~~toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.~~ en l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

2.2.1. Contexte

Un second bâtiment datant du 17^{ème} siècle au même lieu-dit de La Retaudière, sur la parcelle riveraine cadastrée YP n°59, n'avait pas été repéré.

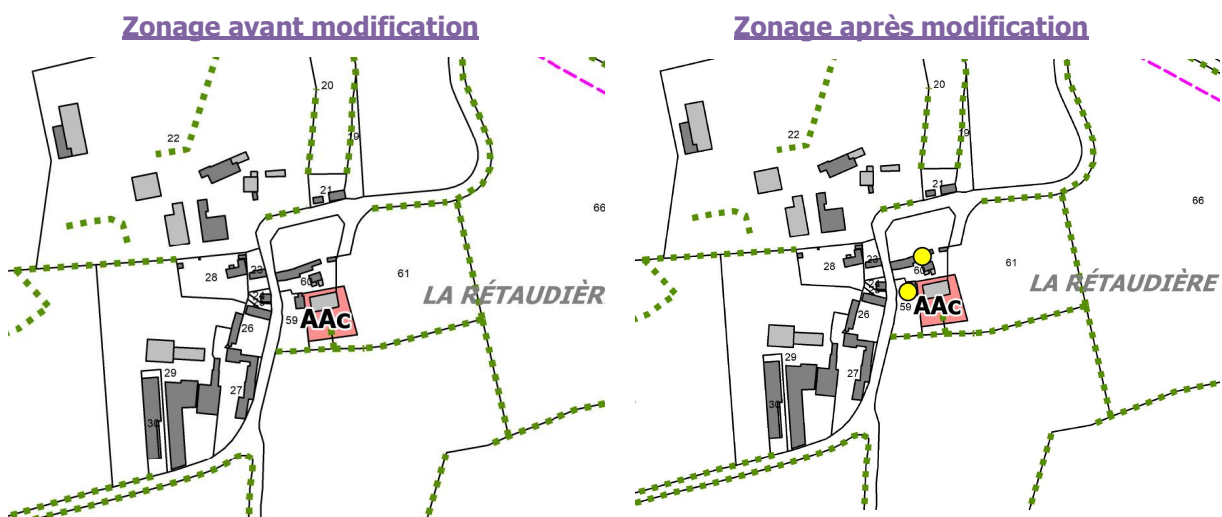




2.2.2. Modification du règlement graphique

La modification consiste à ajouter sur le plan de zonage deux pastilles jaunes pour repérer les bâtiments pour qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.

Le nombre total de changements de destination repérés au PLU passe de 12 à 14.



3. Les incidences sur l'environnement

Considérant que la modification concerne les points suivants :

- ✓ Modification du règlement littéral en zone UE – Assainissement
- ✓ Modification du règlement graphique – Ajout de deux changements de destination

Il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de ces modifications sur l'environnement.

3.1. Les incidences sur les habitats naturels

Les modifications ne concernent pas des sites présentant des habitats remarquables.

La modification de la rédaction des changements de destination reprend celle du code de l'urbanisme et ne contribue pas à réduire ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

Les modifications ne concernent pas les zones N.

Nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.

3.2. Les incidences sur les terres agricoles

Une modification concerne des secteurs agricoles.

La modification de la rédaction des changements de destination reprend celle du code de l'urbanisme et ne remettent pas en cause la notion de préservation des espaces agricoles.

L'ajout de deux changements de destination concernent deux bâtiments qui sont en dehors d'un périmètre de protection des espaces agricoles et ne sont pas situés sur des parcelles exploitées, l'impact sur l'activité agricole est donc très limité.

Nous pouvons considérer que la consommation des espaces agricoles est gérée et respectée.

Ainsi les diverses modifications ci-dessus évoquées auront peu d'incidences sur l'activité agricole et aucune sur la consommation d'espaces agricoles.

3.3. Les incidences sur les paysages

Les modifications concernent le zonage A. Il est donc nécessaire de vérifier l'impact sur les paysages.

Les changements de destination n'ont pas d'impact sur le paysage puisqu'il ne s'agit que de changement d'usage dans l'enveloppe du bâti existant.

La modification du règlement littéral sur les règles d'assainissement et de mixité fonctionnelle n'ont aucun impact sur le paysage.

Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité

La modification du règlement littéral sur les règles d'assainissement et de mixité fonctionnelle n'ont pas d'incidence sur le risque ou la sécurité.

L'ajout d'un changement de destination n'autorise pas de nouvelles constructions, ainsi nous pouvons considérer qu'elles n'augmentent pas le risque en termes de sécurité routière.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, feux de forêt, tempêtes, transports de marchandise dangereuse, ruptures de barrage, installations classées.

3.5. Les incidences sur le patrimoine

L'ajout d'un changement de destination peut contribuer à l'amélioration du patrimoine bâti en pierre en offrant la possibilité de rénovation à usage d'habitation.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences sur le patrimoine remarquable de la commune.

Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est préservée.

3.1. Les surfaces des zones

La présente modification n'entraîne aucune modification du tableau des surfaces des zones.

➔ Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

4. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification simplifiée pour être recevable, à savoir : modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.
- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones.
- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification simplifiée n°2,
- ✓ Le plan de zonage Sud modifié,
- ✓ Le règlement littéral modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.