



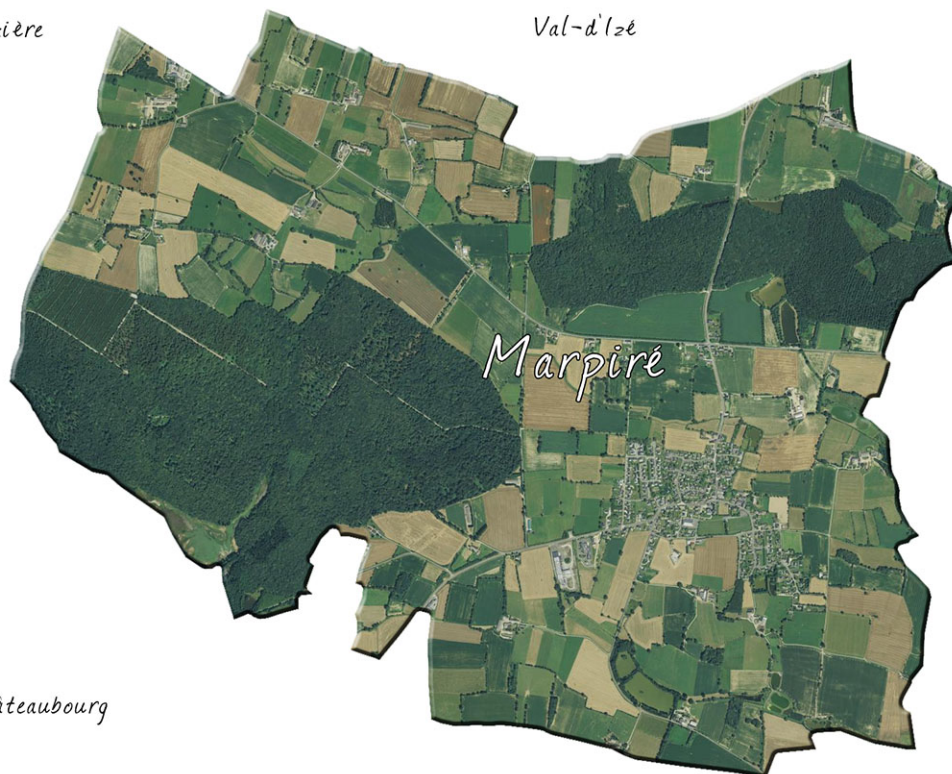
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de janvier 2023

La Bouëxière

Val-d'Izé



Champeaux

Châteaubourg

Saint-Jean-sur-Vilaine



COMMUNE DE MARPIRÉ

SOMMAIRE

Procédure	Page 2
Rappel du contexte	Page 2
1 Présentation de la commune de MARPIRÉ	Page 3
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 4
2.1 La modification de l'OAP sectorielle n°4	Page 4
2.2 L'ajout d'un emplacement réservé	Page 7
2.3 L'ajout de préconisations liées à l'aléa thermique de RIO	Page 9
3 Les incidences sur l'environnement	Page 16
3.1 Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	Page 16
3.2 Les incidences sur le système d'assainissement collectif	Page 16
3.3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 16
3.4 Les incidences sur la consommation d'espace	Page 16
3.5 Les incidences sur les paysages	Page 16
3.6 La prise en compte des risques et de la sécurité	Page 17
3.7 Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 17
4 Les surfaces des zones	Page 18
5 Conclusion	Page 18

Procédure

La procédure de modification 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.

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 l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide 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, à 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.
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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.

Rappel du contexte

La commune de MARPIRÉ est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 mai 2019.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 18 novembre 2022, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de MARPIRÉ.

1. Présentation de la commune de MARPIRÉ

MARPIRÉ se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une vingtaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 062 hectares. Sa population est de 1 022 habitants en 2020.

Les communes limitrophes de MARPIRÉ sont :

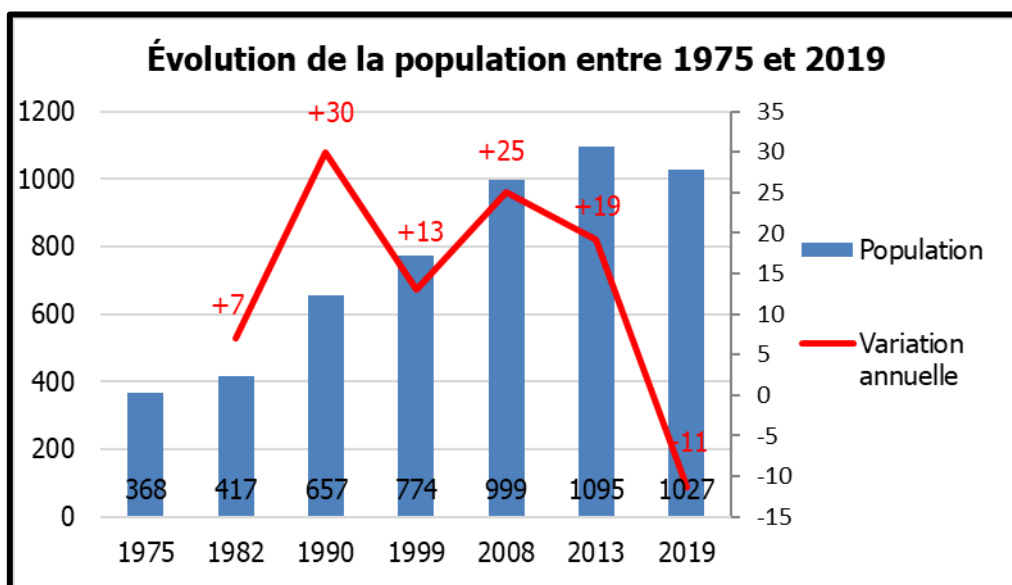
- Val d'Izé au nord,
- Châteaubourg et La Bouëxière à l'ouest,
- Saint-Jean-sur-Vilaine au sud,
- Champeaux à l'est.

MARPIRÉ fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 81 000 habitants.

Administrativement, MARPIRÉ est rattachée à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 100 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 119 mètres.

Après une forte augmentation de population entre 1982 et 2013 (+678 habitants), on observe un déclin démographique à MARPIRÉ.



2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. La modification de l'OAP sectorielle n°4

2.1.1. Le contexte

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°4 – Secteur de La Loyère est située à l'est du bourg de MARPIRÉ. D'une superficie totale d'environ 1,5 ha, ce secteur est composé à l'ouest d'un fond de parcelle, et à l'est d'une parcelle anciennement agricole.

Cette OAP, divisée en 2 secteurs, impose la construction d'au moins 24 logements au total.

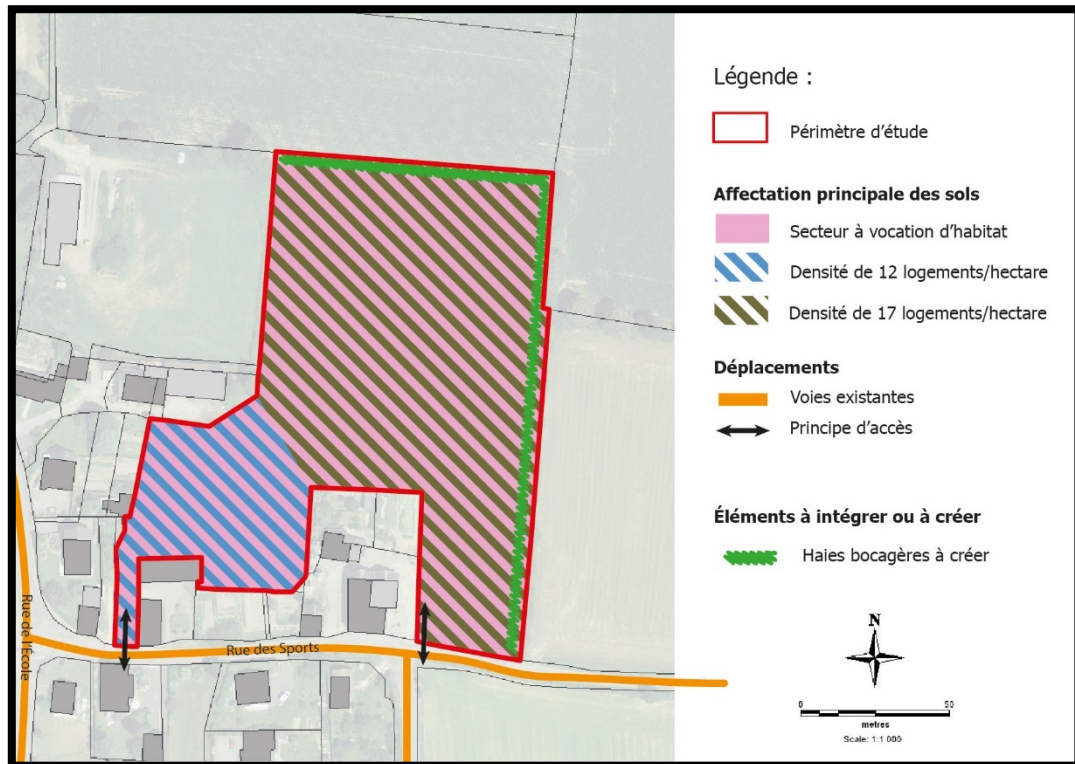
Les élus souhaitent ajouter un principe d'accès sur la rue des Sports, car celui situé le plus à l'ouest est susceptible de poser un problème en termes de visibilité, en raison du bâtiment situé à l'alignement de la voie.



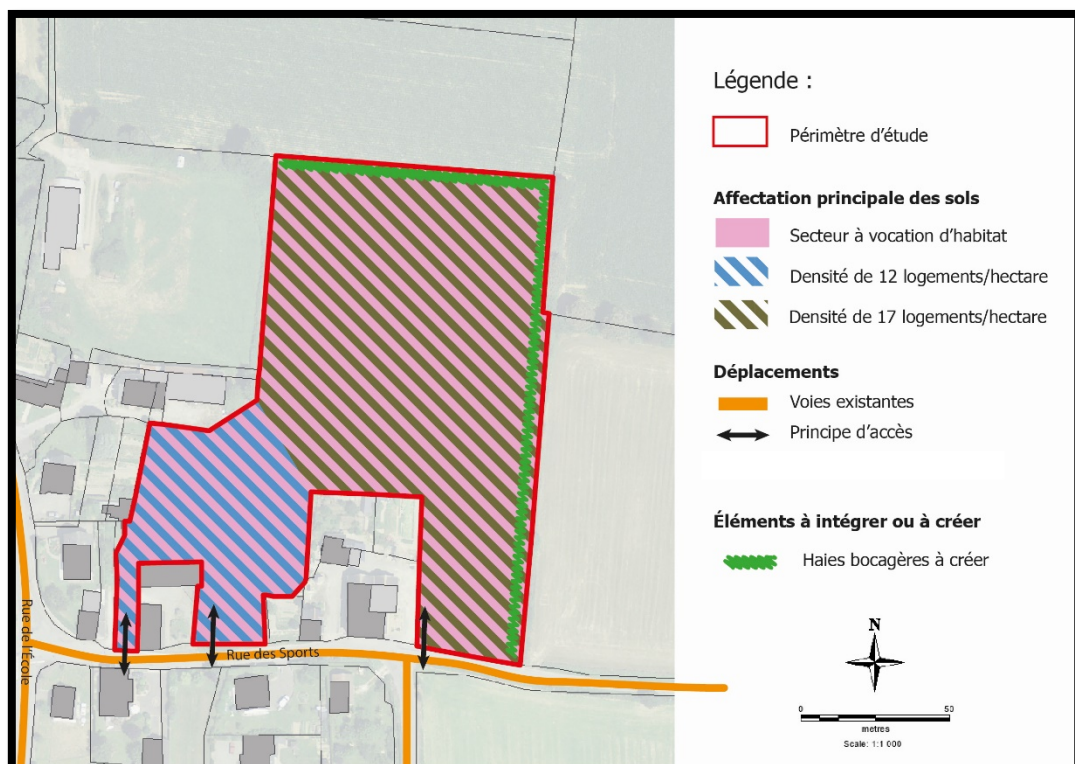
Principe d'accès le plus à l'ouest figurant dans l'OAP et posant un problème de visibilité routière

2.1.2. La modification de l'OAP

L'OAP sectorielle n°4 fait l'objet d'une modification. Son périmètre est étendu à la parcelle C 156 (+330 m²) afin qu'un principe d'accès supplémentaire soit créé via celle-ci.



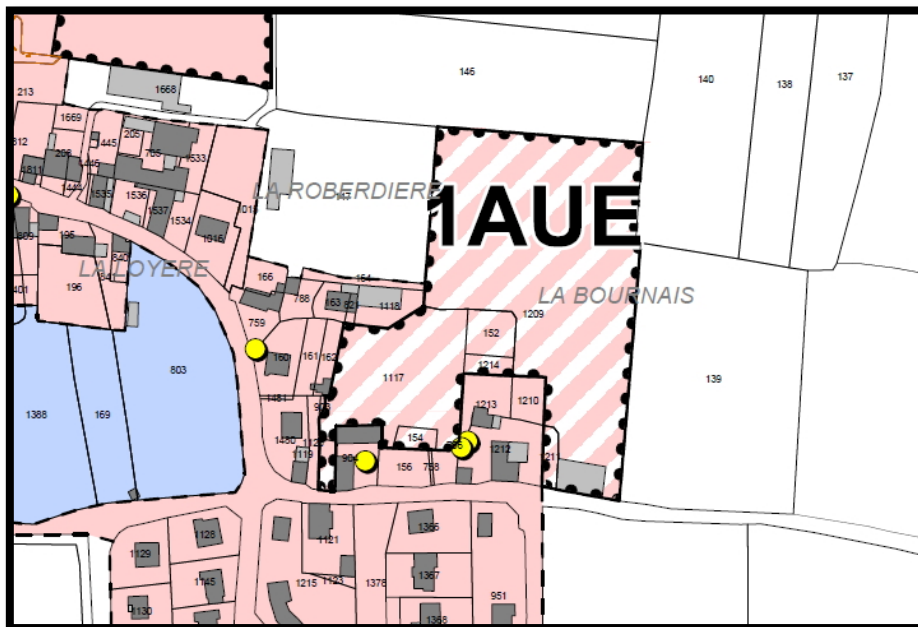
OAP n°4 du PLU avant modification



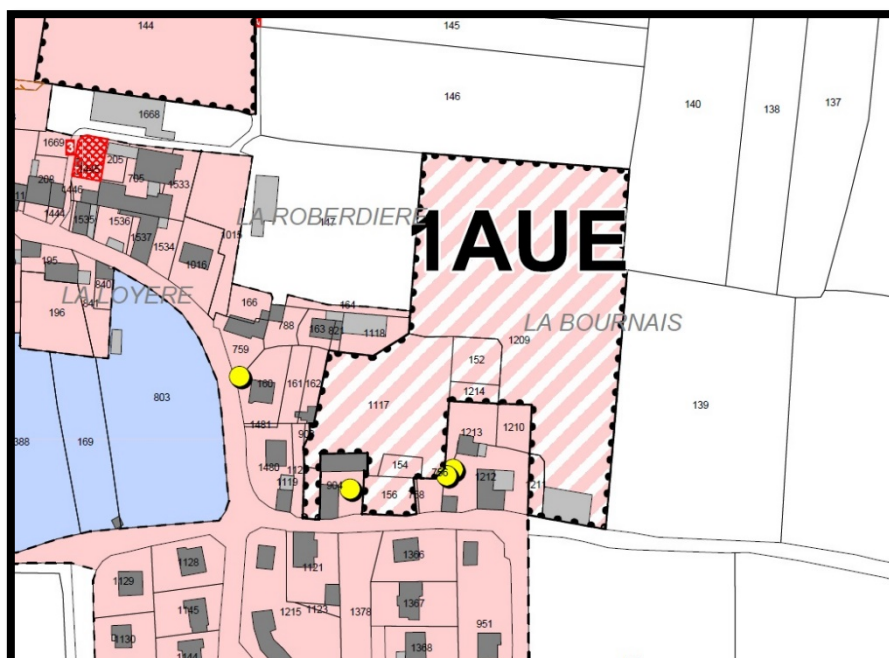
OAP n°4 du PLU après modification

2.1.3. La modification du zonage

Le périmètre de l'OAP ayant évolué, il convient également de modifier le zonage du PLU.



Zonage du PLU avant modification

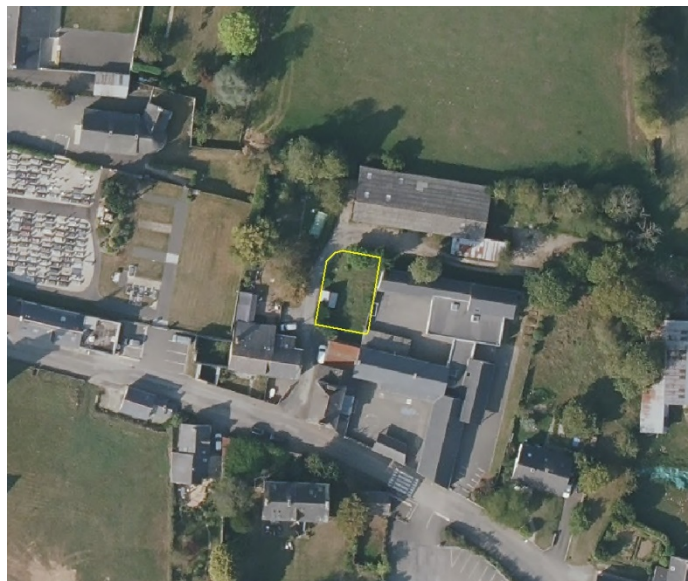


Zonage du PLU après modification

2.2. L'ajout d'un emplacement réservé

2.2.1. Le contexte

La collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé sur une partie de la parcelle C 1445 (222 m²) et la parcelle C 1522 (22 m²) qui jouxtent l'école ainsi que le chemin communal qui constitue la sortie piétonne au sud du lotissement des Lavandières, afin de permettre un élargissement de voirie et une extension de l'école.



Localisation de l'emplacement réservé

2.2.2. La modification du tableau des emplacements réservés

Il convient de modifier le tableau des emplacements réservés.

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation d'une liaison douce et pose d'une canalisation d'assainissement	Commune	40 m ²
2	Création d'un local technique	Commune	806 m ²

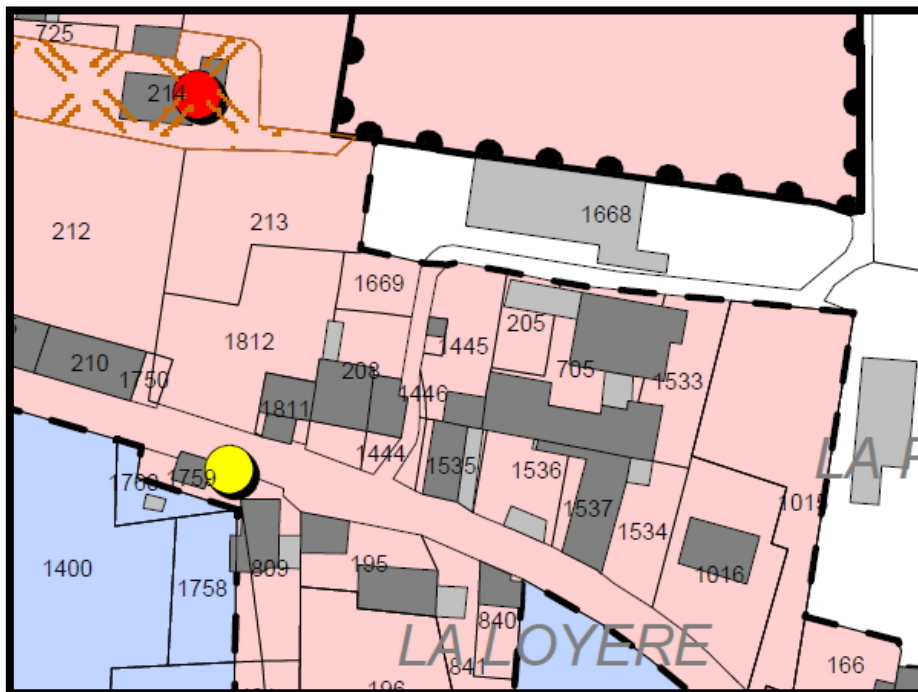
Tableau des emplacements réservés du PLU avant modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	PARCELLE
1	Réalisation d'une liaison douce et pose d'une canalisation d'assainissement	Commune	40 m ²	C 145 (en partie)
2	Création d'un local technique	Commune	806 m ²	C 1765 (en partie)
3	Elargissement de voirie + extension de l'école	Commune	244 m ²	C 1445 (en partie), C1522

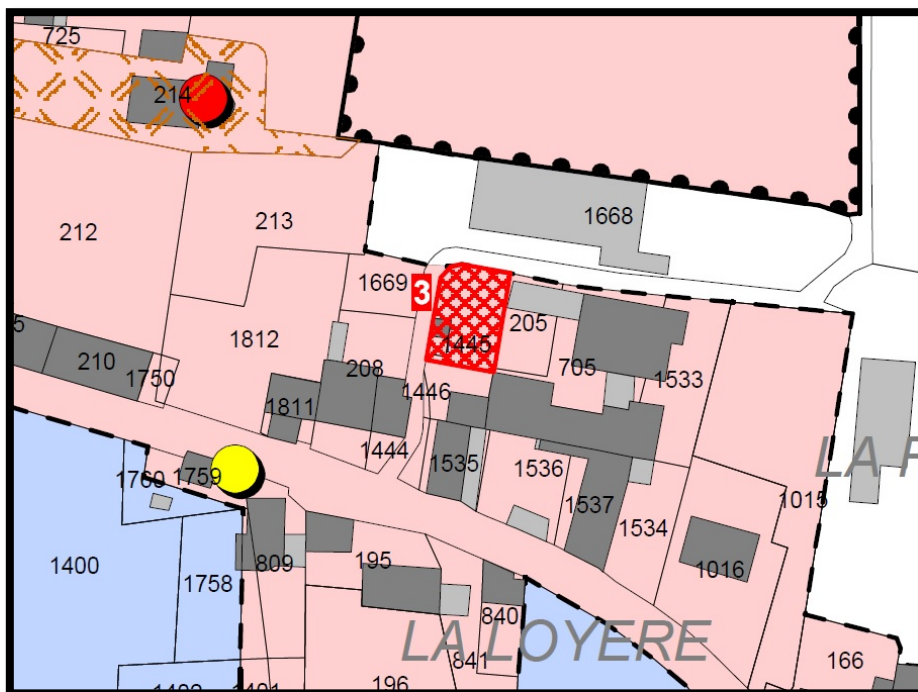
Tableau des emplacements réservés du PLU après modification

2.2.3. La modification du zonage

Il convient également de modifier le zonage du PLU.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.3. L'ajout de préconisations liées à l'aléa thermique de RIO

2.3.1. Le contexte

L'inspection des installations classées de la DREAL Bretagne a établi un rapport daté du 30 avril 2021 relatif à l'information sur les risques industriels liés au site de la société RIO (Revêtements Industriels de l'Ouest), fabricant de peintures et vernis industriels, implanté à MARPIRÉ dans la ZA des Landes de la Croix.



Localisation de la société RIO au sein de la ZA des Landes de la Croix à MARPIRÉ

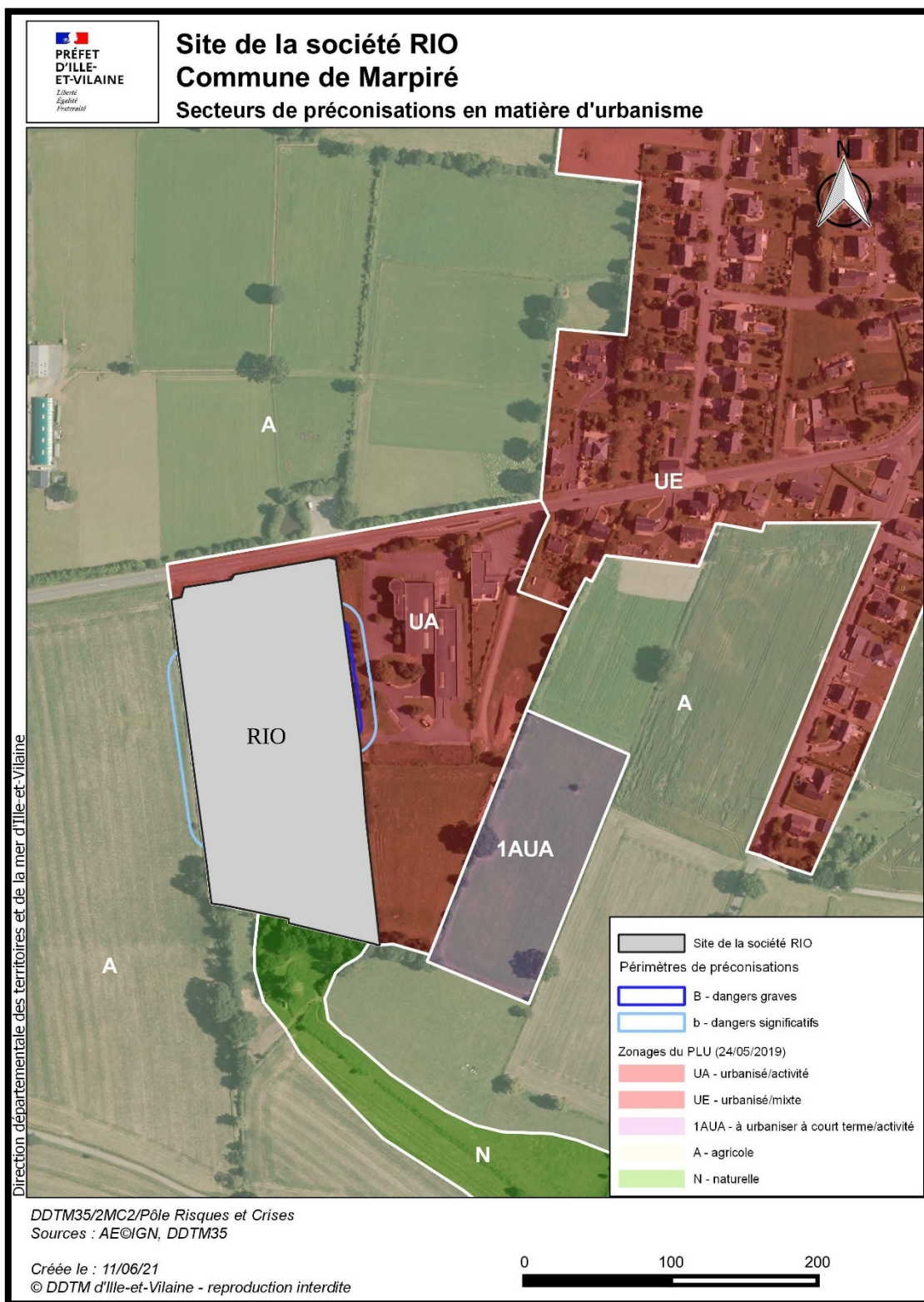
Au vu des éléments contenus dans ce rapport, des effets potentiels apparaissent en dehors du site de l'établissement. Par conséquent, il y a lieu d'élaborer des préconisations en matière d'urbanisme, en application des dispositions de la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance (PàC) « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées.

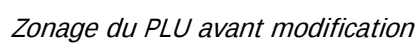
À l'issue de l'analyse de l'étude de dangers et conformément à la doctrine nationale, l'inspection des installations classées a proposé de retenir l'aléa thermique (incendie) pour l'évaluation de la gravité et la détermination des distances d'effet sur l'homme.

Ces distances d'effets dépassant les limites du site de l'établissement à l'origine des risques, il est nécessaire de formuler des préconisations en matière d'urbanisme.

2.3.2. La modification du zonage

Il convient de reporter sur le zonage du PLU les périmètres de préconisations liés à l'aléa thermique figurant en bleu clair et bleu foncé sur la cartographie ci-dessous :





2.3.3. La modification du règlement littéral

Il convient de compléter l'article 2 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- *Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.*
- *L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.*
- *La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.*
- *L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

2.2 Sont autorisées sous conditions

- *La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :*
 - *qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,*
 - *que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*

Après modification

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- *Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.*
- *L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.*
- *La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.*
- *L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

2.2 Sont autorisées sous conditions

- *La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :*

- *qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,*
- *que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*

2.3 Périmètre de risque lié à RIO

Zone de dangers graves

- *Seuls sont autorisés :*
 - *les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque ;*
 - *les aménagements et les extensions des installations industrielles existantes sous réserve de conserver la même destination ;*
 - *les nouvelles ICPE soumises à autorisation compatibles avec cet environnement notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence.*
- *Seules les infrastructures de transport assurant les fonctions de desserte de la zone industrielle sont autorisées.*
- *Les terrains de camping ou de stationnement des caravanes, les aires de sport ou d'accueil du public sont interdits.*

Zone de dangers significatifs

- *Seuls sont autorisés :*
 - *les aménagements ou les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la population exposée ;*
 - *les nouvelles constructions ou les changements de destination sans augmentation de la population exposée ;*
- *Seules les infrastructures de transport assurant les fonctions de desserte sont autorisées.*
- *Les terrains de camping ou de stationnement des caravanes, les aires de sport ou d'accueil du public sont interdits.*

Il convient également de compléter l'article 2 du règlement littéral de la zone A.

Avant modification

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- *Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.*
- *L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.*
- *La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.*

2.2 Sont autorisées sous conditions

2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.1.1 *Activité agricole*

[...]

2.2.1.2 *Logements de fonction et annexes*

[...]

2.2.1.3 *Éoliennes*

[...]

2.2.1.4 *Autres dispositions*

[...]

2.2.2 *Autres constructions et installations soumises à conditions particulières*

2.2.2.1 *Extensions*

[...]

2.2.2.2 *Annexes*

[...]

2.2.2.3 *Changements de destination*

[...]

2.2.2.4 *Autres dispositions*

- *L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.*
- *La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.*

Après modification

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- *Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.*
- *L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.*
- *La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.*

2.2 Sont autorisées sous conditions

2.2.1 *Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif*

2.2.1.1 *Activité agricole*

[...]

2.2.1.2 *Logements de fonction et annexes*

[...]

2.2.1.3 *Éoliennes*

[...]

2.2.1.4 *Autres dispositions*

[...]

2.2.2 *Autres constructions et installations soumises à conditions particulières*

2.2.2.1 *Extensions*

[...]

2.2.2.2 *Annexes*

[...]

2.2.2.3 *Changements de destination*

[...]

2.2.2.4 *Autres dispositions*

- *L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.*
- *La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.*

2.3 *Périmètre de risque lié à RIO*

Zone de dangers significatifs

- *Seuls sont autorisés :*
 - *les aménagements ou les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la population exposée ;*
 - *les nouvelles constructions ou les changements de destination sans augmentation de la population exposée ;*
- *Seules les infrastructures de transport assurant les fonctions de desserte sont autorisées.*
- *Les terrains de camping ou de stationnement des caravanes, les aires de sport ou d'accueil du public sont interdits.*

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'environnement.

3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif.

3.3. Les incidences sur l'activité agricole

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'activité agricole : la création de l'emplacement réservé n°3 et l'augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle n°4 n'impactent pas de secteurs possédant une vocation agricole.

3.4. Les incidences sur la consommation d'espace

La superficie du nouvel emplacement réservé n°3 est très mesurée (244 m²), de même que l'augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle n°4 (+330 m²).

3.5. Les incidences sur les paysages

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les paysages.

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

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les risques et la sécurité.

Au contraire, la modification de l'OAP sectorielle n°4 améliorera l'accessibilité de la zone urbaniser en réduisant les problèmes de visibilité routière.

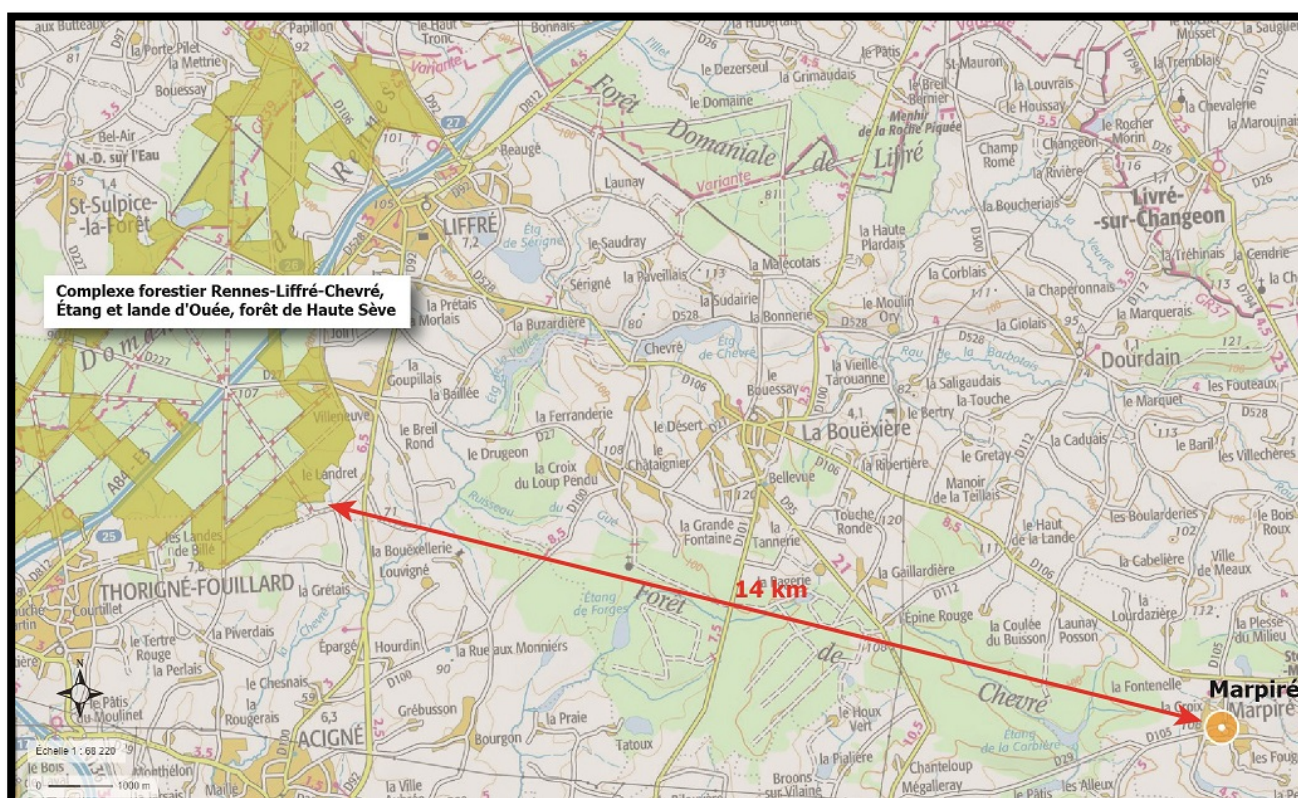
3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de MARPIRÉ est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 14 kilomètres de la zone urbaine de MARPIRÉ. Il s'agit du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouéé, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).

Cette zone s'étend sur 1 730 hectares.



Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°1 du PLU de MARPIRÉ n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.

4. Les surfaces des zones

La présente modification réduit la superficie de la zone UE de 330 m² et augmente d'autant la superficie de la zone 1AUE. Du fait de ces modifications mineures (0,03 ha), le tableau des surfaces reste inchangé.

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification 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 :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit 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.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification 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 n°1 du PLU.
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.