

PLAN LOCAL D'URBANISME

VITRÉ



Projet de PLU arrêté le : 20 juin 2019
PLU approuvé le : 23 janvier 2020
Mise à jour n°1 le : 3 septembre 2020
Mise à jour n°2 le : 7 septembre 2021
Modification n°1 : 13 décembre 2021

Modification n°3 du PLU : Notice de présentation

Introduction

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2020. Depuis son approbation, l'application du plan local d'urbanisme (PLU) de VITRE lors de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme a fait ressortir la nécessité de procéder à quelques adaptations. Des incohérences et des erreurs matérielles ont été identifiées ainsi que la nécessité d'apporter des précisions sur le contenu du dossier sont apparues.

L'objet de la mise en place de cette procédure est de faire évoluer le règlement écrit et graphique du PLU et les annexes afin de les compléter et d'y apporter des correctifs.

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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° Soit d'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° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. (Art.L153-31)

Ici, la volonté de la collectivité est de faire évoluer seulement ses pièces graphiques et ses annexes. Elle n'est donc pas concernée par la procédure de révision de son PLU.

Le plan local d'urbanisme est modifié 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. (Art. L153-36). La collectivité est donc concernée par une procédure de modification de son PLU et c'est cette procédure qui est retenue pour le faire évoluer.

Objet des modifications envisagées sur le règlement écrit et le document graphique :

1. Ajout au règlement graphique et littéral du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur Les Rochers – Golf
2. Ajout au règlement graphique et littéral du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur La Grande Ferrière – Trempe Sec

3. Evolution au règlement graphique sur le secteur Les Choiselères

Historique des procédures approuvées au PLU de Vitré :

DATE	ACTE	PROCEDURE	OBJET
21/04/2016	DCM n°2016-093	Révision générale	Prescription de la révision générale du PLU de Vitré
15/11/2018	DCM n°2018-276	Révision générale	Débat sur les orientations générales du PADD
20/06/2019	DCM n°2019-154	Révision générale	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU révisé
23/01/2020	DCM n°2020-005	Révision générale	Approbation de la révision générale du PLU
03/09/2020	AM n°2020-384	Mise à jour n°1	Modification de l'AVAP annexée au PLU
05/02/2021	AM n°2021-062	Modification n°1	Prescription de la modification n°1 du PLU (correction d'incohérences et d'erreurs matérielles)
07/09/2021	AM n°2021-333	Mise à jour n°2	Suppression des servitudes PT1 et PT2
13/12/2021	DCM n°2021-258	Modification n°1	Approbation de la modification n°1 (correction d'incohérences et d'erreurs matérielles)

SOMMAIRE

INTRODUCTION

SOMMAIRE

1. Changements envisagés dans la procédure de modification
 - 1.1 Ajout au règlement graphique et littéral du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur Les Rochers – Golf
 - 1.2 Ajout au règlement graphique et littéral du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur La Grande Ferrière – Trempe Sec
 - 1.3 Evolution au règlement graphique sur le secteur Les Choiseières
2. Evaluation environnementale et avis la Mission Régionale de l'Autorité environnementale
3. Déroulement de la procédure de modification du PLU

1. Changements envisagés dans la procédure de modification n°3

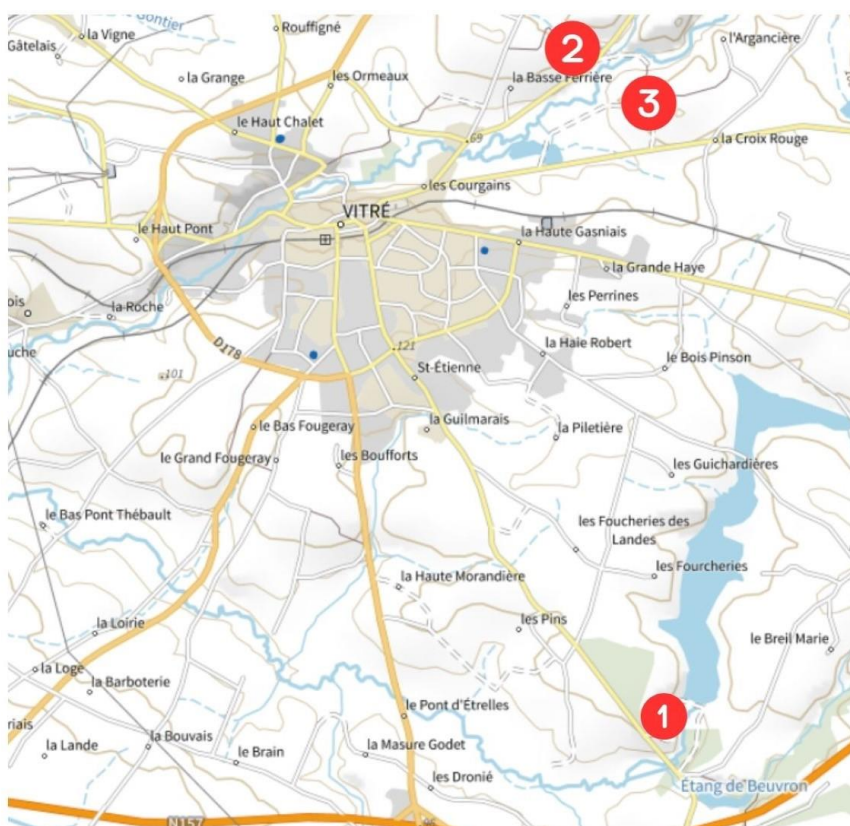
1.1 Ajout au règlement graphique et littéral du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur Les Rochers – Golf

La création de STECAL vise à délimiter des secteurs où la construction sera autorisée sans toucher atteinte à la préservation des sols agricoles et des espaces naturels. Sur la commune de Vitré, la volonté est de créer deux STECAL : un sur le lieu-dit « *Les Rochers* » (*bâtiments liés au Golf*) et un sur le lieu-dit « *La Grande Ferrière* » (*salle de réception du Trempe Sec*).

Avec la création de ces deux STECAL, s'accompagne également d'une modification du règlement graphique et littéral. Ainsi, la création de deux nouveaux sous-secteurs (Ag et As) est prévue car chacun des deux sous-secteurs aura son règlement spécifique (voir ci-dessous). Cette création portera à trois le nombre de STECAL sur la commune de Vitré, ce qui reste en adéquation avec l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme qui définit le caractère des STECAL comme « *exceptionnel* ».

La surface du STECAL créé est de 6000 m² environ
et le zonage du STECAL du lieu-dit « *La Grande Ferrière* » est estimé à 4500 m².

Plan de situation



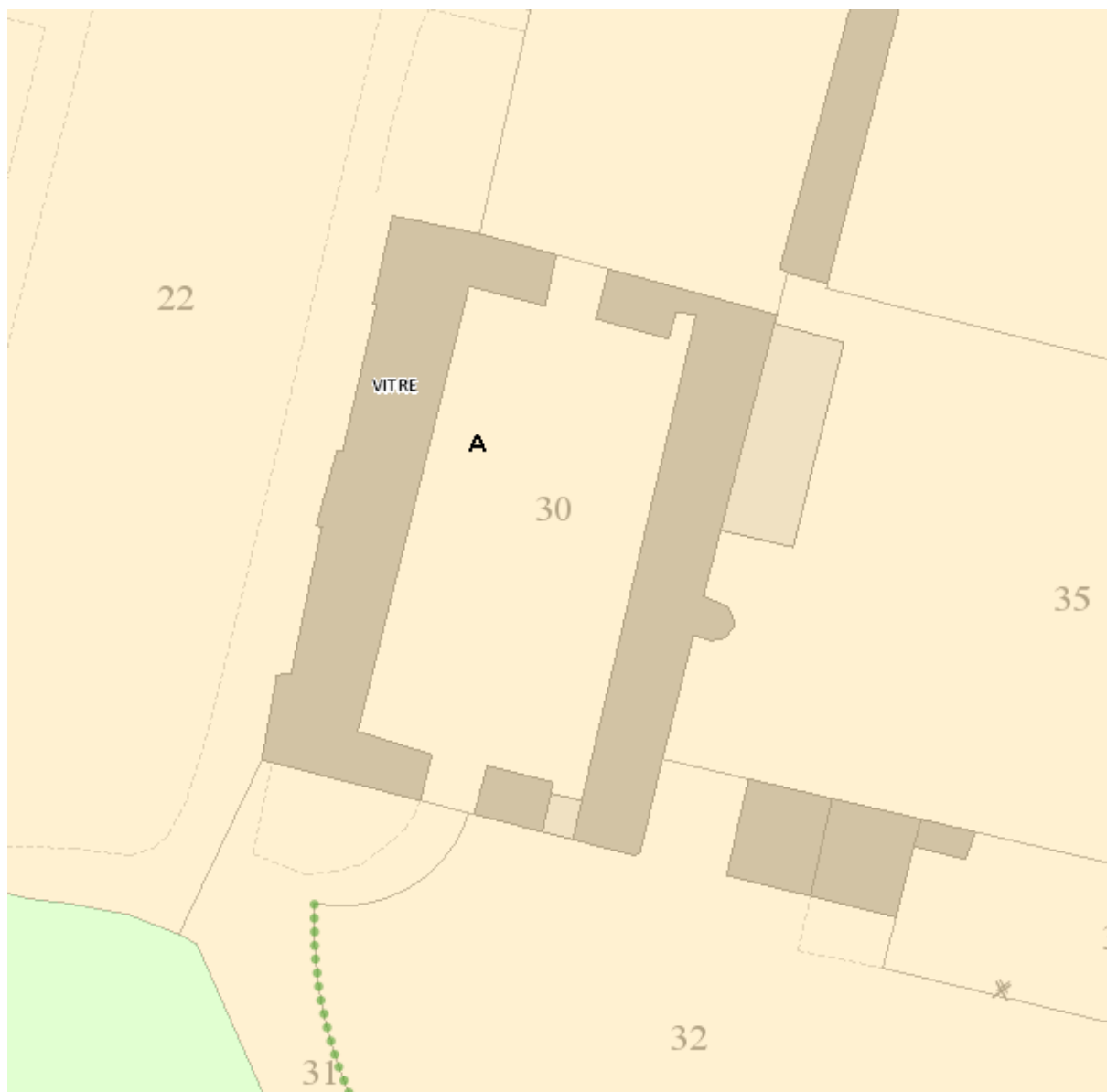
Les Rochers – Golf

Le lieu-dit « Les Rochers » a déjà bénéficié d'un STECAL par le passé qui a classé le zonage des parcours du golf en Ng. Cependant, les bâtiments utilisés pour l'exploitation du golf n'ont pas été classés dans un zonage particulier et sont restés classés en zonage A.

Repris par un nouvel exploitant au début de l'année 2022 et pour poursuivre et améliorer son exploitation, des travaux sont nécessaires.

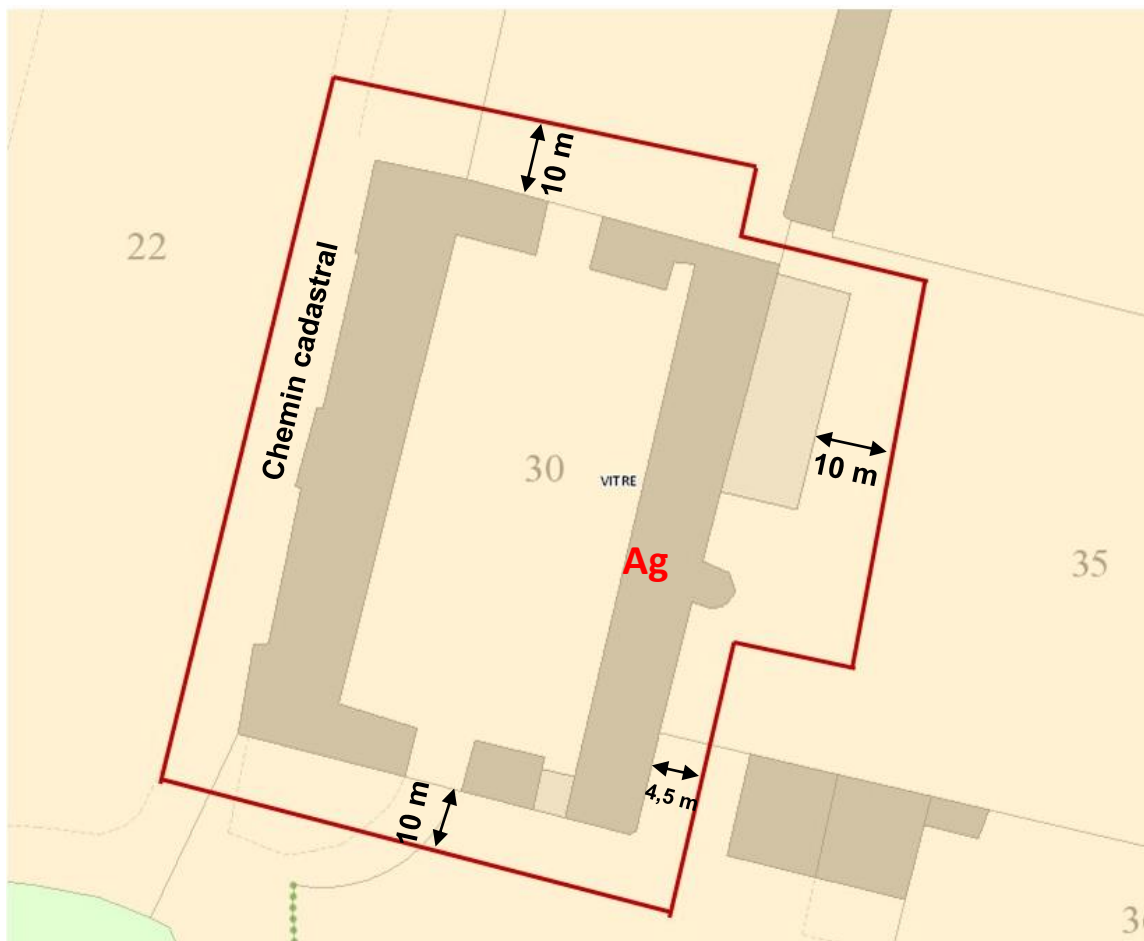
Pour la création de ce STECAL, les bâtis du golf seront classés en secteur Ag.

Document graphique actuel :



Modification secteur STECAL :

Avec l'ajout d'un secteur STECAL sur le document graphique, s'accompagne la création d'un sous-secteur nommé Ag qui dispose d'un règlement qui lui est propre.



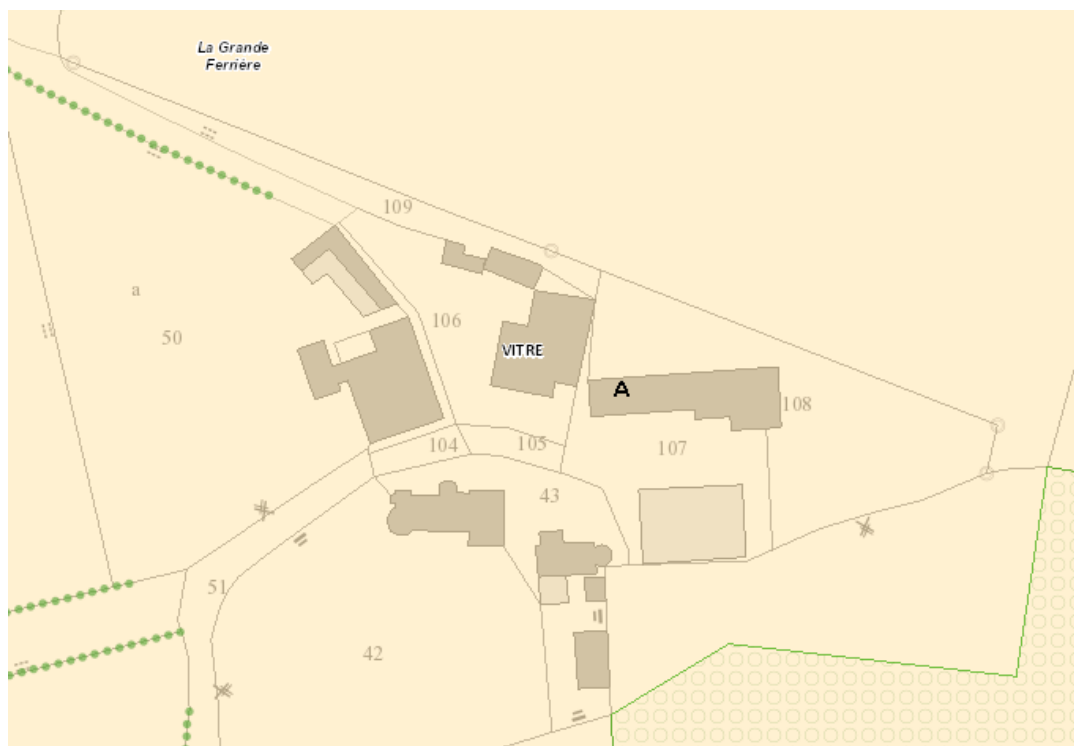
Le contour du STECAL a été réalisé en suivant l'utilisation du site actuel. En effet, il suit le chemin cadastral situé à l'Ouest et sur le reste du site, le contour est situé à 10 mètres du bâti existant sauf au Sud-Est et au Nord-Est où la limite est fixée par rapport aux bâtis déjà existants.

1.2 Ajout au règlement graphique et littéral du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur La Grande Ferrière – Trempe Sec

La Grande Ferrière – Trempe Sec

Le classement en zonage A du lieu-dit « *La Grande Ferrière* » correspond en parti à des bâtiments utilisés en salle de réception. Ce zonage empêche au propriétaire d'exploiter son bien de manière optimale. En conséquence, la création d'un STECAL est envisagé afin de permettre aux bâtis concernés d'évoluer par un classement dans un secteur spécifique As.

Document graphique actuel :



Modification secteur STECAL :

Avec l'ajout d'un secteur STECAL sur le document graphique, s'accompagne la création d'un sous-secteur nommé As qui dispose d'un règlement qui lui est propre.

Le contour du STECAL suit la propriété cadastrale existante.



Règlement littéral actuel :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	ACh
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	V*	V
Hébergement	V*	V
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement.		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	X	V*
* Sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		
Restauration	V*	V
* Les constructions de restauration ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdites.		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V
* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdites.		
Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*1	V*2
*1 dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages *2 à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Autres occupations et utilisations du sol		
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime	V	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* à condition d'être directement liés et nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*	V
* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		

Modifications :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	ACh	As	Ag
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	V	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation				
Logement	V*	V	X	X
Hébergement	V*	V	X	X
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement.				
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	V*	X	X
* Sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles				
Restauration	V*	V	V	V
* Les constructions de restauration ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdites.				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V	V	V

AUTRES PA

* Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Leurs extensions et annexes sont interdites.				
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*1	V*2	V*1	V*1
*1 dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages *2 à condition d'être compatible avec le tissu mixte et l'habitat en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	V	X
Equipements sportifs	X	X	X	V
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	V	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol				
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime	V	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
* à condition d'être directement liés et nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.				
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	V*	V	V*	V*

ZONE A

* dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages				
---	--	--	--	--

Dispositions actuelles du règlement :

Les modifications portées au règlement sont écrites en rouge.

HAUTEUR**Bâtiments d'habitation et logements de fonction**

La hauteur du volume principal d'une construction principale (hors annexes) doit rester en harmonie avec celle du volume principal des constructions principales voisines. La hauteur de la façade devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

Dans tous les cas, la hauteur de la façade du volume principal de la construction principale ne devra pas excéder 7 m.

La hauteur maximale totale des constructions annexes est de 4,5 mètres.

Modifications :**HAUTEUR****Bâtiments d'habitation et logements de fonction**

La hauteur du volume principal d'une construction principale (hors annexes) doit rester en harmonie avec celle du volume principal des constructions principales voisines. La hauteur de la façade devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

Dans tous les cas, la hauteur de la façade du volume principal de la construction principale ne devra pas excéder 7 m.

La hauteur maximale totale des constructions annexes est de 4,5 mètres.

En zone As (disposition propre) :

Les constructions autorisées ne pourront excéder 5m de hauteur.

En zone Ag (disposition propre) :

Les constructions autorisées ne pourront excéder 10m de hauteur.

Dispositions actuelles du règlement :**EMPRISE AU SOL****En zone A, hors sous-secteur ACh :**

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

Modifications :**EMPRISE AU SOL****En zone A, hors sous-secteur Ach, Ag et As :**

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

En sous-secteur Ag :

Les extensions des bâtiments liés à l'exploitation du golf existants sont limitées à 100 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

En sous-secteur As :

Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU.

1.3 Evolution au règlement graphique sur le secteur Les Choiselères

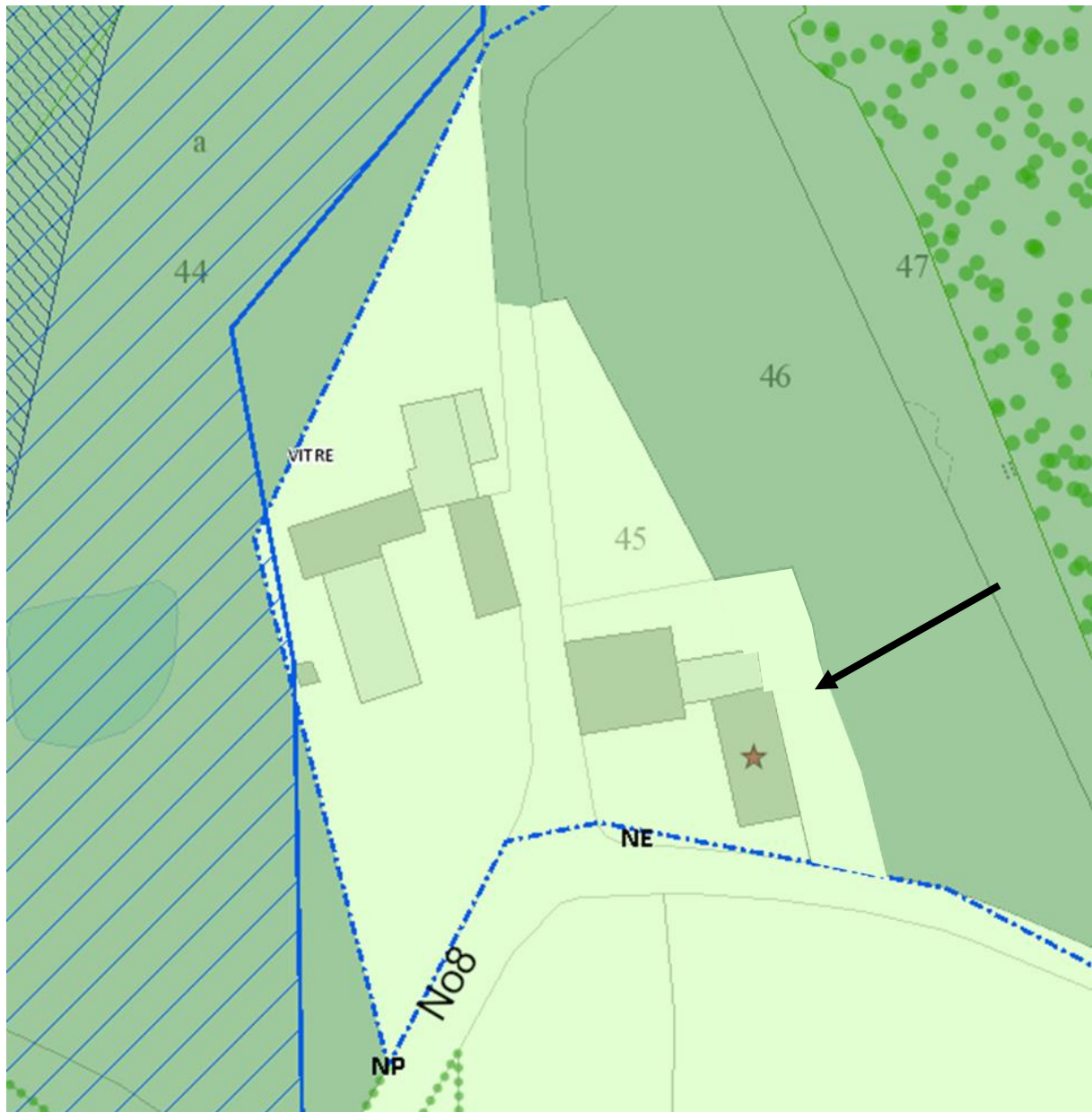
Modifié lors de la procédure de modification n°1 du PLU approuvé le 13/12/2021, le secteur Les Choiselères n'est pas adapté pour l'utilisation destinée aujourd'hui. En effet, une erreur matérielle s'est glissée lors du contour du parcellaire existant dans la procédure de modification n°1 du PLU. Cette erreur ne permet aucune extension du bâti car le zonage se trouve en Np et vise à être transformé en Ne. Cette modification suivra le contour de la parcelle, comme sur l'image graphique ci-dessous.

De plus, le bâtiment concerné par l'extension est un bâti étoilé au PLU et peut donc changer de destination.

Enfin, un permis de construire a été accordé par arrêté le 2 septembre 2022 sur cette parcelle.

Document graphique :



Modification :

2. Evaluation environnementale et avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

En l'absence de l'avis conforme visé par l'article R.104.33 du code de l'urbanisme au terme du délai de 2 mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation conformément à l'article R.104-35 du code l'urbanisme.

3. Déroulement de la procédure de modification du PLU

