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
Mise à jour n°3 : 29 avril 2022
Modification n°1 : 13 décembre 2021
Modification simplifiée n°1 : 18 mars 2024
Modification n°4 : 27 mai 2024
Modification n°2 : 25 juin 2024
Modification n°3 : 18 novembre 2024
Révision allégée n°1 : 18 novembre 2024

Modification n°5 du PLU : Notice et extraits des pièces modifiées

Introduction

1.1 Objet de la procédure

Le PLU de Vitré a été approuvé le 23 janvier 2020 et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution qui n'ont pas remis en cause l'économie générale du document (rectifications d'erreurs matérielles, actualisation du règlement pour répondre à l'évolution des besoins et des projets sur le territoire).

L'objet de la présente procédure est donc de faire évoluer le règlement écrit et le document graphique du PLU afin de les compléter, de les préciser et d'y apporter quelques modifications. Ces changements s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ne remettent pas en cause son économie générale. Ni les zones agricoles et naturelle, ni les espaces boisés classés (EBC) ne sont réduits à l'occasion de cette procédure. Par ailleurs, elle n'a pas pour objet de réduire ou de supprimer une protection (risques de nuisances, qualité des sites, paysages, milieux naturels, …) et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
En conséquence, la procédure de modification est celle retenue pour faire évoluer le PLU, conformément aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente modification a pour objet :

- Modification du périmètre des abords des monuments historiques ;
- Extension et renforcement du linéaire de diversité commerciale ;
- 15 bd des Rochers - Modification documents graphiques du SPR et du PLU
- Secteur MMO - Création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
- Parc d'Activité de la Grande Haie - Evolution d'une zone UAc ;
- Zone d'activité de Plagué - Extension d'une zone UAc ;
- Règlementation stationnements en zone UA – sous-destination « commerce de gros » ;
- Lieu-dit la Grande Galiénais — Accueil d'un établissement de formation agricole ;
- Autorisation de la sous-destination « Equipements sportifs » en zone UA
- Rectification du règlement écrit – retrait de la mention « hors bâtiment » pour la construction d'équipements publics ;
- Rectification de la liste des bâtiments de référence.

1.2 Choix de la procédure

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).

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 du SPR annexé au PLU
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)
29/04/2022	AM n°2022_164	Mise à jour n°3	Ajout fiches SIS en annexe
18/03/2024	DCM n°2024_058	Modification simplifiée n°1	Suppression de l'emplacement n°7, modification du bâtiment de référence Boulevard des Rochers, ajout d'une règle du SPR à la zone Uc
27/05/2024	DCM n°2024_104	Modification n°4	Ajout d'une sous-destination 1AUAt1 au zonage 1AUAt
25/06/2024	DCM n°2024_140	Modification n°2	Nouveau recensement des bâtiments ruraux pouvant changer de destination
05/08/2024	AM n°2024_395	Mise à jour n°4	Evolution du règlement graphique suite au transfert du droit de préemption sur les zones d'activité à Vitré Communauté
18/11/2024	DCM n°2024_222	Modification n°3	Création d'un STECAL sur le secteur Les Rochers- Golf ; extension d'une zone NE au lieu-dit Les Choiselières
18/11/2024	DCM n°2024_223	Révision allégée n°1	Extension de la zone 1AULc en zone agricole pour extension du cimetière Saint-Gilles et compensation

SOMMAIRE

1. Modifications liées au Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) 5

1.1 Création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques 5

1.2 Extension et renforcement du linéaire de diversité commerciale 6

1.3 15 bd des Rochers – Modification document graphique du SPR et du PLU pour projet d'extension. 8

2. Modifications liées à des projets 10

b)..... 10

2.2 Parc d'Activité de la Grande Haie - Extension d'une zone UAc 12

2.4 Lieu-dit « La Grande Galiénais » - STECAL – Etablissement de formation agricole..... 14

2.5 Autorisation de la sous-destination « Equipements sportifs » en zone UA 17

3. Rectifications et précisions du règlement et du document graphique..... 19

3.1 Rectification du règlement écrit – retrait de la mention « hors bâtiment » pour la construction d'équipements publics 19

3.2 Règlementation du stationnement – sous-destination « Commerce de gros » - Zone UA 20

3.3 Correction de la liste des bâtiments de référence 21

Annexes..... 22

Annexes..... 22

1. Modifications liées au Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)

1.1 – Création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques

a) Cadre et objectif de la procédure

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Les périmètres des abords des monuments historiques sont définis à l'article L621-30 du code du patrimoine. Ils regroupent « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ». La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique, son périmètre est identifiable dans les documents graphiques du PLU et du secteur patrimonial remarquable (SPR, anciennement AVAP)

Le SPR en vigueur sur le territoire de Vitré a été approuvée le 17 décembre 2015. Au sein du périmètre du SPR, l'avis conforme de l'ABF est requis pour toute demande d'autorisation de travaux sur des immeubles bâtis ou non-bâtis. La création de ce secteur a eu pour effet « de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci » (SPR de Vitré, règlement écrit, p.5). Néanmoins le règlement précise qu'« au-delà de son périmètre, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer ».

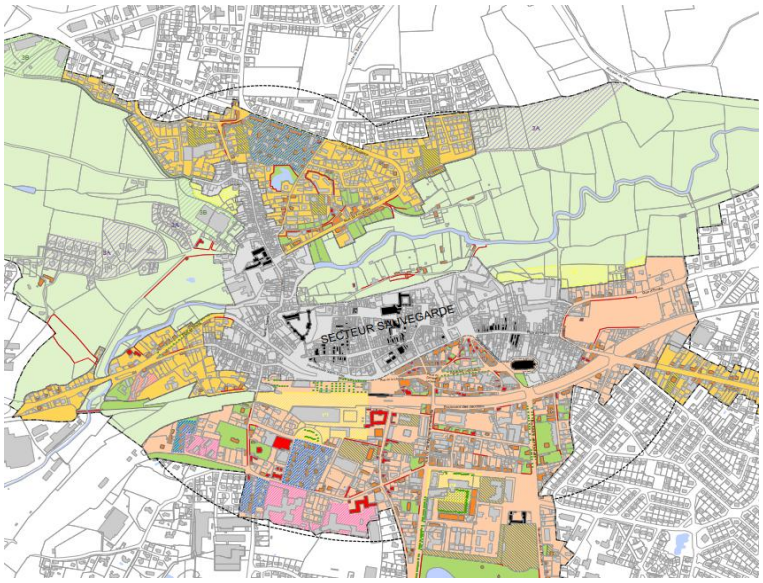
Si ce dispositif permet de protéger efficacement les abords des monuments, le périmètre indifférencié de 500m qui s'applique ne correspond pas nécessairement aux enjeux architecturaux observables sur le territoire. Ces « parties résiduelles » donnent lieu à des démarches administratives superflues pour les riverains, la collectivité et l'ABF. La présente procédure a donc vocation à proposer un « Périmètre Délimité des Abords » afin de mettre en adéquation le dispositif de protection des abords avec la politique de préservation générale que porte la commune de Vitré afin de protéger et valoriser son centre historique.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été introduits par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP. La création d'un PDA est encadrée par l'article L621-31 du code du patrimoine. Une PDA peut être créé « par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique ».

La création ou la modification d'un PDA, régie par le code du patrimoine, doit faire l'objet d'une procédure à part entière. La Ville procédera donc à une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du PLU et sur le projet de PDA, conformément à l'article L621-31 précédemment cité.

b) Périmètre

SPR en vigueur



En blanc, parties à supprimer

Le document de présentation de la procédure de modification du PDA précisera la liste des monuments concernés par cette évolution.

1.2 - Extension et renforcement du linéaire de diversité commerciale

a) Extension du linéaire de diversité commerciale

Les linéaires de préservation de la diversité commerciale sont prévus par l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un outil d'urbanisme commercial qui vise à préserver la mixité fonctionnelle au sein des centralités urbaines, favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques, au plus près de l'habitat, et à renforcer la continuité les continuités marchandes.

Un linéaire a été instauré dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Vitré approuvé le 23 janvier 2020. Il permet d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur les secteurs suivants (hors périmètre PSMV) :

- 31 Place de la République
- Rue de la Borderie (sud, n°1-23)
- Rue de la Liberté (n°1-11 ; n°2-20)
- Place du Général de Gaulle (n°1-11)
- Place du Général Leclerc (n°3-5bis)
- Rue Bertrand d'Argentré (n°2-14)
- Rue du 70ème Régiment d'Infanterie (n°10-14 ; n°22 ; n° 19-27)

En complément de cette interdiction sont prévus des dispositifs d'incitation et d'accompagnement destinés à faciliter l'installation de nouveaux commerçants dans les locaux vacants du centre-ville.

Le projet d'extension vise à protéger neufs secteurs supplémentaires :

- Place de la République (n°29 ; n°33-37bis)
- Rue Neuve (n°22-26)
- Boulevard Saint-Martin (n°4-9 ; n°7 ; n°14)
- Rue Bertrand d'Argentré (n°11 ; n°18-24)
- Boulevard des Rochers (n° 2-4 ; n°12 ; n°21)
- Boulevard Pierre Landais (n°3-5 ; n°8-10 ; n°15-17)
- Place Villajoyosa (n°1)
- Boulevard Châteaubriand (n°1-1bis ; n°2-4 ; n°44-46 ; n°52)
- Boulevard Louis Giroux (n°1-5)

Ces secteurs ont été identifiés par la commission commerce comme présentant des dynamiques de changement de destination des cellules commerciales en habitation. De manière plus générale, les élus de la Ville de Vitré ont exprimé la volonté d'étendre ce dispositif à l'ensemble des artères commerciales du centre-ville de Vitré afin d'y garantir le maintien d'une mixité fonctionnelle satisfaisante. Cette volonté s'applique en cohérence avec le programme Action Cœur de Ville et vise à assurer l'animation du centre-ville.

b) Renforcement du linéaire de diversité commerciale

Le présent projet de modification du linéaire vise également à renforcer le dispositif de préservation de la diversité commerciale. Le dispositif actuel permet d'empêcher les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers l'habitat. La Ville de Vitré souhaite affiner les possibilités de changement de destination des commerces en agissant sur les sous-destinations commerciales.

Ainsi, pour les locaux commerciaux intégrés dans le linéaire, les changements de sous-destination des rez-de-chaussée destinés au « commerce de détail et artisanat » en « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »[1] seront proscrits. Cette sous-destination regroupe les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cela inclut les professions libérales, les assurances, banques et agences immobilières, les commerces de location de véhicules ou de matériel, les magasins de téléphonie mobile, ou encore les salles de sport privées et spas, comme le précise le « Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » publié par le Ministère du logement et de l'habitat durable en avril 2017.

Cette nouvelle mesure vise à encourager la diversité commerciale, en cohérence avec l'orientation VI.2.C du SCoT, et à maintenir l'animation du centre-ville. En effet, de nombreux centres urbains connaissent des phénomène de concentration des activités bancaires, immobilières et d'assurance qui disposent d'apports souvent plus importants que les commerces de vente de biens et de l'hôtellerie restauration. Or, ces activités génèrent peu d'animation urbaine. Il s'agit de commerces souvent fermés le week-end et peu impliqués dans le cadre des animations organisées dans le centre-ville.

La commission commerce de la Ville de Vitré a estimé suffisante la part d'activités de service parmi les cellules commerciales du centre (21%) au regard des besoins des vitréens. Ce dispositif permettra donc de limiter une suroffre d'activités de service et n'a pas vocation à faire diminuer la part de ce type de commerces.

c) Extrait des pièces modifiées

PLU actuel

« LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE

Des linéaires commerciaux sont identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » Sur ces linéaires repérés, le changement de destination des rez-de-chaussée ayant la destination "commerces et activités de service" ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. **»**

PLU modifié

« LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE

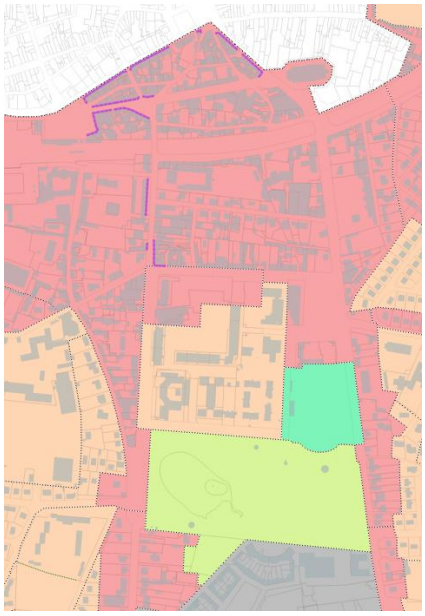
Des linéaires commerciaux sont identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Sur ces linéaires repérés sont ainsi interdits :

[1] Sous-destinations se référant à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les documents d'urbanisme

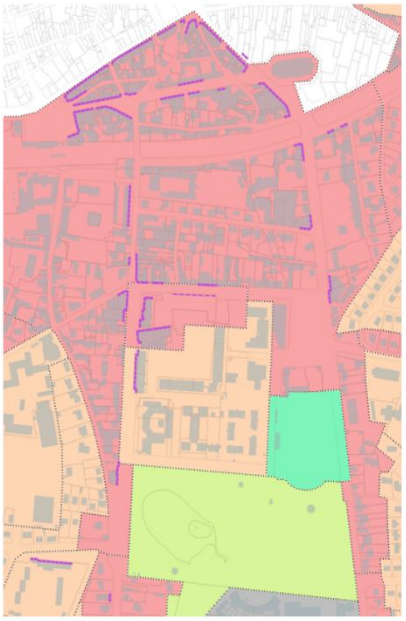
- Le changement de destination des rez-de-chaussée « Commerces et activités de service ».
- Le changement de sous-destination des rez-de-chaussée « Artisanat et commerce de détail » en « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». **»**

Extrait du document graphique du PLU en vigueur :



Linéaire de diversité commerciale

Extrait du document graphique du PLU modifié :

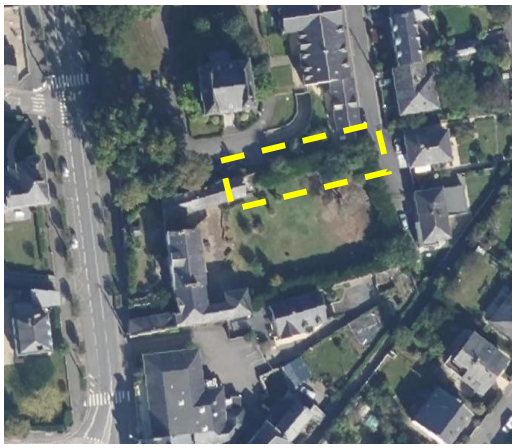


1.3 –15 bd des Rochers – Modification document graphique du SPR et du PLU pour projet d'extension.

Le propriétaire du 15 boulevard des Rochers a sollicité la Ville pour mettre en place un projet de construction de deux maisons individuelles sur son terrain de 2474m² (parcelle AE n°8). Il s'agit d'un projet d'extension, en continuité des bâtis existants sur la façade Nord de la parcelle. Actuellement, le projet n'est pas réalisable car le terrain est concerné par deux zonages de protection :

- « Parc, jardin, cœur d'ilôt protégé » au règlement graphique du SPR, qui interdit la construction d'habitations et l'extension de bâtiments au-delà de 20m² (article 3-2),
- « Elément concourant à la biodiversité urbaine » au règlement graphique du PLU.

L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable au projet car il n'est pas identifié de biodiversité remarquable sur le site (gazon et haie de Thuya). La modification du règlement graphique du SPR a également reçu un avis favorable de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) le 22 novembre dernier.



Localisation de l'extension envisagée

La Ville de Vitré encourage la densification, mesurée, au sein du tissu urbain. Ce projet contribue à cet objectif. La Ville souhaite malgré tout préserver des espaces de respiration et de biodiversité intra urbaine, c'est pourquoi le projet de modification maintient la majorité du jardin au sein du périmètre de protection.

Il est proposé le reclassement d'une bande d'environ 130m², le long de la façade nord de la parcelle :

Extrait du document graphique du SPR en vigueur :

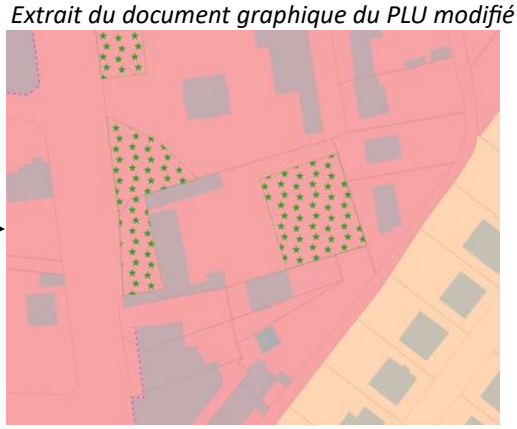
Extrait du document graphique du SPR modifié :

Parc, jardin, coeur d'ilôt protégé

Secteur 1 : La zone urbaine en continuité du centre historique et les extensions urbaines de la fin du XIXème et du début du XXème siècle

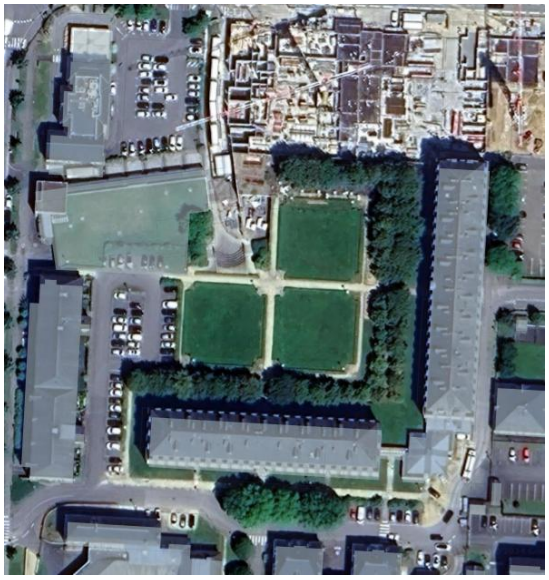
Extrait du document graphique du PLU en vigueur :

Extrait du document graphique du PLU modifié :



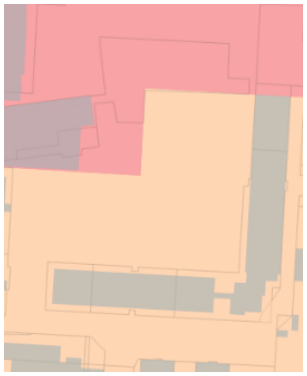
Élément concourant à la biodiversité urbaine

En parallèle de cette modification, et en compensation, la Ville souhaite classer un nouvel espace en tant qu'« élément concourant à la biodiversité urbaine » : le parvis de la Trémoille. Cet espace d'environ 4900m² et situé à proximité immédiate du centre-ville est à préserver et valoriser.



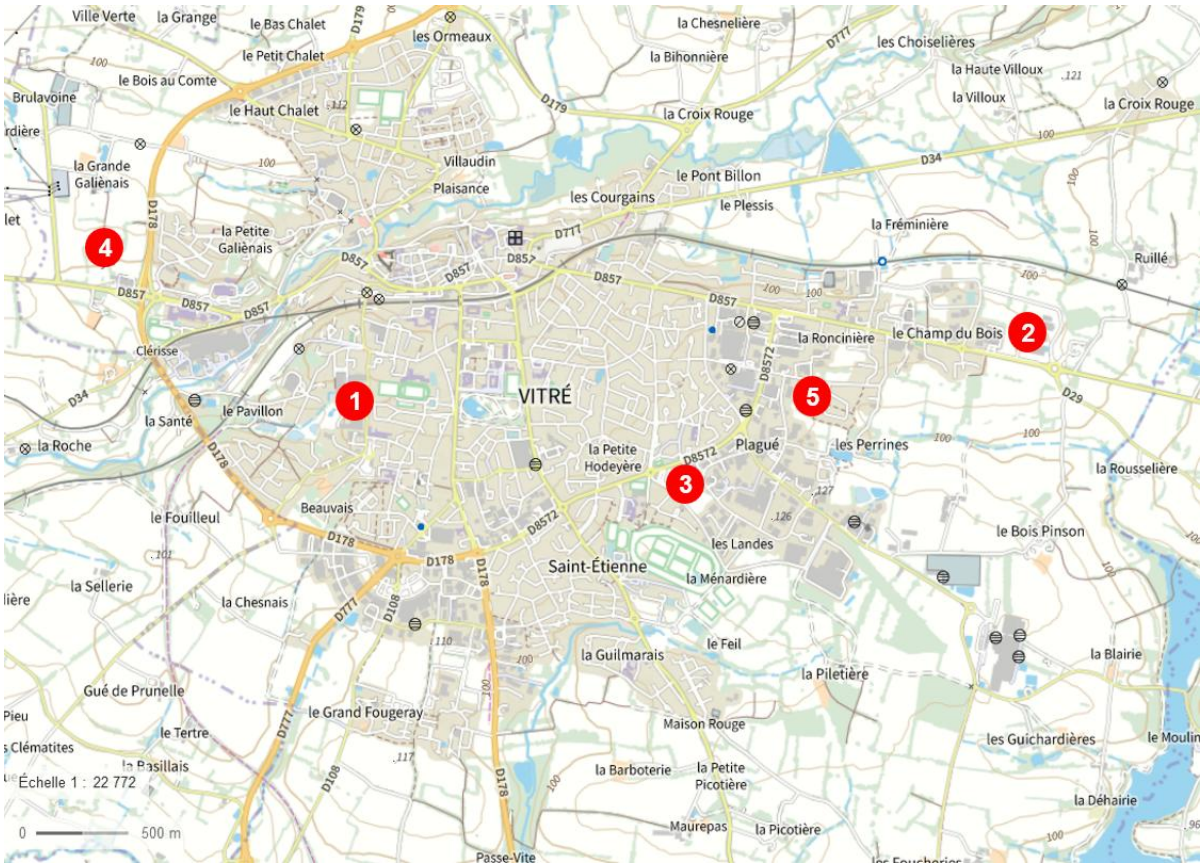
Extrait du règlement graphique du PLU

Avant



Après

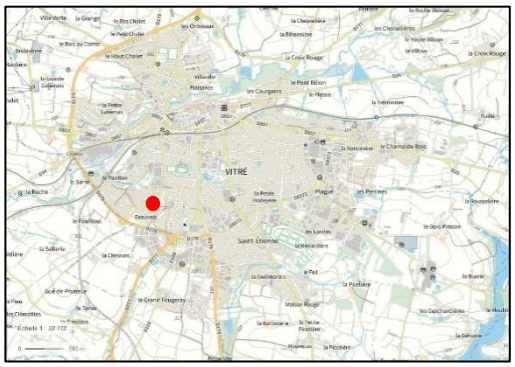
2. Modifications liées à des projets



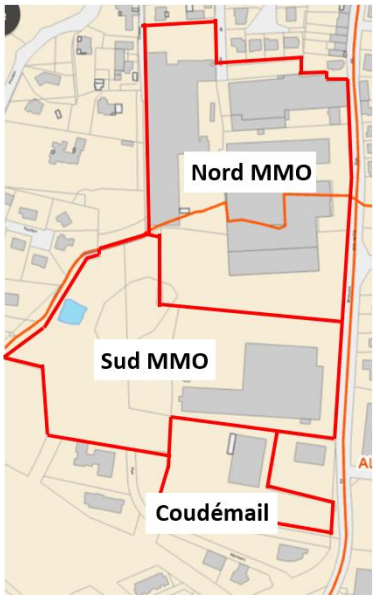
Les cinq modifications suivantes ont pour objectif premier de permettre la réalisation de projets portés par la Ville et la Communauté d'Agglomération Vitré-Communauté.

2.1 - Secteur MMO - Création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

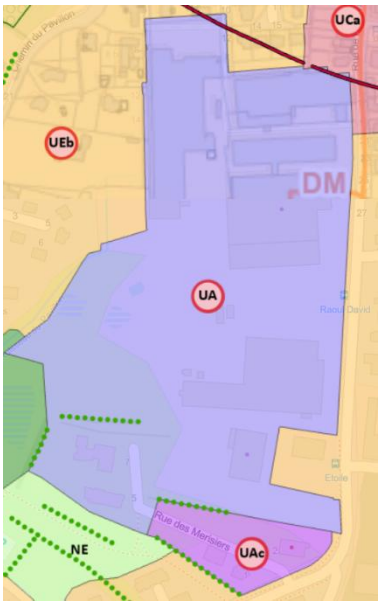
a) Présentation et justification du périmètre



Extrait cadastre



Extrait document graphique



L'emprise concernée par le PAPAG est située à l'ouest de Vitré, dans le Parc d'Activité (ou zone d'activités) de Beauvais, sur l'emprise des entreprises MMO et Terre de Marin. Elle correspond à un site industriel – en zone UA du PLU – qui connaît actuellement une cessation d'activité. Ce site peut être découpé en trois parties selon la répartition de la propriété et selon la temporalité de cessation d'activité.

L'entreprise MMO occupait la majeure partie du site. Elle produisait du mobilier collectif et hospitalier depuis 1970 à Vitré. La partie sud de l'emprise MMO, délimitée ci-dessus, est en friche depuis 2020. L'activité s'est poursuivie dans la partie Nord jusqu'au printemps 2024. Elle est maintenant en cessation d'activité. L'entreprise Terre de Marin était située au sud du site jusqu'en 2023. Elle a déménagé sur le boulevard Charpak, au nord de la ville, en 2023, dans un local de taille réduite.

Ce site, vide d'activités, est stratégique pour la Ville de Vitré car il est localisé à proximité du centre-ville et des transports en commun, dans un quartier à dominante résidentielle qui hébergent également des activités dans le domaine de la santé (laboratoire d'analyse médicale, ADAPEI 35). La Ville souhaite donc instituer un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur l'ensemble du site afin d'y développer, à terme, un projet mixte associant logements, activités de service et équipements publics.

Le PAPAG est règlementé par l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme qui permet au règlement du PLU d'instituer « des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Il s'agit donc d'une servitude d'inconstructibilité temporaire permettant de geler l'évolution d'un terrain identifié pendant 5 ans au maximum dans l'attente de l'approbation d'un projet par la commune. Le PAPAG permet de fonder un refus de permis de construire sur le périmètre identifié mais il ne peut pas « interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension imitée des constructions existantes ». Les propriétaires situés au sein du périmètre peuvent faire valoir un droit de délaissement.

Les parcelles suivantes seront intégrées au périmètre :

- DM n°14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 224, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 298, 324
- AN n° 48, 50, 52, 67, 85, 88, 94, 95, 113, 196, 200, 201, 202, 203, 204

Soit une surface totale de 7,4 ha. Il sera institué pour une durée de 5 ans.

c) Extraits des pièces modifiées

Rapport de présentation modifié :

1.1.3. Les démarches et projets menés en parallèle et en complément du PLU

Les autres projets d'aménagement (p.16)

Au sud-ouest de Vitré, sur le site des anciennes entreprises MMO et Terres de Marin, la Ville a institué un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur de décembre 2024 à décembre 2029. Pendant cette période, les possibilités de construire seront fortement limitées. Ce périmètre répond à la volonté municipale de mettre en œuvre, sur ce site stratégique à proximité du cœur de ville, un projet d'aménagement mixte, associant logements, équipements publics et activités de service dans une logique de renouvellement urbain, de mutualisation et de proximité.

Règlement écrit modifié :

4. Zone UA

La zone UA correspond aux sites accueillant des activités économiques.
Cette zone comprend deux sous-secteurs :
> Un secteur UA qui accueille principalement des activités industrielles et artisanales, commerces de gros et entrepôts, dont la zone de la Grande Haye (UA1) et la zone de la Guichardière (UA2). Il comprend également un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) édicté au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, situé sur le secteur des anciennes entreprises MMO et Terres de Marin.
> Un secteur UAc qui correspond aux zones commerciales périphériques, dont la zone de la Grande Haye (UAc1) et la zone de la Baratière et du Bas Fougeray (UAc2).

ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Conditions particulières pour les extensions et annexes, hors PAPAG :
Les extensions et annexes des constructions existantes, non autorisées par le présent article, sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Conditions particulières pour les constructions situées dans le PAPAG :
Au sein du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique, seules sont autorisées :

- Les constructions ou installations, autorisées en zone UA dans le présent article, dans la limite de 20m² d'emprise au sol,
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

2.2 -Parc d'Activité de la Grande Haie - Extension d'une zone UAc

a) Objet de la modification

Dans le cadre de la commercialisation des lots du parc d'activité de la Grande Haie, il est envisagé la création d'un restaurant, d'une crèche, d'un équipement de loisir et d'un immeuble de bureaux sur ses lots 33 et 34. Ce projet répond à trois principaux objectifs :

- Accueillir, au sein du parc d'activité, des services à destination des salariés de la zone afin de limiter les déplacements journaliers en favorisant la mixité fonctionnelle,
- Création d'un immeuble de bureaux dédié à la recherche et développement,
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement par le développement d'usages hors des horaires de travail des salariés, en complément du cinéma installé sur le lot 37 du parc d'activité, à proximité immédiate du présent projet.

La zone UA1 n'autorise ni la création d'« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ni la création de « Bureaux ». Il convient alors de modifier le zonage en vigueur et de classer les lots 33 et 34 du PA de la Grande Haye en zone UAc. Ce classement a pour effet d'étendre la zone commerciale de ce parc d'activité dont la vocation mixte était affirmée dans le rapport de présentation. Les activités de production restent majoritaires dans la zone.

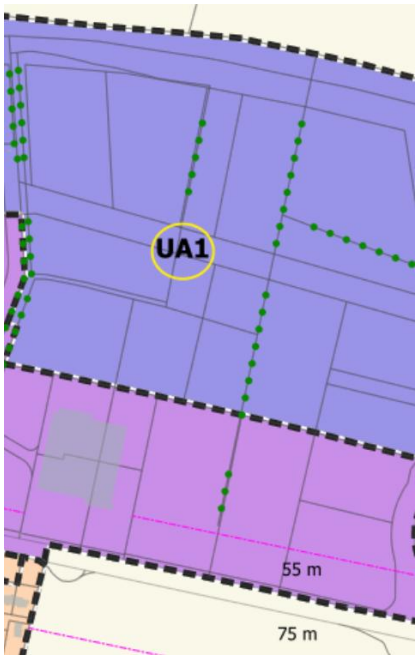
Le site concerné par le projet est d'une superficie d'1,8ha et il recouvre les parcelles suivantes :

- CC n° 94
- BY n° 209, 210p, 211 et 212p.

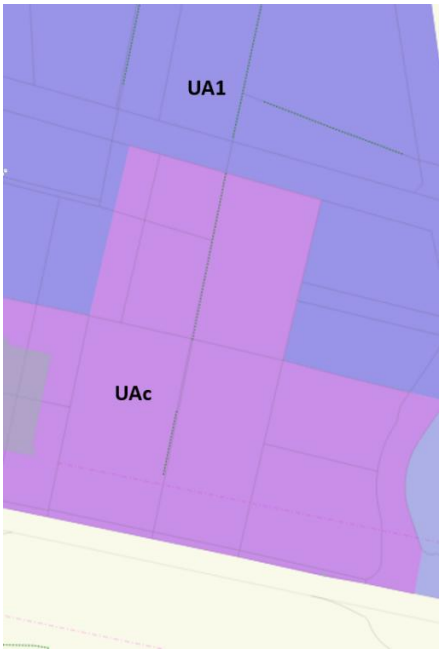
b) Extraits des pièces modifiées

PA de la Grande Haie (Extrait PLU de Vitré)

Extrait du document graphique actuel



Extrait du document graphique modifié



2.3 - Zone d'activité de Plagué - Extension d'une zone UAc

a) Objet de la modification

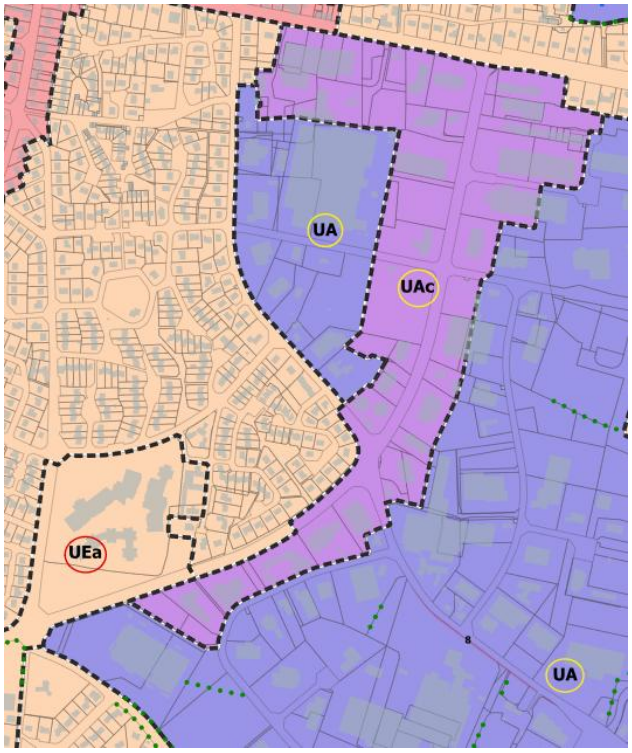
Suite au déménagement de l'entreprise Idemia dans le parc d'activité de la Grande Haie, la Ville de Vitré et Vitré Communauté souhaitent accueillir sur ce site plusieurs activités économiques : un établissement d'enseignement supérieur et un pôle d'innovation industrielle et d'incubation de jeunes

entreprises. Etant donné que les « Etablissements d'enseignement » ne sont pas autorisés en zone UA, la faisabilité de ce projet est garante du reclassement de ce site en zone UAc.

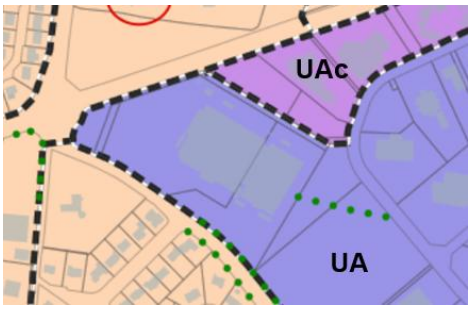
Le site en question est situé en façade de l'avenue d'Helmstedt, dans la continuité d'une zone à dominante commerciale. La vocation commerciale de cette partie de la zone d'activité de Plagué, en première ligne, avait été envisagée dès la création de ce lotissement « à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales ». Le reclassement de ce site en zone Uac contribue donc à la création d'un espace d'activités mixtes et à compléter un linéaire préexistant d'activités commerciales et artisanales, en façade d'une avenue fortement fréquentée.

b) Extraits des pièces modifiées

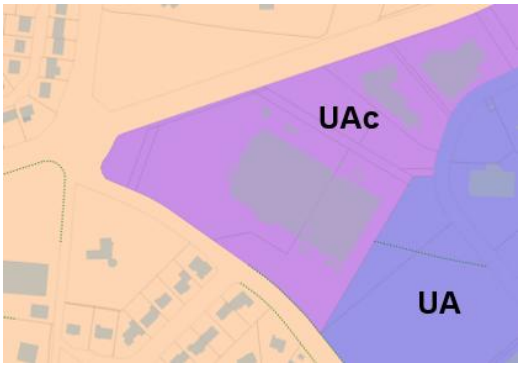
Zone commerciale de Plagué



Extrait du document graphique actuel



Extrait du document graphique modifié



2.4 – Lieu-dit « La Grande Galiénais » - STECAL – Etablissement de formation agricole

a) Objet de la modification

L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet de créer, « à titre exceptionnel » des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans les zones naturelles, agricoles ou forestières à condition que les constructions ou installations prévues ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et des espaces naturels.

La Ville de Vitré envisage d'instituer un STECAL au lieu-dit « la Grande Galiénais » pour l'aménagement de plusieurs constructions nécessaires au fonctionnement d'un établissement de formation agricole (salle de cours, réfectoire et espaces communs, bureaux, espaces de stockage, hébergements). Ces aménagements ne remettront pas en cause la vocation agricole du site. En effet, le projet prévoit l'exploitation de jardins maraîchers et de vergers en agroforesterie, et de l'apiculture. Les emprises des bâtiments existants seront préservées pour réemploi ou reconstruction.

Ce projet portera à trois le nombre de STECAL sur le territoire vitréen. Il ne remet donc pas en cause leur caractère exceptionnel.

b) Extraits des pièces modifiées

Il sera créé un sous-secteur Af spécifique au STECAL pour les règlementer les destinations et conditions particulières de constructibilité instaurées dans ce périmètre.

Règlement modifié

Zone A

La **zone A** correspond à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elle comporte trois sous-secteurs :

> Le sous-secteur **ACh**, pouvant accueillir de nouvelles constructions sous conditions,

> Le sous-secteur **Ag**, qui délimite les bâtiments utilisés pour l'exploitation du golf et permet leur restauration

> Le sous-secteur **Af**, permettant l'accueil de bâtiments d'enseignement à vocation agricole sous certaines conditions

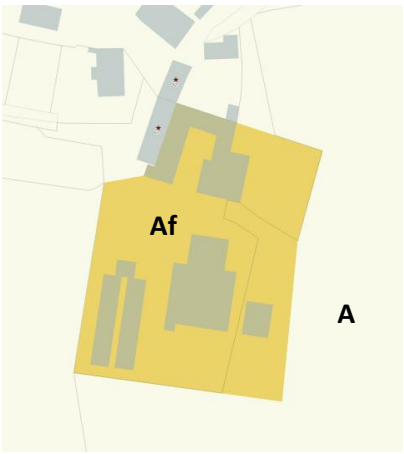
	A	ACh	Ag	Af
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	V	X	X	V
Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation				
Logement	V*	V	X	X
Hébergement	V*	V	X	V
* Les nouvelles habitations ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination Logement ou Hébergement. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.				
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	V*	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	V	X
* Les constructions ayant la sous destination restauration ne sont autorisées que par changement de destination d'un bâtiment repéré sur le document graphique du règlement. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Restauration. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.				
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	X

* 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. Ne constituent pas un changement de destination les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique. Leurs extensions et annexes sont interdites. Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Aucun changement de destination ne peut être autorisé si le bâtiment repéré se situe à moins de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.				
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	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	V	X
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	V
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	V
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*
* 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				

Règlement graphique du PLU actuel

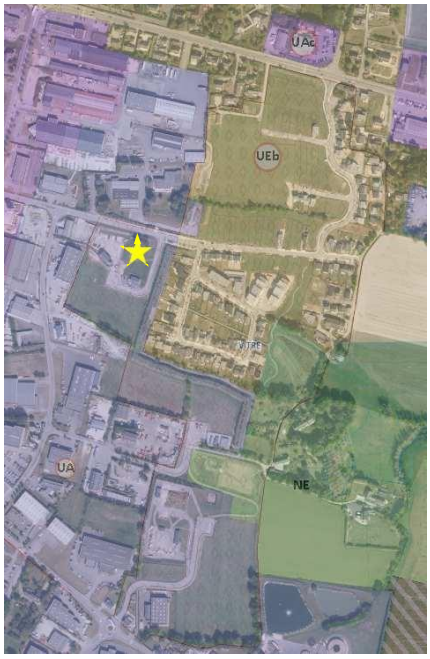
Règlement graphique du PLU modifié



2.5 – Autorisation de la sous-destination « Equipements sportifs » en zone UA

a) Objet de la modification

Cette modification vise à permettre, en premier lieu, l'aménagement d'une aire de jeux et d'un city-stade dans le quartier de la Roncinière, à l'est de Vitré.



Localisation de l'équipement

La ZAC de la Roncinière a une vocation mixte, elle accueille pour partie des logements et pour une autre partie des activités économiques. L'emplacement choisi pour l'aménagement de l'équipement de loisir est situé à la jonction entre ces deux espaces, à la limite entre la zone UEb et la zone UA. Cet emplacement a l'avantage d'être suffisamment accessible par les cheminements piétons internes à la ZAC et assez éloignés des habitations pour ne pas créer de nuisances sonores puisqu'un merlon séparerait l'équipement des habitations.

Il est apparu comme le seul espace, à proximité des habitations, présentant une surface suffisante pour accueillir les deux aménagements prévus tout en limitant les nuisances éventuelles pour les riverains.

Le terrain identifié est propriété de Vitré Communauté. Il sera accordé une mise à disposition du foncier au bénéfice de la Ville de Vitré, sous la forme d'un bail à construction pendant 20 ans. Etant donné que Vitré Communauté souhaite maintenir ce terrain en zone d'activité, pour y exercer sa compétence développement économique, il n'a pas été fait le choix d'étendre la zone UEb adjacente.

L'autorisation de la sous-destination « équipements sportifs » en zone d'activité, entendus comme « équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive », ne présente pas de risque pour la Collectivité puisque les aménagements concernés sont maîtrisés par la collectivité étant d'intérêt collectifs.

Parcelles concernées : CK n° 209 et n° 256
Surface du foncier mis à disposition : environ 2000m²

b) Extraits des pièces modifiées

Règlement modifié

	UA/UA2	UA1	UAc/UAc1/UAc2
Habitation			
Logement	X	X	X
Hébergement	X	X	X
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	X	V*	V*
* autorisé uniquement si la surface de plancher est supérieure à 500 m² par bâtiment			
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	V	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V
Cinéma	X	X	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
* à condition d'être compatible avec le tissu mixte en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité.			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	V	V	X
Entrepôts	V	V	X
Bureau	X	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
* à condition d'être directement liés 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
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V	V	X

3. Rectifications et précisions du règlement et du document graphique

3.1 – Rectification du règlement écrit – retrait de la mention « hors bâtiment » pour la construction d'équipements publics

a) Objet de la modification

Pour l'ensemble des zonages, le règlement écrit du PLU de Vitré prévoit une exception à l'application des règles d'implantation et de volumétrie (Articles 2) et des règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles 3). Cette exception concerne les « constructions, hors bâtiments, et installations nécessaires aux équipement collectifs et services publics ».

Du point de vue du service Urbanisme de la Ville de Vitré et du service ADS de Vitré Communauté, cette notion est apparue limitante au regard des besoins en équipements collectifs et services publics, et elle s'est avérée difficile à interpréter lors de plusieurs instructions. De plus, la notion de « construction », entendue comme « un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface » (p.119 du PLU), est la notion privilégiée pour l'ensemble des prescriptions du PLU en vigueur.

b) Extraits de pièces modifiées

Règlement actuel

_ARTICLE UC, UE, UL, UA, UZ, UT, A, NP, NE, NG 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, hors bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

_ARTICLE UC, UE, UL, UA, UZ, UT, A, NP, NE, NG 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, hors bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Règlement modifié

_ARTICLE UC, UE, UL, UA, UZ, UT, A, NP, NE, NG 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

_ARTICLE UC, UE, UL, UA, UZ, UT, A, NP, NE, NG 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

3.2 - Règlementation du stationnement – sous-destination « Commerce de gros » - Zone UA

a) Objet de la modification

Il a été identifié un oubli dans l'article « UA 5 : Stationnement » du règlement : le nombre de stationnements n'est pas règlementé pour la sous-destination « Commerce de gros ». Cette modification vise donc à régulariser cet oubli.

b) Extraits des pièces modifiées

La Ville a choisi de reprendre la règlementation en vigueur pour la sous-destination « Cinéma » afin de privilégier la gestion au cas par cas. L'évolution des modalités d'aménagement des zones d'activité expliquent ce choix : la mutualisation des espaces de stationnement entre les différents établissements de la zone est aujourd'hui privilégiée, il est donc favorable de prévoir une production de stationnements qui tienne compte des places existantes.

Par ailleurs, l'article L113-19 du code de la construction et de l'habitation relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos ne s'applique pas pour les commerces de gros, contrairement aux cinémas. Le nombre minimum de stationnements vélos à prévoir ne sera pas règlementé au PLU.

Règlement modifié

	Nombre de places minimum	
	Véhicules motorisés	Vélos
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher.	1 place par tranche, même incomplète, de 300 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places par local commercial
Restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 25 m² de surface de plancher de la salle de restauration	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher de la salle de restauration
Commerce de gros	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher	1 place par tranche, même incomplète, de 100 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres	1 place pour 10 chambres
Cinéma	Selon la fréquentation de l'établissement et au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité	1 place pour 5 places véhicules motorisés créées, avec au minimum 5 places

3.3 – Correction de la liste des bâtiments de référence

a) Objet de la modification

Le service instructeur de Vitré Communauté a relevé plusieurs erreurs dans la liste des bâtis de référence figurant en annexe du règlement. La présente modification aura pour objectif de rectifier l'ensemble des erreurs. Il sera également envisagé l'ajout, en préembule de cette liste, d'une cartographie regroupant l'ensemble des bâtiments identifiés et le zonage auquel ils se réfèrent, pour des raisons de clarification.

4. Déroulement de la procédure de modification du PLU

Saisine de la MRAe
Examen au cas par cas sur la nécessité d'une évaluation environnementale
Délai maximum de réponse : 2 mois

Délibération du Conseil municipal
Lancement de la procédure

↓

Saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire-enquêteur
Préparation du dossier d'enquête

Notification aux PPA
Délai maximum de réponse : 3 mois

↓

Enquête publique
Mise à disposition du dossier, permanences du commissaire enquêteur
Mémoire en réponse
Avis et rapport du commissaire enquêteur
Délai : 2 à 3 mois

↓

Phase d'étude
Etude des avis et rectifications éventuelles du dossier

↓

Délibération du Conseil municipal
Approbation de la modification

↓

Entrée en vigueur de la modification après diffusion des mesures de publicité