

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 simplifiée N°1 : 18 mars 2024

Modification simplifiée n°1 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 n'est donc pas concernée non plus par une procédure de modification de son PLU.

La collectivité est concernée par une procédure de modification simplifiée lorsqu'elle veut modifier une erreur matérielle ou lorsqu'elle veut procéder à une évolution de son PLU autre que celles mentionnées précédemment. La Ville de Vitré est donc concernée par cette procédure de modification simplifiée de son PLU.

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

- 1- Suppression de l'emplacement réservé n° 7
- 2- Modification d'un bâtiment de référence Boulevard des Rochers
- 3- Ajout d'une règle de l'AVAP au règlement littéral de la zone UC du PLU

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 Suppression de l'emplacement réservé n°7

1.2 Modification d'un bâtiment de référence situé Boulevard des Rochers

1.3 Ajout d'une règle de l'AVAP au règlement littéral de la zone UC du PLU

2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

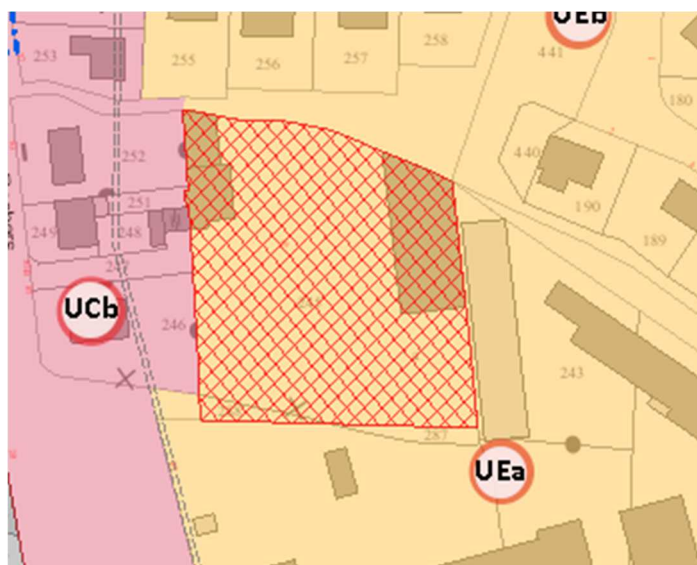
1. Changements envisagés dans la procédure de modification simplifiée

1.1 Suppression d'un emplacement réservé

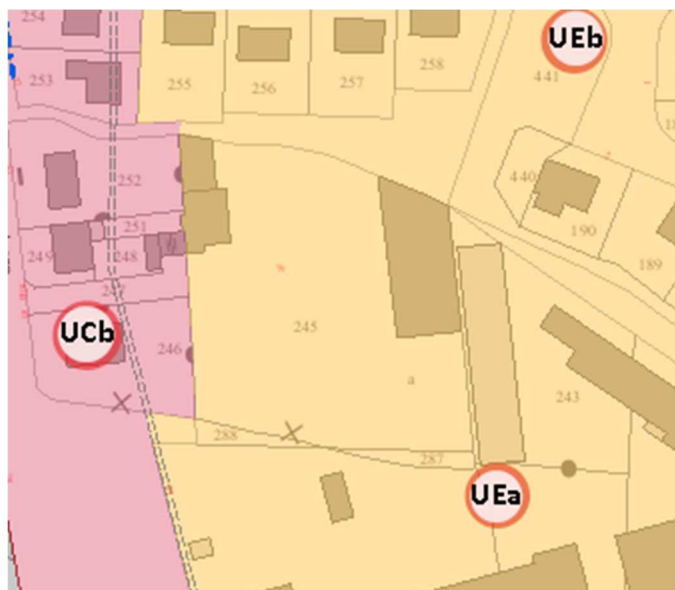
Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 janvier 2020, un emplacement réservé, noté numéro 7 sur le PLU, avait été ajouté. L'objet de celui-ci était de permettre l'extension des services du Pôle Aménagement de la Ville de Vitre. Cependant, la stratégie de la ville a évolué ne nécessitant plus d'extension de ce site.

En conséquence, cet emplacement n'est plus d'actualité et la ville de Vitre souhaite le supprimer de son plan local d'urbanisme communal.

Document graphique actuel :



Modification :



Liste des emplacements réservés notés au PLU :

Liste des emplacements réservés				
Numéro	Destination	Surface (m²)	Bénéficiaire	Localisation
1	Création d'un accès piétons	105	Commune	Le Chalet
2	Elargissement de la voie	338	Commune	
3	Création d'un chemin piétons	570	Commune	
4	Création d'une voie	5054	Commune	Les Courgain
5	Création d'une piste cyclable	5437	Commune	D178 direction Balazé
6	Cheminement - GR 34	851	Commune	Route du Bourgneuf
7	Extension des services du Pôle Aménagement	4249	Commune	Bd des Rochers
8	Création d'une piste cyclable	1525	Commune	Route des Eaux
9	Création d'une voie	22478	CD35	Contournement Sud-Est
10	Création d'une piste cyclable	5469	Commune	Les Guichardières
11	Création d'un chemin piétons	152	Commune	Le Bois Pinson
12	Création d'une piste cyclable	2799	Commune	D9 direction Erbrée
13	Création d'une piste cyclable	190	Commune	D34 direction Pocé

Modification :

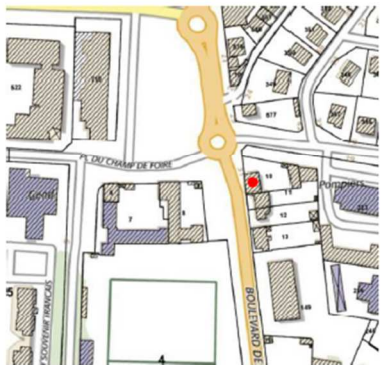
Liste des emplacements réservés				
Numéro	Destination	Surface (m²)	Bénéficiaire	Localisation
1	Création d'un accès piétons	105	Commune	Le Chalet
2	Elargissement de la voie	338	Commune	
3	Création d'un chemin piétons	570	Commune	
4	Création d'une voie	5054	Commune	Les Courgain
5	Création d'une piste cyclable	5437	Commune	D178 direction Balazé
6	Cheminement - GR 34	851	Commune	Route du Bourgneuf
~~7~~	~~Extension des services du Pôle Aménagement~~	~~4249~~	~~Commune~~	~~Bd des Rochers~~
8	Création d'une piste cyclable	1525	Commune	Route des Eaux
9	Création d'une voie	22478	CD35	Contournement Sud-Est
10	Création d'une piste cyclable	5469	Commune	Les Guichardières
11	Création d'un chemin piétons	152	Commune	Le Bois Pinson
12	Création d'une piste cyclable	2799	Commune	D9 direction Erbrée
13	Création d'une piste cyclable	190	Commune	D34 direction Pocé

1.2 Modification d'un bâtiment de référence Boulevard des Rochers

Lors de la révision du Plan Local d'urbanisme, approuvé le 23 janvier 2020, une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction d'un bâtiment de référence, indiqué en annexe du règlement. En effet, une erreur sur la hauteur du bâtiment est présente dans les annexes du PLU et est à modifier.

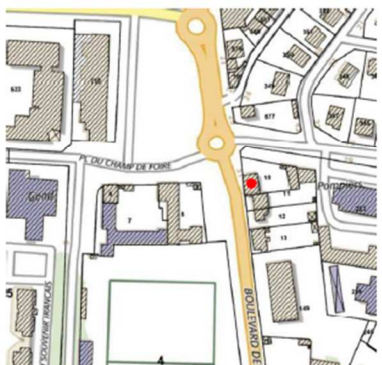
Annexe :

BOULEVARD DES ROCHERS – COTE IMPAIR

31, BOULEVARD DES ROCHERS	
Hauteur : 11,20m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.	
	

Modification :

BOULEVARD DES ROCHERS – COTE IMPAIR

31, BOULEVARD DES ROCHERS	
Hauteur : ~~11,20m~~ 9,20 m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0,00 et 5,00m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.	
	

1.3 Ajout d'une règle de l'AVAP au règlement littéral de la zone UC du PLU

La zone UC du Plan Local d'Urbanisme correspond au secteur ancien et central de Vitré, caractérisé par une mixité des fonctions et une urbanisation dense.

La majorité des zones UC du PLU font partie de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en vigueur sur la Ville de Vitré. Pour rester en concordance entre ces deux documents, il a été décidé d'ajouter, dans le règlement littéral de la zone UC du PLU, deux phrases présentes dans le préambule de l'AVAP

Ainsi, ces deux phrases permettront des adaptations mineures et des dérogations sur la hauteur des bâtis construits dans cette zone du PLU.

Dispositions actuelles du règlement :

Les modifications apportées au règlement sont surlignées en gris.

HAUTEUR

Hauteur des constructions principales

Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone portant sur les immeubles de référence, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes, hors superstructure technique de faible emprise (type cage d'ascenseur, conduit de ventilation / chauffage, édicules, ...) et hors dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable :

En secteur UCa :

Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 12 mètres.

En secteur UCb :

Hauteur minimale : 6 mètres. Hauteur maximale : 10 mètres.

En secteur UCt :

Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 16,5 mètres.

Sur tous les secteurs :

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal. Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants.

Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues.

Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, pour l'ensemble des secteurs

- > Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;
- > Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.
- > Pour le volume principal des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, une hauteur inférieure pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.

Hauteur des annexes

La hauteur totale des constructions annexes ne pourra excéder 4,50 m.

Modification :**HAUTEUR****Hauteur des constructions principales**

Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone portant sur les immeubles de référence, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes, hors superstructure technique de faible emprise (type cage d'ascenseur, conduit de ventilation / chauffage, édicules, ...) et hors dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable :

En secteur UCa :

Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 12 mètres.

En secteur UCb :

Hauteur minimale : 6 mètres. Hauteur maximale : 10 mètres.

En secteur UCt :

Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 16,5 mètres.

Sur tous les secteurs :

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal. Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants.

Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues.

Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, pour l'ensemble des secteurs

> Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

> Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

> Des dérogations pourront être autorisées pour favoriser l'architecture contemporaine de qualité ou permettre la réalisation de projets d'ensemble à l'initiative de la ville.

> Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.

> Pour le volume principal des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, une hauteur inférieure pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.

Hauteur des annexes

La hauteur totale des constructions annexes ne pourra excéder 4,50 m.

