

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 : 27 mai 2024

Modification n°4 : 25 juin 2024

Révision allégée n°1 du PLU : Notice et extraits des pièces modifiées

Objet

La révision allégée n°1 du PLU de Vitre a pour objet l'extension de la zone à urbaniser à vocation d'équipement et plus particulièrement du cimetière, 1AULc, sur une parcelle comprise en zone agricole.

Historique des procédures approuvées au PLU de Vitre :

DATE	ACTE	PROCEDURE	OBJET
21/04/2016	DCM n°2016-093	Révision générale	Prescription de la révision générale du PLU de Vitre
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)
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 de l'AVAP à la zone Uc
27/05/2024	DCM n°2024_	Modification n°4	Ajout d'une sous-destination 1AUAt1 au zonage 1AUAt

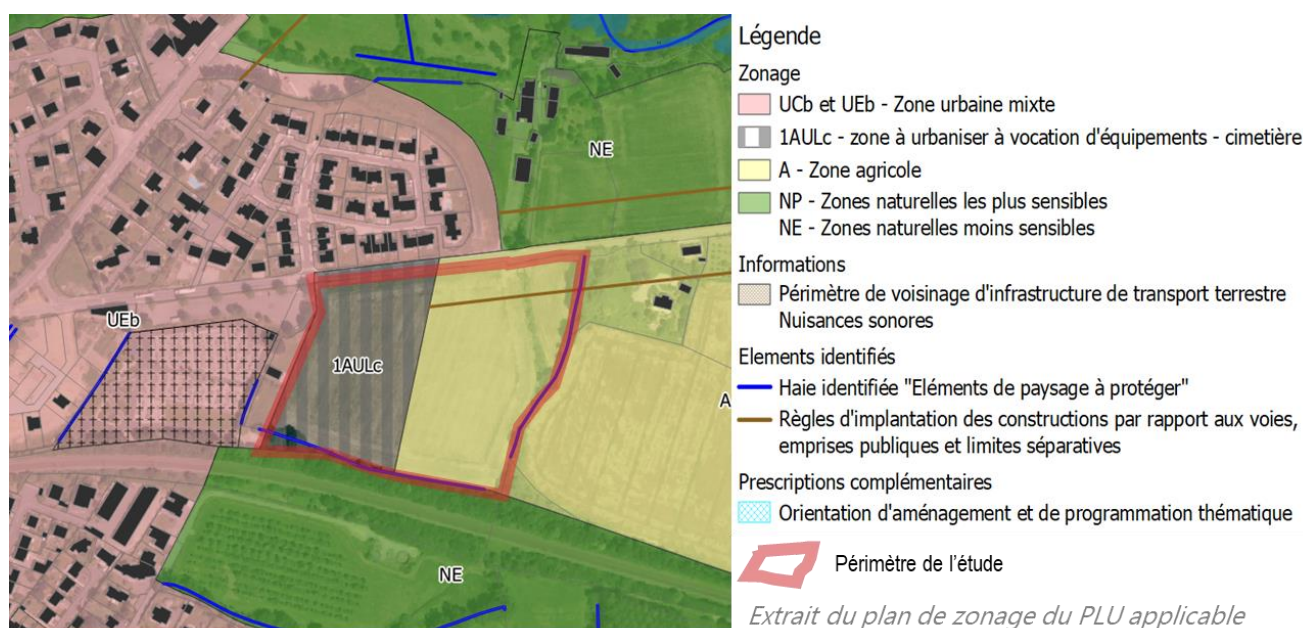
SOMMAIRE

1 - Contexte	4
1.1 Le document réglementaire applicable.....	4
1.2 Le choix du recours à la procédure de révision allégée	5
2- Le projet	6
2.1 Situation du projet.....	6
2.2 Le projet d'aménagement envisagé	6
2.3 L'identification des besoins	8
2.4 - Le contexte environnemental :	9
2.5 - Compensation ENAF envisagée.....	14
3- Adaptations apportées au PLU	16
3.1- Justification du choix du site :	16
3.2- Adaptations apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation « extension du cimetière Saint-Gilles »	17
3.3- Adaptations apportées au plan de zonage :	19
3.4- Evolution du tableau des superficies :	22
4 - Auto-évaluation.....	23
Annexes.....	25
A – Extraits du plan de zonage adapté	25
B – Décision de la MRAe	27
C – Avis des PPA lors de l'examen conjoint.....	28

1 - Contexte

1.1 Le document réglementaire applicable

La présente procédure de révision allégée a pour objet de permettre une extension du cimetière Saint Gilles, qui est arrivé à saturation, sur une emprise foncière comprise en secteur à urbaniser dédiée à l'extension du cimetière (1AULc) et en zone agricole (A).



La mise en œuvre de la révision allégée du PLU consistera en l'adaptation de l'OAP « extension du cimetière » et du plan de zonage :

- Un reclassement d'une partie d'une zone A en 1AULc ;
- Un reclassement de la partie Est de la zone A, en zone naturelle NE, afin d'assurer une continuité entre les deux zones naturelles NE situées au Nord et au Sud du projet.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Vitre affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D. du P.L.U.) :

AXE1 /Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale

1.2- S'assurer de l'adéquation entre l'évolution de la population et la capacité d'accueil et de services, dans un souci de qualité

Renforcer les équipements et services (équipements de santé, sports et loisirs, ...) pour répondre aux besoins des populations qui composent le territoire, en prévoyant des espaces dédiés.

Permettre l'évolution des équipements et services existants pour disposer de possibilités d'adaptation aux besoins futurs.

AXE 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée

4.1-Localiser les futurs équipements structurants et espaces d'activités dans un souci d'équilibre, de proximité et d'accessibilité

Situer les activités et équipements dans une logique de proximité, de gestion des flux et d'équilibre territorial. Prévoir les besoins d'évolution des équipements existants et activités de loisirs.

Le projet d'extension du cimetière sur la zone agricole correspond aux orientations du PADD car ce dernier prévoit de renforcer les équipements et services pour répondre aux besoins de la population et de donner des limites fortes à l'agglomération pour protéger l'espace agricole. Le projet à l'étude est localisé à l'intérieur des limites d'urbanisation fixées dans le PADD.



1.2 Le choix du recours à la procédure de révision allégée

Le projet d'extension du cimetière Saint-Gilles est prévu au plan local d'urbanisme applicable. Toutefois, les besoins identifiés par la commune nécessitent la mobilisation d'une emprise foncière supérieure à l'emprise prévue au PLU approuvé en 2020.

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.153-34, que « dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

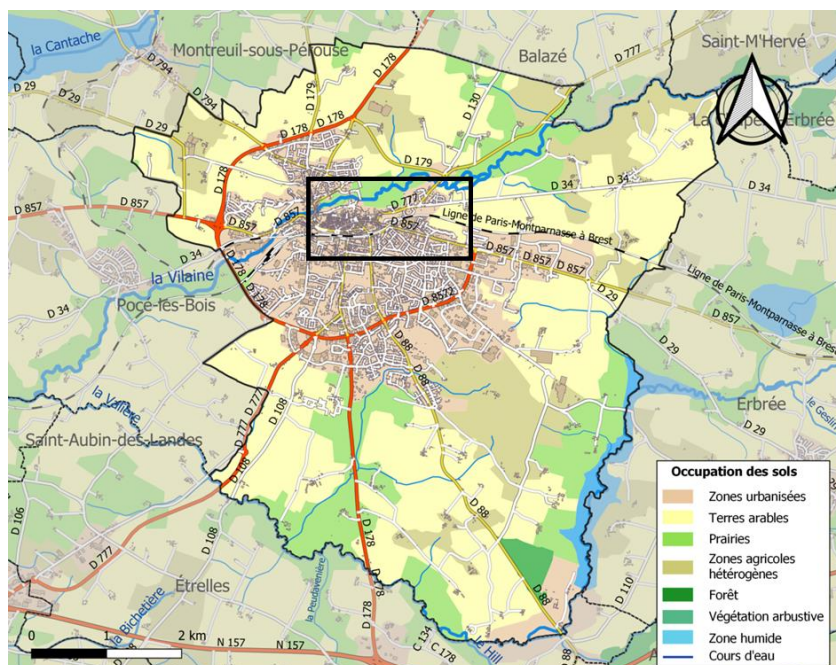
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; [...]

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Ainsi, la procédure étant compatible avec les objectifs figurants au PADD du PLU applicable, le choix de la commune s'est porté sur la procédure de révision allégée du PLU.

2- Le projet

2.1 Situation du projet



La ville de Vitré est dotée de deux cimetières. Elle envisage de procéder à l'extension du cimetière Saint-Gilles, situé en limite Est de l'agglomération.

En effet, les deux cimetières de Vitré sont arrivés à saturation. La ville a mené en 2018 et en 2021 des démarches de reprises de concessions qui ne suffisent pas à répondre aux besoins d'inhumations.

Au PLU applicable, la zone 1AULc est dédiée à l'extension du cimetière Saint-Gilles et couvre une surface de 1,65 ha environ. Elle est déjà en partie occupée par une construction et un espace vert du cimetière existant. Cette zone divise en deux la parcelle BV 194.

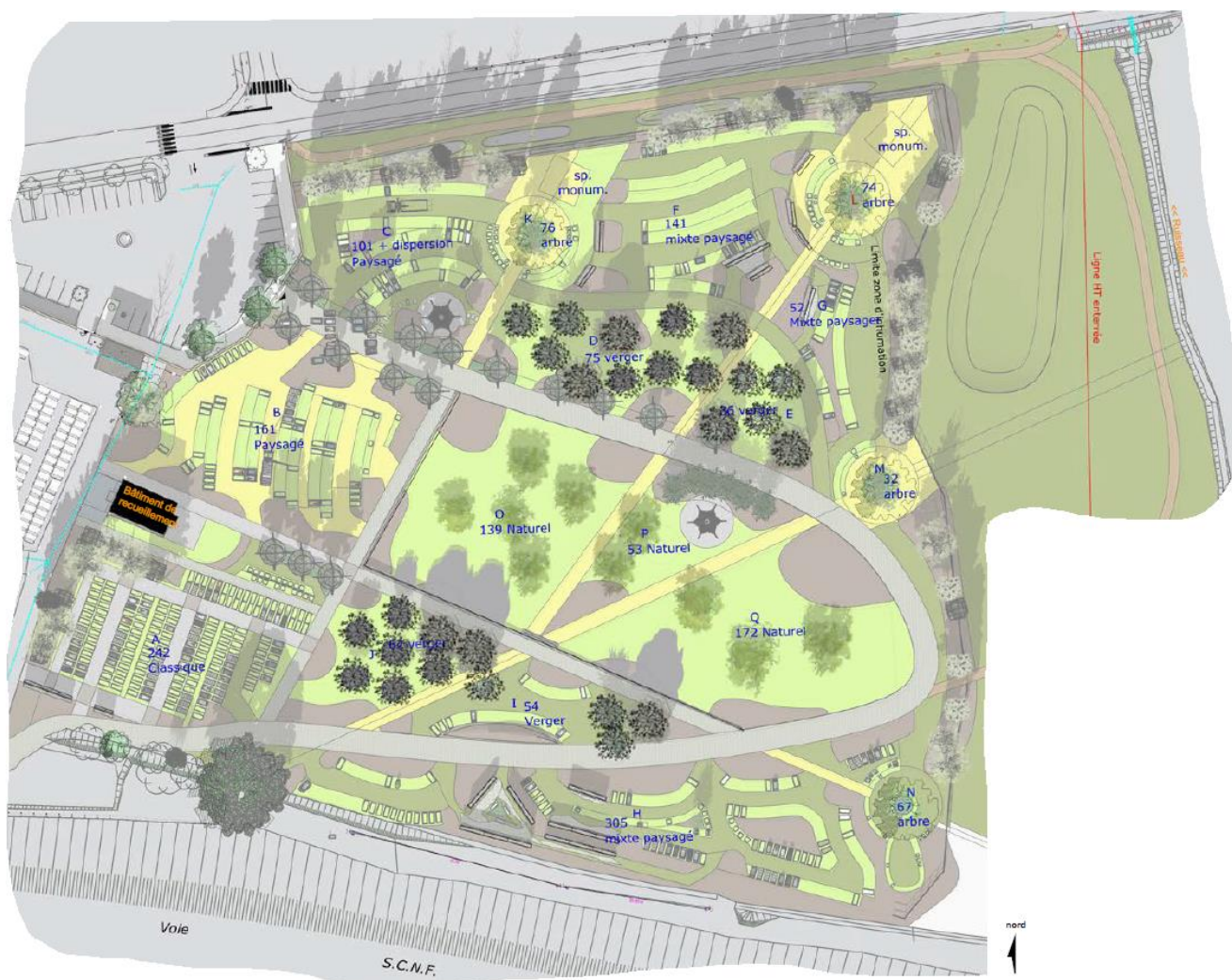


Sources : Corine Land Cover –

Wikipédia et carte IGN Géoportail

La ville souhaite procéder à une réflexion globale sur l'ensemble de l'unité foncière BV 194 afin de répondre aux besoins d'inhumations et de proposer un aménagement cohérent et harmonieux.

2.2 Le projet d'aménagement envisagé



Sources : INERMIS / Infraconcept / CPE 35 / Octobre 2023

Pour répondre à l'ensemble des pratiques et des souhaits des familles, il est prévu des formes de sépultures variées :

- des zones d'inhumations naturelles,
- des columbariums,
- des zones d'inhumations traditionnelles.

L'objectif de cette extension est de proposer un cimetière à la manière d'un parc paysager à l'anglaise, dans une enveloppe de nature dessinée en dégradé depuis l'ancien cimetière. Ainsi, le plan de composition propose une promenade non rectiligne entrecoupée de points focaux qui guident le visiteur vers des alcôves plantées dont chacune est visible l'une par rapport à l'autre, toutes rassemblées autour d'un vaste espace naturel au centre.

La superposition du projet d'aménagement et du PLU de Vitre permet de percevoir les besoins du projet d'aménagement par rapport aux limites de la zone 1AULc :



2.3 L'identification des besoins

Entre 2017 et 2022, la ville a procédé à un recensement des inhumations :

Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total inhumations	Moyenne annuelle
Nombre d'inhumations	129	133	151	167	157	120	857	143
Dont funéraire	111	107	125	135	124	95	697	116
Dont cinéraire	18	26	26	32	33	25	160	27
Nouveaux emplacements	44	50	58	77	55	61	345	58
Rerpises de concessions réalisées	0	49	0	0	35		75	13

Il ressort de cet inventaire que pour 75 concessions reprises, il a été nécessaire de mobiliser 345 emplacements. La comparaison du nombre d'inhumations proportionnellement au nombre d'emplacements mobilisés montre que les pratiques évoluent. Toutefois, il est nécessaire de tenir compte du besoin d'espace identifié par la Ville.

La Ville souhaite produire, dans le cadre de ce projet, un minimum de 1000 sépultures nouvelles, puisqu'elle a identifié un besoin de 150 concessions par an en moyenne, correspondant à 10 ans d'activité, reprises des concessions existantes incluses.

De plus, il est prévu au projet d'extension du cimetière, la mise en place de sépultures écologiques, intégrant un principe de rotation plus rapide : les cimetières écologiques recourent à l'inhumation en pleine terre, les corps n'ont pas subi de soins de thanatopraxie, les cercueils sont en bois non vernis ou en cartons et les stèles sont en bois.

2.4 - Le contexte environnemental :

La qualité paysagère du site :

Le site ne présente pas d'intérêt particulier en dehors de la sensibilité attachée à la banalisation des franges urbaines des agglomérations.

L'entrée Est de l'agglomération est plutôt qualitative, marquée par des constructions présentant des volumétries traditionnelles s'intégrant bien dans le grand paysage et par la réalisation de plantations qui participant à l'atténuation de l'impact des opérations.



Entrée d'agglomération Est, route départementale n°34



Vue sur la frange urbaine Ouest actuelle et sur la parcelle du projet.

Cette qualité des franges urbaines est à préserver dans la définition des projets d'aménagement à venir.

La qualité environnementale du site :

Dans le cadre du projet d'extension du cimetière, des investigations détaillées ont été menées concernant l'aptitude des sols à supporter l'extension du cimetière¹ et l'identification du patrimoine naturel à préserver.



¹ Une étude hydrogéologique a été menée sur la zone en projet par l'agence Calligée en 2017

Ainsi, la parcelle BV194 est dotée :

- D'un cours d'eau encaissé de 1,50m, actif au mois d'août 2023, qui mériterait une réhabilitation,
- De deux zones humides situées à proximité du cours d'eau,
- D'une surface, longeant le cours d'eau, non adaptée aux inhumations (50m de large, parallèle à la ligne électrique enterrée),
- De deux haies identifiées au PLU, à préserver au titre de la loi paysage. Pour information, les plantations identifiées au plan de zonage du PLU sur la limite Sud du secteur d'étude correspondent aux talus plantés de la voie SNCF,
- D'un arbre remarquable à préserver, implanté en zone 1AULc.



Il est envisagé, dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU et de la réalisation de l'aménagement du secteur, de procéder à une renaturation du site et à une remise en état du cours d'eau, dans la mesure du possible au regard de la présence de la ligne électrique haute-tension.

L'histoire du lieu :

La parcelle du projet de développement urbain a peu évolué au fil du temps (*Sources Géoportail – remonter le temps*)



Dans les années 1960, il restait sur le site des vestiges de vergers. Puis l'évolution des pratiques agricoles et le développement urbain de l'agglomération de Vitré ont fait évoluer le paysage. Le cimetière Saint-Gilles a été créé dans les années 1990. Au regard de l'histoire du lieu, la proposition d'aménagement du cimetière parc, doté d'espaces de vergers, a tout son sens. On remarque aussi, à l'appui des photographies aériennes, que le cours d'eau traversant la parcelle n'est pas dans son lit historique. Ce cours d'eau a été modifié au moment de la réalisation de la construction du cimetière Saint-Gilles. L'identification des cours d'eau concernés par les règles des « Bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) » en 2023, reconnaît l'existence de ce cours d'eau.

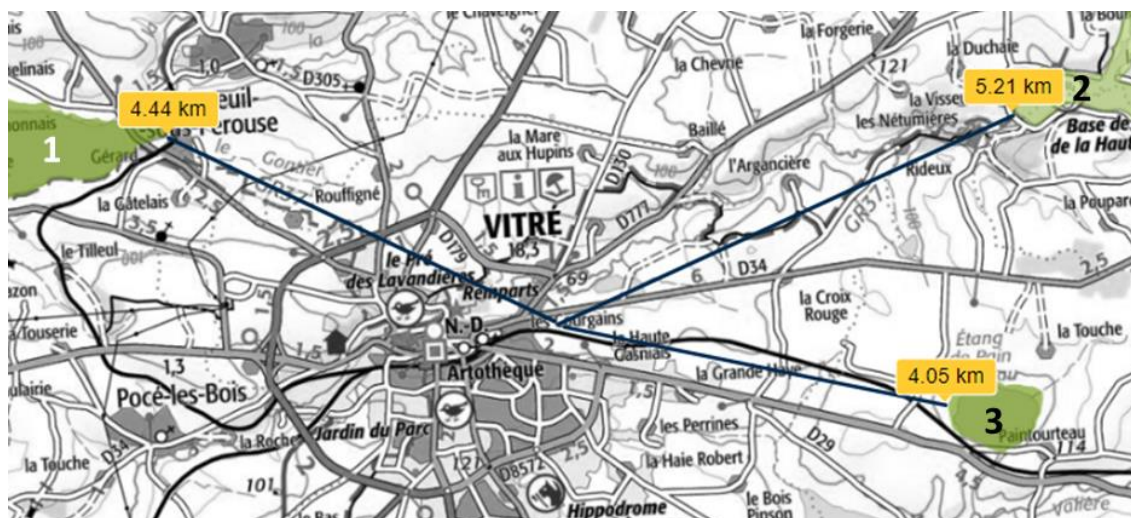
BCAE 2020 – Géoportail



BCAE 2023 – Géoportail



Le patrimoine naturel protégé :



Les éléments de patrimoine naturel les plus proches sont :

- 1) La ZNIEFF² de type 1, du Réservoir de la Cantache, située à 4,44 km du projet (identifiant 530030166),
- 2) La ZNIEFF de type 2 du Lac de Haute Vilaine, identifiant 520014686, située à 5 km du projet,
- 3) La ZNIEFF de type 1 de l'étang de Paintourteau, identifiant 530030127, située à 4 km du projet.

² ZNIEFF - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La zone NATURA 2000 la plus proche est située à 25km de Vitré et correspond au « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève » (Identifiant FR5300025 – site NATURA 2000 directive habitat).

Plus à proximité, la station de pompage d'eau de Pont-Billon (arrêté préfectoral du 17/05/2006 et arrêtés modificatifs du 25/09/2007 et du 04/02/2010 et du 17/04/2024) se trouve à environ 400m du site. Toutefois, la zone d'étude n'est pas comprise dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Le projet présenté n'aura aucune incidence sur ces éléments.

L'activité agricole existante et l'usage des sols :

Le registre parcellaire de 2021 montre que la parcelle BV 194 est cultivée. En effet, l'entretien de la parcelle est assuré par l'EARL du Plessis, dont le chef d'exploitation est âgé de 41 ans. Il bénéficiait d'une convention d'occupation précaire qui a pris fin au 30 octobre 2023. La ville est propriétaire de la parcelle depuis les années 1990.



Géoportail

Registre Parcellaire
graphique 2021

 Cours d'eau
(BCAE2021)

 Prairie
permanente

 Blé tendre
d'hiver, maïs
ensilage

La parcelle BV194 représente 3% des surfaces exploitées par l'EARL du Plessis. La mise en œuvre du projet ne provoquera donc pas de déséquilibre pour l'activité économique de ce site d'exploitation. De plus, le siège d'exploitation le plus proche est situé au lieu-dit de la Bihonnière, à 850 mètres de la limite Nord du projet d'aménagement.

La mise en œuvre du projet paraît être sans incidence sur l'activité économique agricole.

L'environnement bâti, le site :

Seule la limite Nord du cimetière Saint-Gilles est bâtie. Ainsi, au nord de la RD34 sont implantés des lotissements d'habitations de périodes variées (1). Les habitations sont composées d'un rez-de-chaussée surmonté ou non d'un étage droit et de combles aménageables ; les façades sont de teinte claire et les toitures à deux ou quatre pans d'aspect ardoise.

En limite Est, une construction isolée est masquée par la végétation existante (2). De même, la voie ferrée qui longe la limite Sud de la zone d'étude est masquée par la végétation de ses talus (3).



Le cimetière Saint-Gilles

Créé dans les années 1990, le cimetière est doté d'un parking (6), qui constitue aussi une zone tampon entre le cimetière et les zones habitées.

Le cimetière est composé d'allées et d'alignements des sépultures rectilignes. De larges espaces sont enrobés (surfaces imperméables) et on constate des efforts pour la végétalisation et la désimperméabilisation du cimetière.

Zone d'accès au cimetière



Allée perméable entre les Sanitaires du cimetière
sépultures



La situation de l'extension du cimetière Saint-Gilles, en continuité du cimetière existant, permet de mutualiser les bâtiments et l'aire de stationnement. L'extension ne sera donc pas dotée de ces derniers éléments.

2.5 - Compensation ENAF³ envisagée

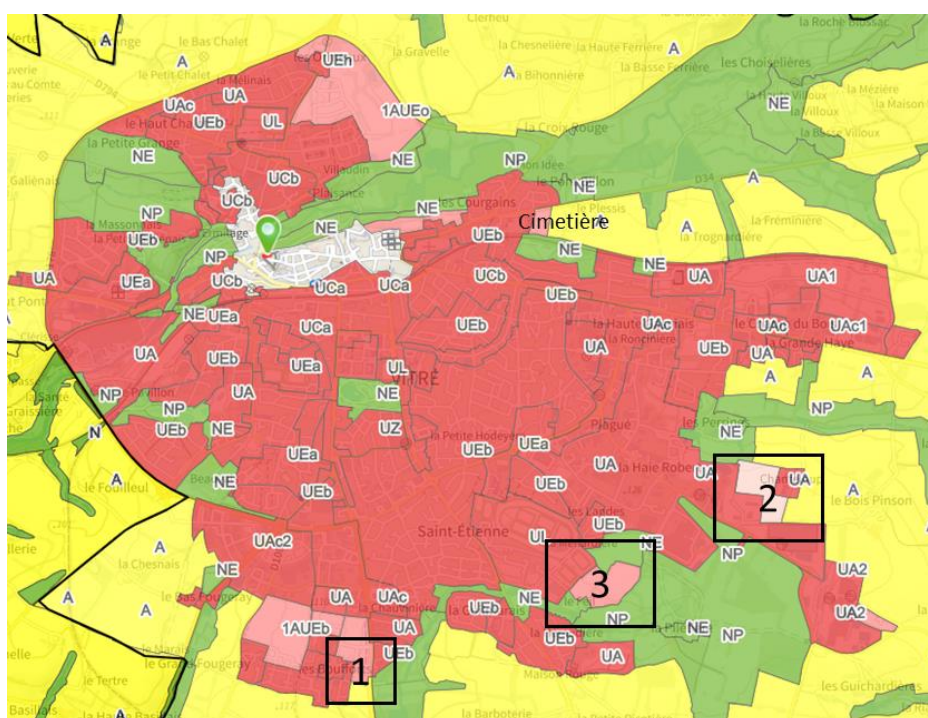
La loi Climat Résilience d'août 2021 entérine les objectifs de réduction par deux du rythme d'artificialisation des espaces agricoles et naturels d'ici août 2031 et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. La trajectoire ZAN pousse donc à une nécessaire sobriété foncière.

Les adaptations du plan de zonage du PLU, attachées à l'extension du cimetière, génèrent la consommation de 1,45 hectare de surface agricole. Pour assurer le maintien de la part des espaces NAF (naturel, agricole et forestier) à l'échelle de la ville de Vitre, par rapport au PLU approuvé en 2020, il est proposé de reclasser 1,45 hectare de surfaces à urbaniser en zone NAF.

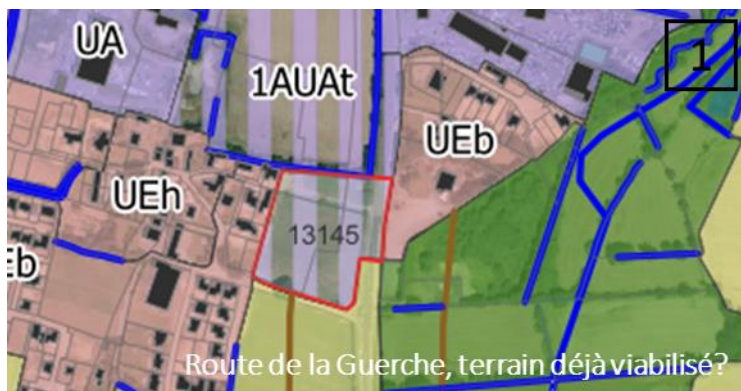
Evolution du tableau des superficies, attachée au projet d'extension du cimetière Saint-Gilles :

Zones	Identifiant	PLU initial	PLU modifié	Différences
Urbaines	U	907	907	0
A urbaniser à long terme	1AU	62,7	64,15	+1,45
A urbaniser à court terme	2AU	6,49	6,49	0
Zones Naturelles	N	892	892,7	+0,7
Zones Agricoles	A	1962,7	1960,55	-2,15
STECAL habitations	Ach	7,3	7,3	0
Périmètre du PSMV		32	32	0

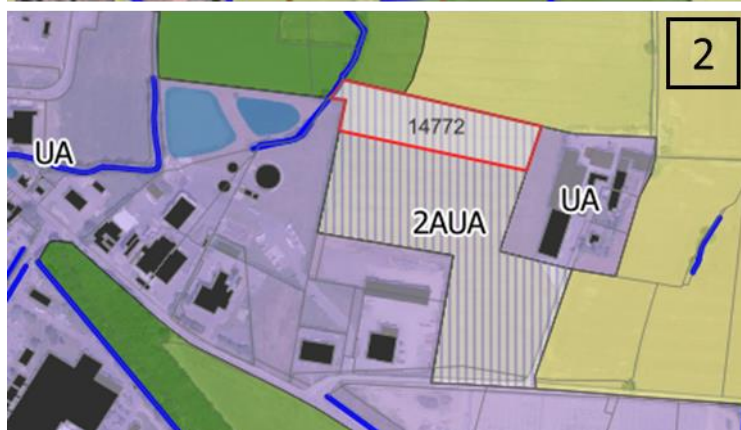
Plusieurs options ont été étudiées par la ville, par re-questionnement de zones à urbaniser :



³ ENAF – Espace naturel agricole et forestier



La zone identifiée en 1AUAat a été récemment viabilisée.
Cette option est donc écartée.



La ville souhaite conserver son foncier dédié au développement et aux évolutions des activités économiques existantes.
Elle ne retient pas l'option n°2.



Ce secteur dédié au développement des équipements, est composé d'une unique unité foncière de 7,2 ha.

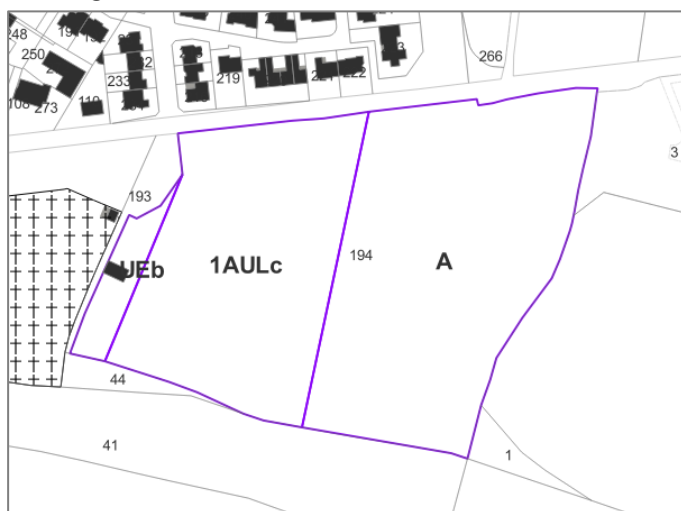
Une partie Sud-Est de ce secteur est non cultivé, laissé en prairie, et présente une végétation de type prairie humide. Une haie identifiée au titre de la loi paysage borde toute la zone et longe un chemin creux compris en zone naturelle.

Ce secteur paraît être le plus sensible et propice à un changement de destination par un reclassement d'une partie de la parcelle en zone naturelle.

3- Adaptations apportées au PLU

3.1- Justification du choix du site :

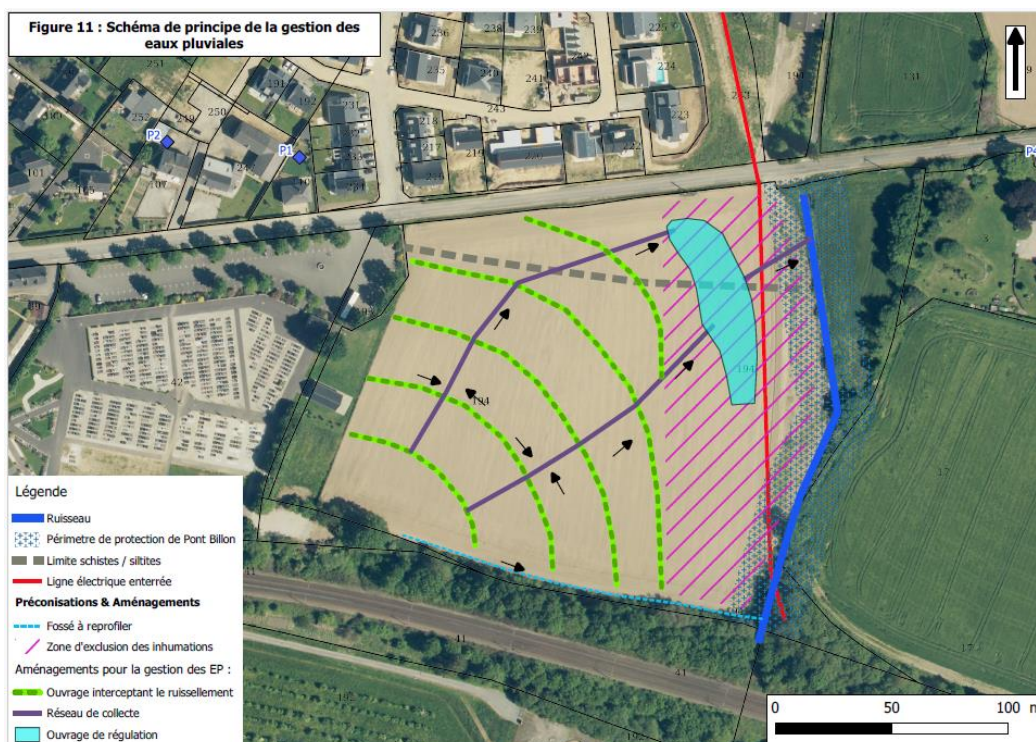
La parcelle BV194 est située en continuité du cimetière Saint-Gilles. Elle est comprise dans trois types de zonages différents :



- En zone UEb, zone urbaine comprise dans l'emprise du cimetière Saint-Gilles existant et qui supporte une construction dédiée au cimetière (1637 m²) ;
- En zone 1AULc, zone d'équipements dédiée à l'extension du cimetière, d'une surface de 1,5 ha environ ;
- En zone A, agricole, d'une surface de 1,41 ha environ.

La parcelle BV194 a été retenue pour la réalisation de l'extension du cimetière car :

- Elle est située en continuité du cimetière existant,
- Elle est dotée des équipements connexes nécessaires au fonctionnement du site : accès, aire de stationnement, salle de recueillement, gestion des déchets des fleurissements des sépultures....
- Elle a fait l'objet d'une étude hydrogéologique, réalisée en 2017, concluant que le « projet d'extension de cimetière est envisageable sur la majeure partie du site, moyennant des aménagements adaptés en matière de gestion des eaux pluviales. »



Source : Etude hydrogéologique / CALLIGEE / 2017

3.2- Adaptations apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « extension du cimetière Saint-Gilles »

Une OAP dédiée à l'extension du cimetière de Saint-Gilles figure au PLU.

OAP initiale
Programmation Extension du cimetière Saint-Gilles. Orientations d'aménagement L'insertion paysagère et environnementale Les abords de la route de la Chapelle-Erbrée seront traités avec un soin particulier dans un objectif de valorisation de l'entrée de ville et de sécurisation des liaisons douces. En limite Est, une haie bocagère dense sera constituée pour créer une frange entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, assurant l'insertion paysagère de l'aménagement et contribuant à la qualité de l'entrée de ville. Schéma d'aménagement  ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE ----- Liaison douce ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles Traiter avec soin la limite avec la rue

OAP Modifiée**Programmation**

Extension du cimetière Saint-Gilles.

Orientations d'aménagement**L'insertion paysagère et environnementale**

Les abords de la route de la Chapelle-Erbrée seront traités avec un soin particulier dans un objectif de valorisation de l'entrée de ville et de sécurisation des liaisons douces.

En limite Est, une haie bocagère dense sera constituée pour créer une frange entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, assurant l'insertion paysagère de l'aménagement et contribuant à la qualité de l'entrée de ville.

Schéma d'aménagement**Justifications**

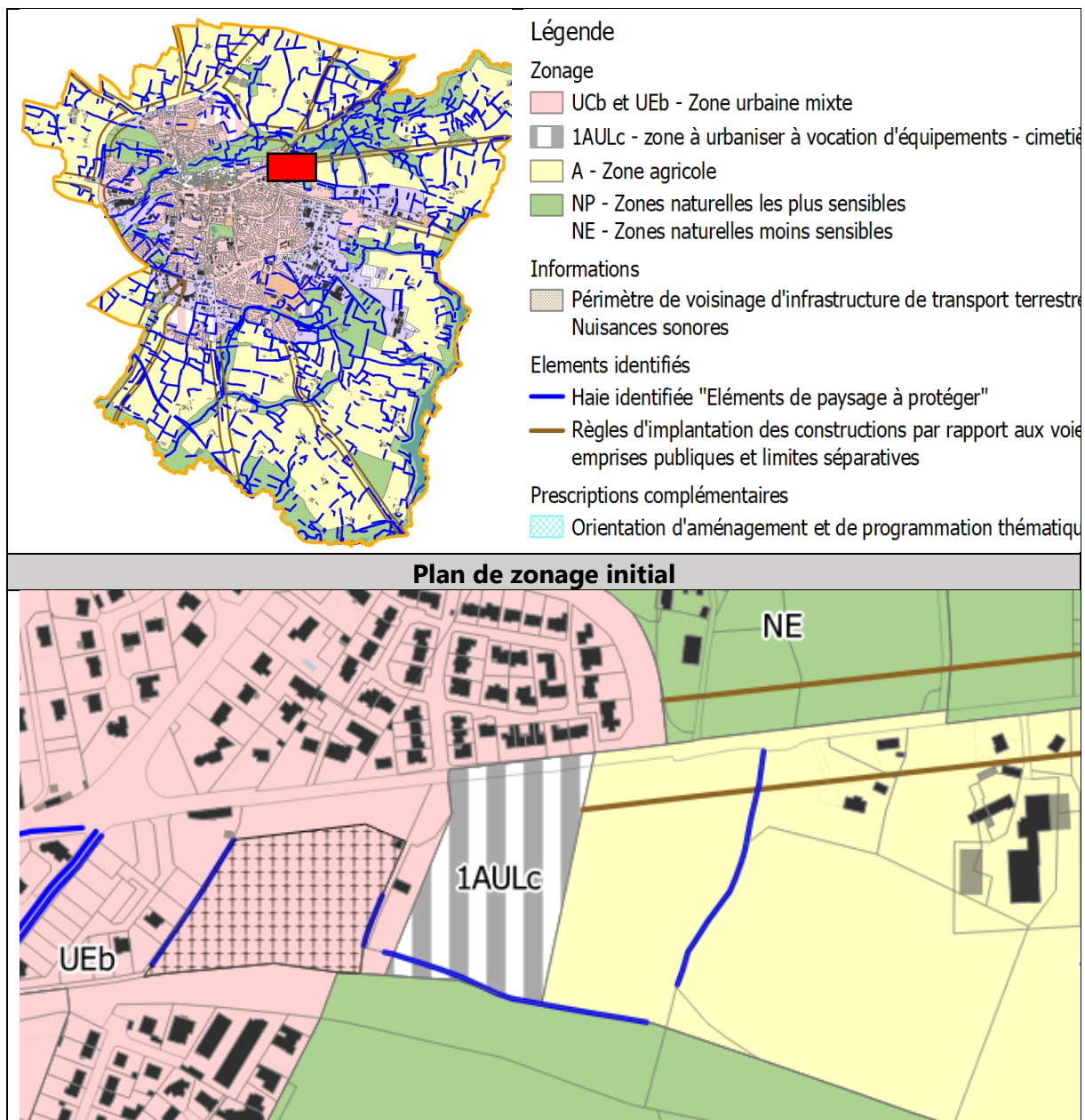
Il est proposé d'adapter le périmètre de la zone d'extension figurant au schéma et de conserver les objectifs et principes d'aménagement proposés :

- la création de la liaison douce longeant la RD34,
- la création de la haie en limite Est de la zone, qui pourra à la fois participer à la constitution d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales et renforcer la continuité écologique longeant le cours d'eau.

Il est ajouté, à la lumière des études complémentaires menées, deux éléments à préserver : les deux zones humides et le chêne remarquable.

3.3- Adaptations apportées au plan de zonage

Le projet vise à élargir la zone à urbaniser dédiée à l'extension du cimetière et à l'amélioration de la préservation du patrimoine naturel, notamment du cours d'eau existant, par un reclassement en zone naturelle, sur une emprise de 2 ha de zone agricole.





En compensation de la surface agricole ouverte à l'urbanisation, la ville de Vitré propose le reclassement d'une partie de la zone à urbaniser à vocation de loisirs en zone naturelle.



Justifications

Dans la continuité de la zone d'équipements de la piscine et des terrains de sport de Vitré, une zone à urbaniser 1AUL de 7,17 ha a été délimitée. Dans le but de compenser les 1,45 ha de surface NAF (naturel, agricole et forestier) consommés par l'extension du cimetière, la ville propose de reclasser une surface de 1,51 ha de la zone 1AUL, en zone naturelle NE.

La zone NE « poursuit les mêmes objectifs de protection que la zone NP mais sur des espaces dont les sensibilités environnementales, paysagères, les sensibilités concernant la ressource en eau ou les risques sont moins marquées⁴ ». Cette évolution du zonage participera à la préservation de la haie bordant le chemin creux longeant le Sud – Sud-Est de la zone 1AUL et la partie triangulaire de la parcelle qui présente une végétation hygrophile.



3.4- Evolution du tableau des superficies :

Zones	Identifiant	PLU initial	PLU modifié	Différences
Urbaines	U	907	907	0
A urbaniser à long terme	1AU	62,7	62,64	-0,06
	Dont 1AULc	1,64	3,09	
	Dont 1AUL	7,17	5,66	
A urbaniser à court terme	2AU	6,49	6,49	0
Zones Naturelles	N	892	894,2	+2,21
Zones Agricoles	A	1962,7	1960,5	-2,15
STECAL habitations	Ach	7,3	7,3	0
Périmètre du PSMV		32	32	0
Espace NAF	A et N	2854,7	2854,7	0

En termes de superficies, la présente procédure ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PLU de Vitré.

⁴ Règlement du PLU de la Ville de Vitré, janvier 2020, p. 106.

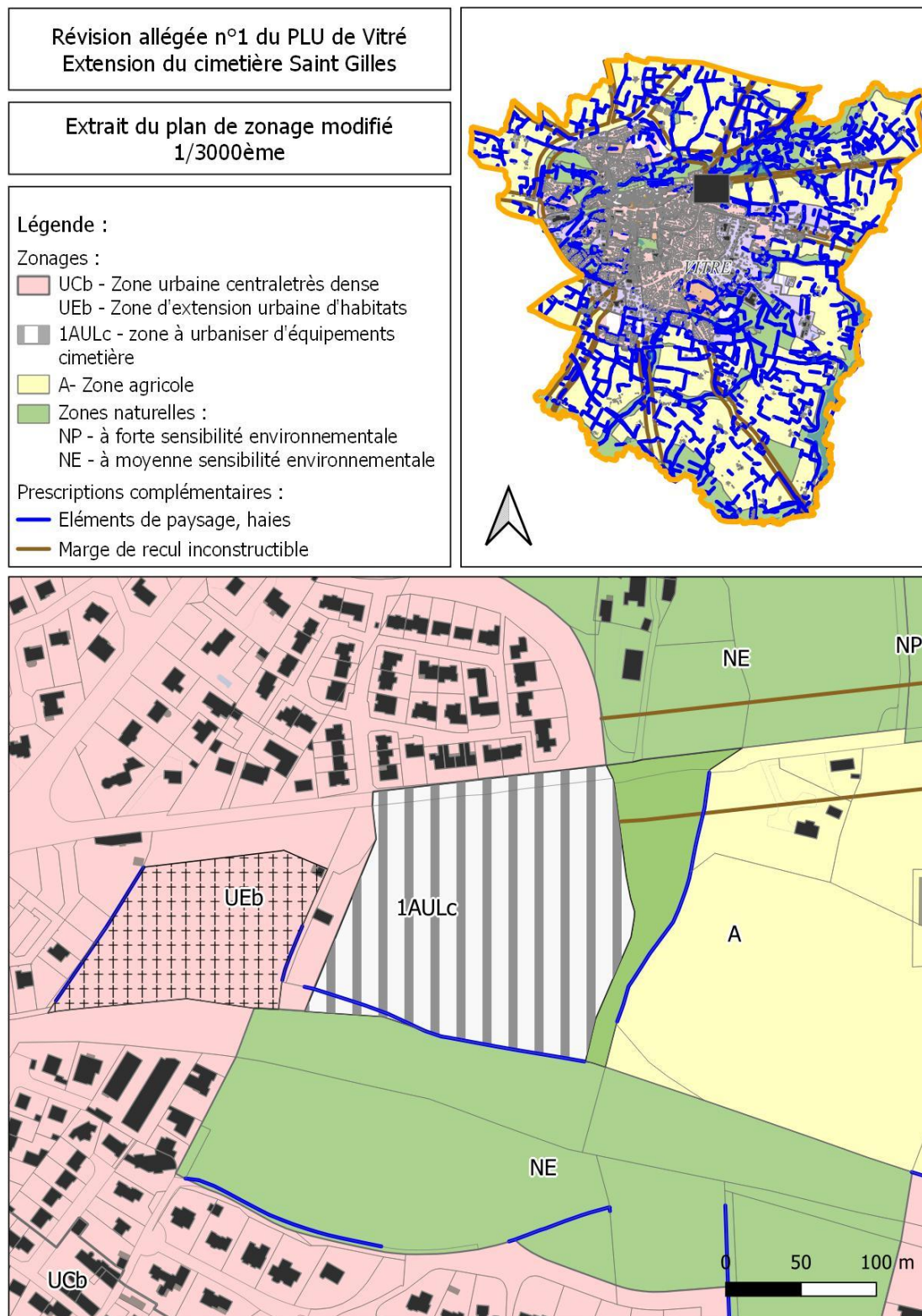
4 - Auto-évaluation

Milieu naturel	Sensibilités par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Milieux protégés	Absence de ZNIEFF, de zone NATURA 2000 ou autres zones protégées à une échelle supra-communal.	Faible
Vallée de la Vilaine	La vallée de la Vilaine est située à 250 mètres, au plus près du projet. La parcelle du projet est traversée par un cours d'eau affluent de la Vilaine. Des recommandations ont été prescrites par l'étude hydrogéologique, notamment la préservation d'une zone de 15m. Cet espace est identifié en zone naturelle au plan de zonage modifié.	Faible
Les espaces ruraux	La présente procédure n'affecte pas l'espace rural dans son fonctionnement économique et écologique.	Modérée
Les milieux « aquatiques »	Le cours d'eau et les zones humides ont été identifiés sur le secteur d'étude et exclus du projet d'aménagement pour en assurer la préservation. L'espace, actuellement labouré, est classé en zone naturelle. Les zones humides, par ce classement, retrouveront sans doute un fonctionnement écologique qualitatif. La compensation de la surface ouverte à l'urbanisation, sur le secteur des équipements de Vitré, assure la pérennité de la haie et permet de préserver une parcelle qui, faute d'entretien, retrouve les caractéristiques d'un espace humide.	Modérée
La production d'eau	Le projet ne générera pas une consommation supplémentaire d'eau potable.	Faible
Le milieu paysager et patrimonial	Sensibilités identifiées par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
La servitude définie au titre des monuments historiques	La zone d'étude n'est pas comprise dans le périmètre de sites patrimoniaux remarquables (Servitude AC4).	Faible
Le patrimoine bâti	Le site ne comprend pas de patrimoine bâti, c'est une parcelle non bâtie.	Faible
Le paysage	Le projet d'aménagement du cimetière, de type parc paysager, améliorera la qualité de la frange urbaine, avec la réintroduction de l'histoire du lieu par la réalisation de plantations sous la forme d'un verger.	Faible
L'urbanisme	Sensibilités identifiées par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Urbanisme	Tous les documents supra-communaux applicables ont été intégrés, y compris les objectifs du SRADDET Bretagne et le PLH de Vitré communauté, en cours de finalisation.	Faible
Servitudes	La zone est soumise à la proximité de la voie ferrée et aux nuisances sonores qui y sont attachées. De plus, la parcelle BV 194 est traversée par une ligne de transport d'électricité (I4). Ces éléments ont été intégrés à la réflexion du projet d'aménagement	Faible

Le milieu socio-économique	Sensibilités identifiées par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Population	Le projet n'a aucun impact sur l'accueil de nouveaux habitants	Inexistante
Habitat	Le projet n'a aucun impact sur la production de logements. En dehors des sépultures, il n'y aura aucune construction.	Inexistante
Equipements	La commune envisage l'extension du cimetière Saint-Gilles et la création de 1000 nouvelles sépultures. Les études environnementales et hydrogéologiques attestent de la prise en compte des sensibilités environnementales du lieu dans la réalisation de l'aménagement.	Faible
Activités artisanales	/	Inexistante
Activités agricoles	Le projet englobe une parcelle où 2,74 ha sont cultivés. Une surface de 1,49 ha est déjà comprise en zone à urbaniser dédiée à l'extension du cimetière de Saint-Gilles. L'exploitant entretenant la parcelle est informé et a anticipé les démarches de la ville, propriétaire de la parcelle. Le projet est sans incidence sur le fonctionnement économique du site d'exploitation concerné.	Faible
Voie de communication	Le projet ne génère pas de nouveaux accès sur les axes structurants. Ce sont les accès existants qui seront empruntés.	Inexistante
Environnement sonore	Les principales sources sonores sont liées au trafic routier, sur la RD34 et au trafic ferroviaire. Le projet est sans incidence.	Inexistante
La qualité de l'air	Le projet est sans incidence sur la qualité de l'air.	Inexistante

Annexes

A – Extraits du plan de zonage adapté



Révision allégée n°1 du PLU de Vitre
Compensation NAF de l'extension du cimetière

Extrait du plan de zonage modifié
1/3000ème

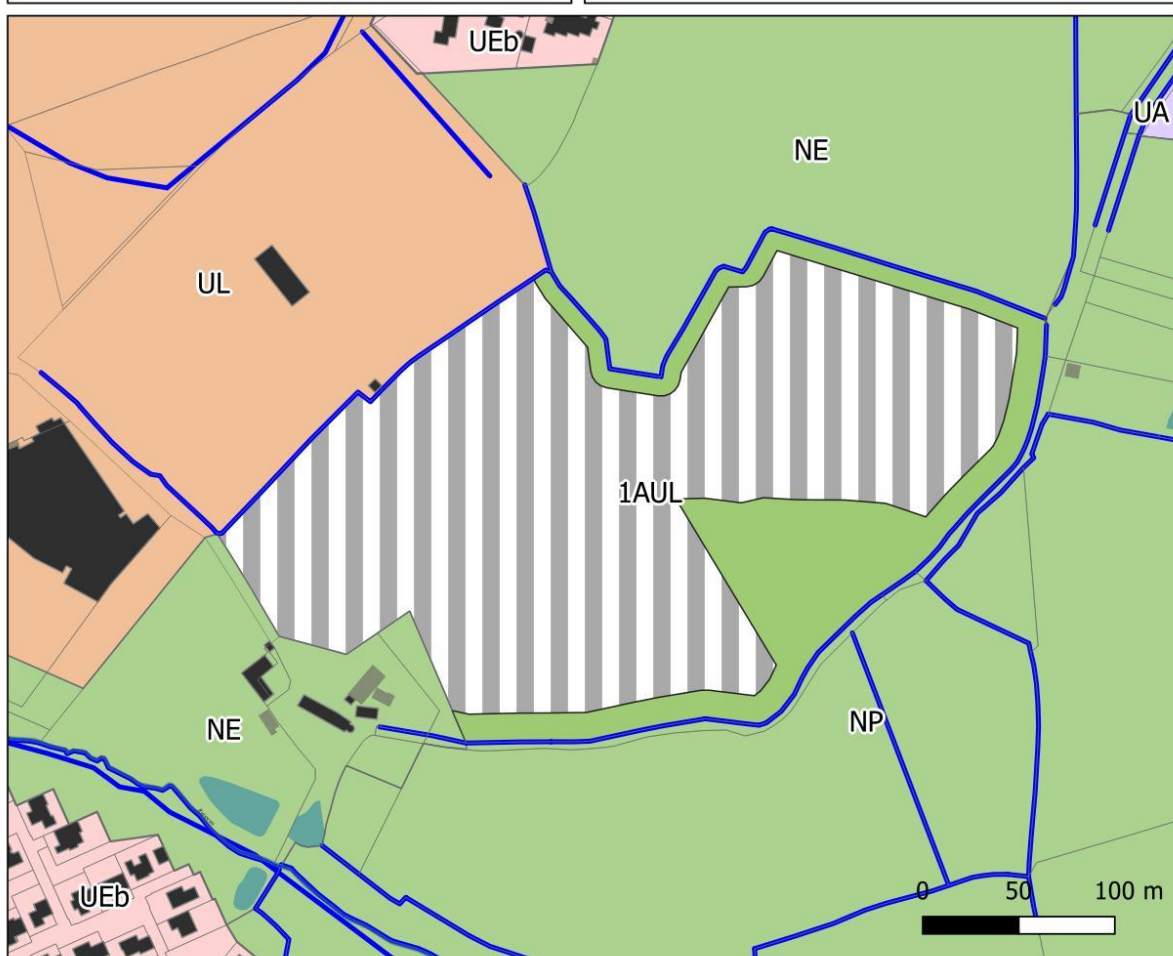
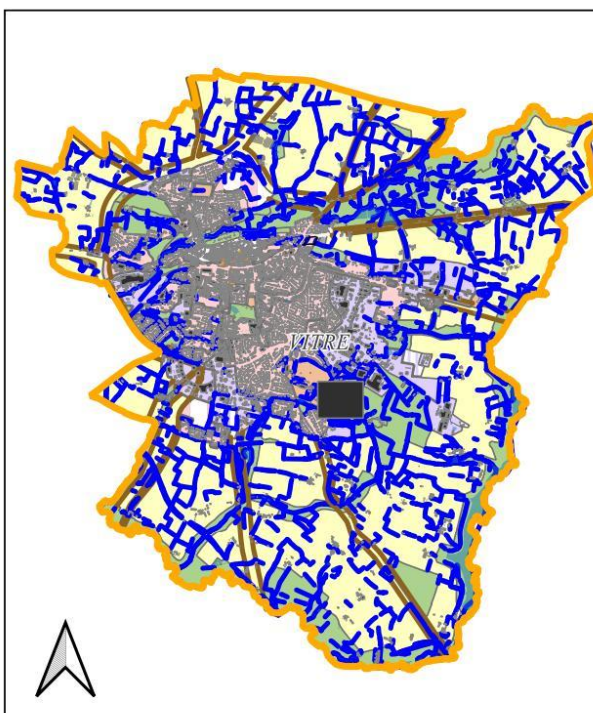
Légende :

Zonages :

- UEb - Zone d'extension urbaine d'habitats
- UA - Zone urbaine d'activités économiques
- UL - Zone urbaine d'équipement et de loisirs
- 1AUL - zone à urbaniser d'équipements
- A- Zone agricole
- Zones naturelles :
- NP - à forte sensibilité environnementale
- NE - à moyenne sensibilité environnementale

Prescriptions complémentaires :

- Eléments de paysage, haies



B – Décision de la MRAe

Le projet d'extention du cimetière Saint-Gilles a été dispensé de la production d'une étude d'impact par arrêté préfectoral en date du

La Ville de Vitre a transmis à la MRAe un dossier d'étude au cas par cas le 5 mars 2024. Au terme du délai de deux mois imparti, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.

C – Avis des PPA lors de l'examen conjoint

3. Déroulement de la procédure de révision allégée du PLU

