

Plan Local d'Urbanisme

Vitré

Vitré

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PIECE DU PLU

3

Projet de PLU arrêté le : 20 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation de la révision du PLU du : 23 janvier 2020

Cittànova

PRÉAMBULE

Contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu et les possibilités offertes par les OAP sont principalement définis par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Articles L.151-6 et L.151-7 du C.U. :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.»

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

PARTIE 1 - Les OAP thématiques

A/ Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine

B/ Une trame verte et bleue support de continuités

PARTIE 2 - Les OAP par secteur

Dispositions communes

Les secteurs des zones urbaines

Les secteurs des zones à urbaniser

- PARTIE 1 -
LES OAP THÉMATIQUES

A / Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine

B / Une trame verte et bleue support de continuités

A/ PRÉSERVATION ET VALORISATION DE LA VALLÉE DE LA VILAINE



La vallée de la Vilaine, un espace naturel urbain

La Vilaine incise le plateau de Vitré et forme une vallée encaissée qui traverse la ville. Élément fort du territoire vitréen, elle porte de multiples enjeux :

- Enjeux environnementaux : rôle majeur de la vallée dans la trame verte et bleue, à la fois en tant que réservoir de biodiversité pour les espèces (lieu de vie) mais aussi un rôle de corridor écologique (axe de déplacements). La vallée dispose aussi de multiples milieux naturels : milieux humides, présence arborée, ... ;
- Enjeux paysagers et patrimoniaux : patrimoine majeur en surplomb de la vallée (château, remparts, vieille ville), patrimoine dans la vallée (monastère, tanneries, ...), covisibilités entre les coteaux Nord et Sud ;
- Enjeux productifs : économie industrielle, économie agricole, jardins ouvriers, pâturage, maraîchage, pêche - ressources en eau, en bois, ...
- Enjeux de mobilité : pente forte créant une coupure, peu de liaisons Nord/Sud, lieu de détente et de promenade, randonnée.

Ces multiples enjeux et l'intérêt majeur de la vallée de la Vilaine pour la commune ont amené à faire de cette vallée un axe géographique à part entière du PADD, positionnant la vallée de la Vilaine comme un espace naturel urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la vallée de la Vilaine permettent la traduction en principes d'aménagement des objectifs définis par le PADD sur cet espace. Elles constituent un outil permettant de disposer d'une vision globale de la Vilaine sur les espaces les plus en lien avec la partie agglomérée de la commune.

Ces OAP s'articulent autour de 4 thèmes, correspondant aux divers rôles de la vallée en lien avec les enjeux :

>> La vallée de la Vilaine, un espace naturel majeur

>> La vallée de la Vilaine, un espace à fort intérêt paysager et patrimonial

>> La vallée de la Vilaine comme espace de production et de ressources

>> La vallée de la Vilaine, un espace de loisirs et de mobilité

La vallée de Vilaine : un découpage en séquences

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la vallée de la Vilaine sont découpées en cinq séquences :

- Séquence 1 - la vallée industrielle : de la rocade Est jusqu'au rond-point de la rue de Rennes ;
- Séquence 2 - la vallée patrimoniale : Du rond-point de la rue de Rennes jusqu'à la rue Pasteur ;
- Séquence 3 - la vallée vivrière et arborée : Du Pré des Lavandières jusqu'à La Gautrays ;
- Séquence 4 - la vallée aménagée et en projets : De la Gautrays jusqu'au Pont Billon ;
- Séquence 5 - la vallée agricole : Du Pont Billon jusqu'aux Choiselières.

Chaque séquence comporte une description du secteur et la déclinaison thématique des principes d'aménagement pour chacun des thèmes portés par cette OAP.

Les cinq séquences




5
La vallée agricole
4
La vallée aménagée
et en projets
0
1
2 km

Séquence 1 / La vallée industrielle

Description de la séquence



Ce secteur de la vallée est marqué par la présence industrielle, la majeure partie est occupée par le site agroalimentaire de la société SVA, première entreprise de la commune en termes d'emplois. Une usine de traitement des eaux usées est également présente sur la rive Sud.

Le cours d'eau de la Vilaine est encaissé et comme «coincé» au sein des installations industrielles. Ses abords sont grandement artificialisés. Les rives sont peu appropriables, on note tout de même la présence d'un espace de pêche à proximité du viaduc et de jardins ouvriers aux abords de la voie ferrée.

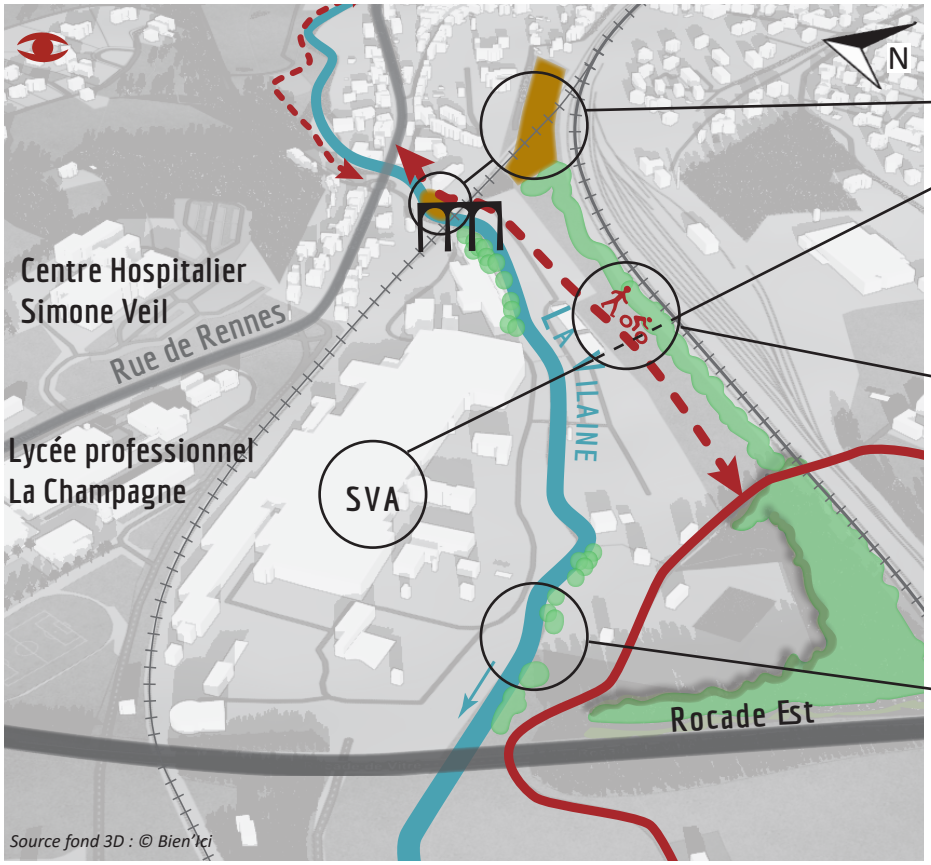


Vue sur la Vilaine et le site SVA depuis la rocade Est de Vitré



Vue sur la Vilaine et le viaduc

Principes d'aménagement



La vallée de la Vilaine, ressources et productions

Préserver et valoriser les jardins ouvriers et l'espace de pêche

Soutenir l'activité économique, dans un souci de préservation des milieux

La vallée de la Vilaine, un espace de loisirs et de mobilité

Créer une liaison piétons / vélos entre la rue de Rennes et le chemin du Pavillon.

Réouvrir cette séquence de la vallée au public

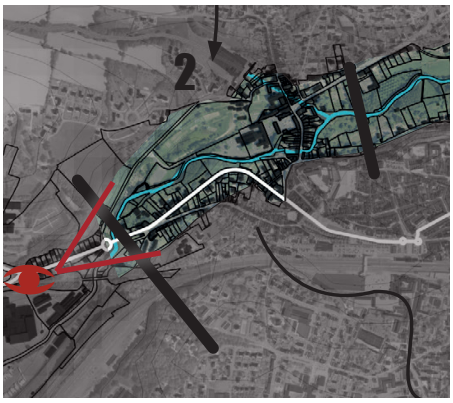
La vallée de la Vilaine, un espace naturel majeur

Ne pas artificialiser davantage les rives

Maintenir les bandes enherbées et préserver la présence arborée des abords

Séquence 2 / La vallée patrimoniale

Description de la séquence



Sur cette séquence, la vallée est cachée, peu ouverte, avec une dominance des espaces privatifs. Des cheminements existent le long de la Vilaine, mais ils restent confidentiels, non visibles.

La rive Sud de la Vilaine y est marquée par une déclivité importante.

Cette portion de la vallée présente des atouts forts : des espaces potentiellement disponibles à moyen terme, une proximité avec le centre-ville, de belles vues sur le centre ancien et notamment sur le château. Elle est aussi riche de patrimoine : monastère, ancienne tannerie, lavoir...



La Vilaine cachée derrière des murs



Vue sur le château depuis les Tertres Noirs

Principes d'aménagement



La vallée de la Vilaine, un espace à fort intérêt paysager et patrimonial

Préserver et valoriser le patrimoine bâti majeur et petit patrimoine

Maintenir la qualité des vues sur le château et la vieille ville

Raboter le mur bordant la Vilaine pour ouvrir des vues sur l'eau

La vallée de la Vilaine, un espace de loisirs et de mobilité

Assurer une continuité du chemin entre la rue de Brest et la rue des Augustins

Créer une aire de loisirs

La vallée de la Vilaine, ressources et productions

Créer un jardin maraîcher

Maintenir les jardins ouvriers

La vallée de la Vilaine, un espace naturel majeur

Préserver la présence arborée des abords de la Vilaine

Séquence 3 / La vallée arborée et vivrière



Cette séquence est caractérisée par l'espace public du Pré des Lavandières, c'est la séquence la plus ouverte au public de la vallée. Cependant, le lieu est difficile d'accès et peu visible, ce qui limite son appropriation par les habitants.

A l'Est de cet espace, le développement de peupleraies est venu refermer la vallée, fermant les vues d'un coteau à l'autre. Depuis le jardin des Bénédictins, les peupliers masquent la vallée elle-même, la rendant moins lisible. Depuis le Nord, ils filtrent ou masquent les vues sur les remparts et le château de la vieille ville.

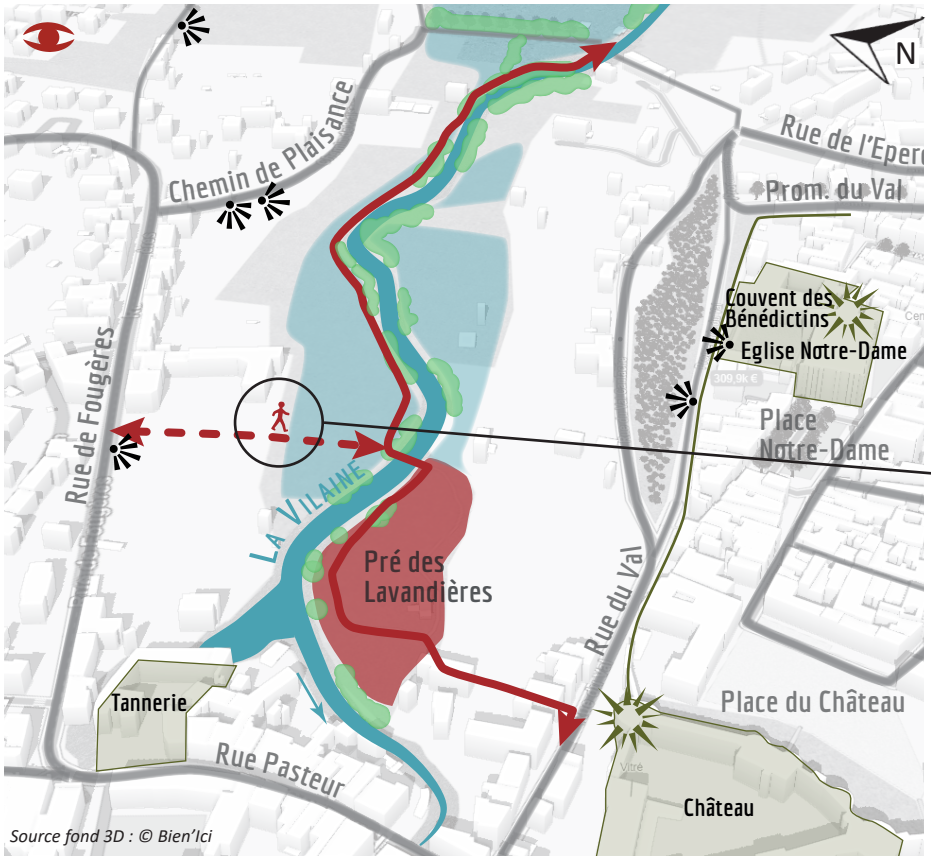


Le pâturage dans la vallée de la Vilaine



Vue sur les peupleraies qui ferment les vues depuis la promenade du Val

Principes d'aménagement



Source fond 3D : © Bien'Ici

La vallée de la Vilaine, un espace à fort intérêt paysager et patrimonial

Maintenir la qualité des vues sur le château et la vieille ville / Préserver et réouvrir les vues entre coteaux, en abattant les peupleraies en fin de vie

La vallée de la Vilaine, ressources et productions

Maintenir les usages actuels : pâturage, ruches

La vallée de la Vilaine, un espace de loisirs et de mobilité

Créer une nouvelle liaison douce entre la rue de Fougères et la vallée, pour renforcer les liens Nord/Sud

La vallée de la Vilaine, un espace naturel majeur

Préserver la présence arborée des rives de la Vilaine

Préserver les fonds de vallée humides

Séquence 4 / La vallée aménagée et en projets



Des cheminements sont présents en rive de la Vilaine sur cette séquence. Un projet de restauration de zones humides a été récemment mené, valorisant le potentiel naturel et paysager de cet espace.

En rive Sud, le quartier des Courgains va se prolonger vers l'Ouest, au travers l'aménagement d'une voie de désenclavement du quartier des Buttes d'Amour, voie qui s'inscrit dans le coteau Sud de la vallée.

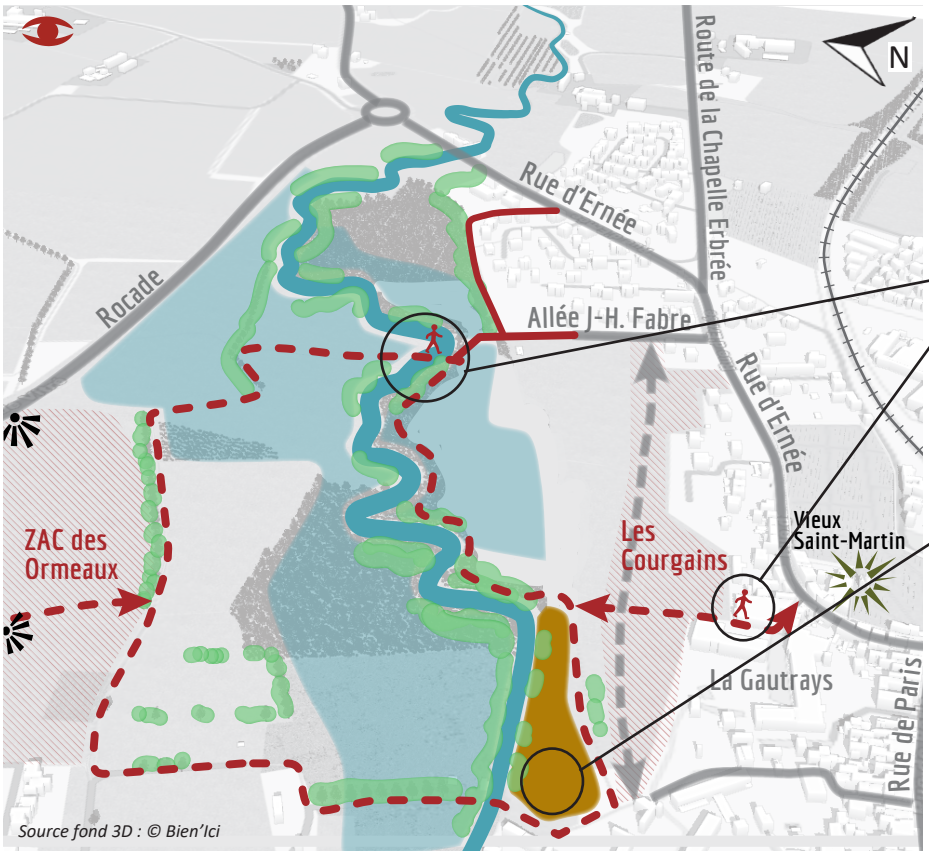


Vue sur la vieille ville depuis la rocade



Vue vers la Vilaine depuis l'allée Jean-Henri Fabre

Principes d'aménagement



La vallée de la Vilaine, un espace à fort intérêt paysager et patrimonial

Maintenir les vues sur la vieille ville, notamment les clochers

La vallée de la Vilaine, un espace de loisirs et de mobilité

Créer une boucle de randonnée

Et renforcer les liaisons douces Nord / Sud

La vallée de la Vilaine, ressources et productions

Maintenir les usages actuels : jardins ouvriers, pâturage, ruches

La vallée de la Vilaine, un espace naturel majeur

Préserver la présence arborée des rives de la Vilaine

Préserver les fonds de vallée humides

Séquence 5 / La vallée agricole



Cette séquence se compose d'espaces agricoles, majoritairement en prairies, ceints de haies bocagères.

Deux plans d'eau sont présents sur cette séquence, au lieu-dit les Choiselières. Ce sont des espaces de loisirs pour les vitréens et habitants extérieurs : promenades, pêche.



Espaces agricoles depuis la route d'Ernée - ©Google



Les Choiselières - © Club Mouche

Principes d'aménagement



La vallée de la Vilaine, un espace de loisirs et de mobilité

Valoriser les plans d'eau des Choiselières, maintenir l'activité de pêche

Créer un cheminement le long de la Vilaine et entre les Choiselières et le boulevard de Laval

La vallée de la Vilaine, un espace naturel majeur

Préserver la présence arborée des rives de la Vilaine

Préserver les fonds de vallée humides

B/ UNE TRAME VERTE ET BLEUE SUPPORT DE CONTINUITÉS



Les continuités vertes

Les continuités vertes intra-urbaines ont été définies sur la base des éléments de connaissance des milieux naturels, complétés des espaces verts plus urbains ou cultivés. Ainsi, ils sont de natures diverses :

- Des boisements
- Des vallées constituées de leur cours d'eau, zones humides, prairies, ripisylves
- Des alignements d'arbres
- Des jardins et parcs publics
- Des jardins ouvriers
- Des espaces agricoles.







Consolider la trame paysagère et écologique urbaine

Le caractère d'espace de nature en ville des continuités vertes doit être maintenu. Ces espaces sont essentiels pour la qualité du cadre paysager urbain, la préservation de la biodiversité sur le territoire, mais aussi dans la lutte contre le réchauffement des espaces urbains.

Préserver les cours d'eau et leurs abords

Maintenir le caractère naturel des cours d'eau : ne pas buser, réouvrir le cas échéant (dans le cas d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble).

Limiter l'artificialisation des rives des cours d'eau : Dans une bande de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau, interdiction de construire et d'imperméabiliser, pas d'aire de stationnement, clôtures perméables à l'écoulement de l'eau et au passage de la petite faune. Lorsque cela est possible, renaturer les rives de cours d'eau artificialisées.



Exemple de clôture perméable

Maintenir le fonctionnement des continuités identifiées

Prendre en compte et préserver les fonctionnalités des espaces : perméabilité des sols, perméabilité des clôtures, plantations d'essences locales.

Maintenir les structures naturelles, les entretenir dans un objectif de préservation de leurs qualités biologiques.

Adapter les aménagements des espaces voisins des continuités



Exemple de haie vive

Maintenir des espaces libres de pleine terre et **s'appuyer sur les éléments naturels préexistants** pour composer l'aménagement : arbres, haies, ...

Conforter la présence végétale : plantations de strates variées (arbres, arbustes, herbe), toiture végétalisée, haies vives en clôture, diversifier les essences, ...

Profiter de la gestion des eaux pluviales pour **valoriser la présence de l'eau en ville**.

Limiter l'imperméabilisation des sols : matériaux perméables, accompagner les surfaces imperméables d'éléments perméables (noues, arbres, espaces verts).

Aménager des **vues sur la trame verte et bleue** et des **liaisons** vers cette dernière le cas échéant.

Biodiversité et espaces de loisirs

Préserver les atouts écologiques des espaces de loisirs et leur contribution au rafraîchissement de l'espace urbain : vallée de la Vilaine, jardin du parc, vallée du Pavillon, ...

Concevoir des espaces de loisirs et cheminements au sein et en continuité des vallées : vallée de la Vilaine, vallée du ruisseau du Champlet, ruisseau du Pavillon, ruisseau du Guénault... Y développer des aménagements adaptés et respectueux du site : cheminement sur passerelle bois, empierrement, etc.

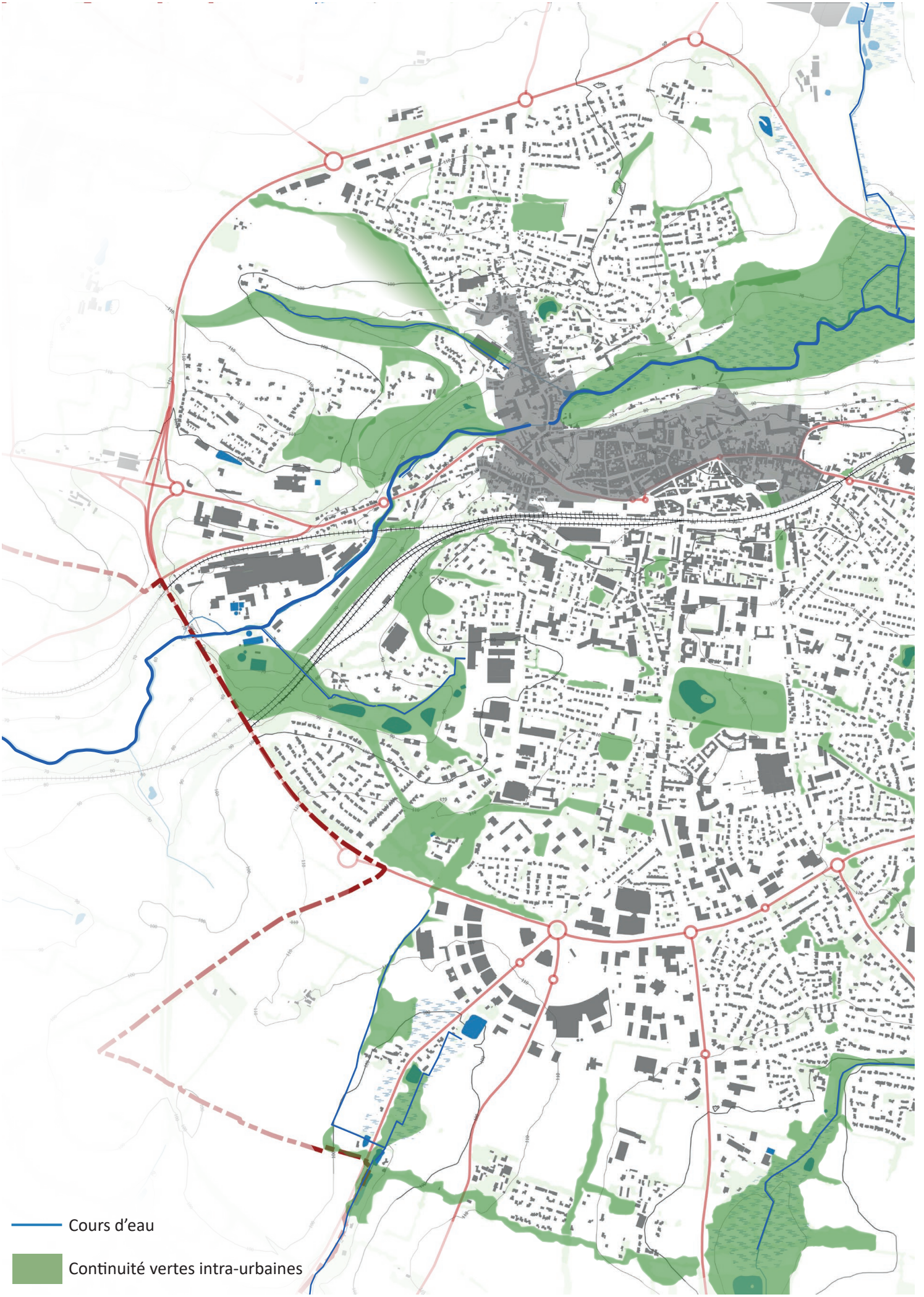
Valoriser les sites au travers l'information et la sensibilisation des usagers : sentiers de découverte, panneaux explicatifs, animations, ...

Biodiversité et usages agricoles et vivriers

Les espaces agricoles et jardins ouvriers jouent également un rôle majeur dans la qualité du cadre paysager et pour la biodiversité. Les espaces de production en ville offrent une proximité entre lieu de production et lieu de consommation. Les usages agricoles et vivriers adaptés à la sensibilité des milieux pourront se déployer dans les espaces de nature en ville : agriculture urbaine, culture vivrière, ruches, pâturage, ...



Pâturage dans la vallée de la Vilaine


Cours d’eau
Continuité vertes intra-urbaines



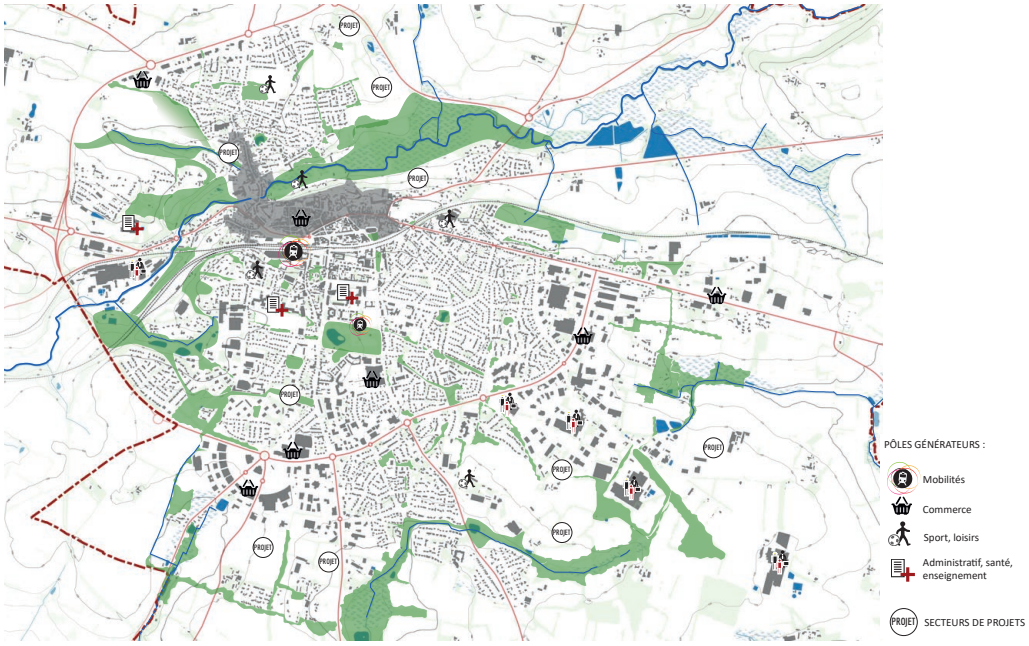
Les continuités douces

Elles sont constituées de voies vertes en site propre, de liaisons accompagnant un axe routier ou de chemins. Elles constituent les axes majeurs de déplacements doux de l'agglomération communale.

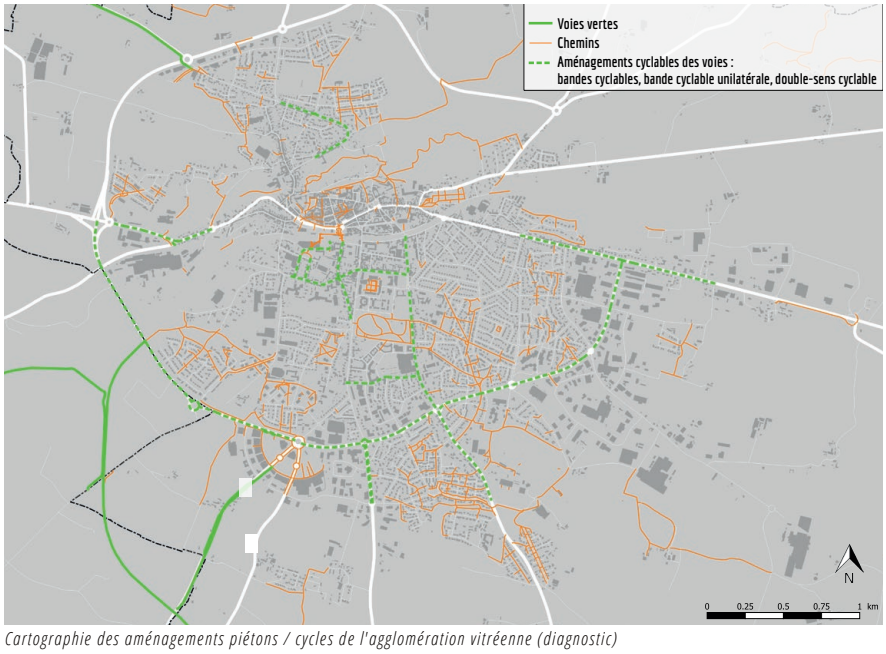
Elles ont été définies en prenant en compte les pôles générateurs majeurs de l'enveloppe urbaine vitréenne (pôles d'emplois, pôles commerciaux, pôles d'équipements et de loisirs). Il s'agit ensuite de déterminer les liaisons les plus courtes et les plus attractives entre ces pôles, en prenant en compte les liaisons existantes. Cf. cartes ci-après.

La commune a retenu le principe de s'écarter autant que possible des grands axe routiers, mettant en avant des liaisons apaisées et agréables, qui valorisent aussi les espaces verts majeurs de la commune. L'objet n'est pas de disposer d'un recensement exhaustif de l'ensemble des liaisons douces existantes ou à créer, mais de distinguer les grands axes de mobilité active et de garantir à terme leur continuité.

Les continuités douces identifiées se composent de liaisons existantes, de liaisons à valoriser, et de liaisons à créer. Ces continuités sont complétés à une échelle plus fine par un maillage de liaisons intra-quartiers, non repérées sur le plan dans le cadre de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Localisation des pôles générateurs pris en compte pour l'identification des grands axes de mobilité active



Cartographie des aménagements piétons / cycles de l'agglomération vitréenne (diagnostic)

Renforcer l'attractivité des axes de mobilité active

Préserver ou améliorer la qualité des liaisons douces







Accompagner les liaisons actives d'une végétation de qualité pour renforcer leur attractivité : bandes plantées, enherbées, alignements d'arbres...

Mettre en œuvre des **revêtements adaptés aux usages**.

Valoriser les abords des axes de déplacement doux

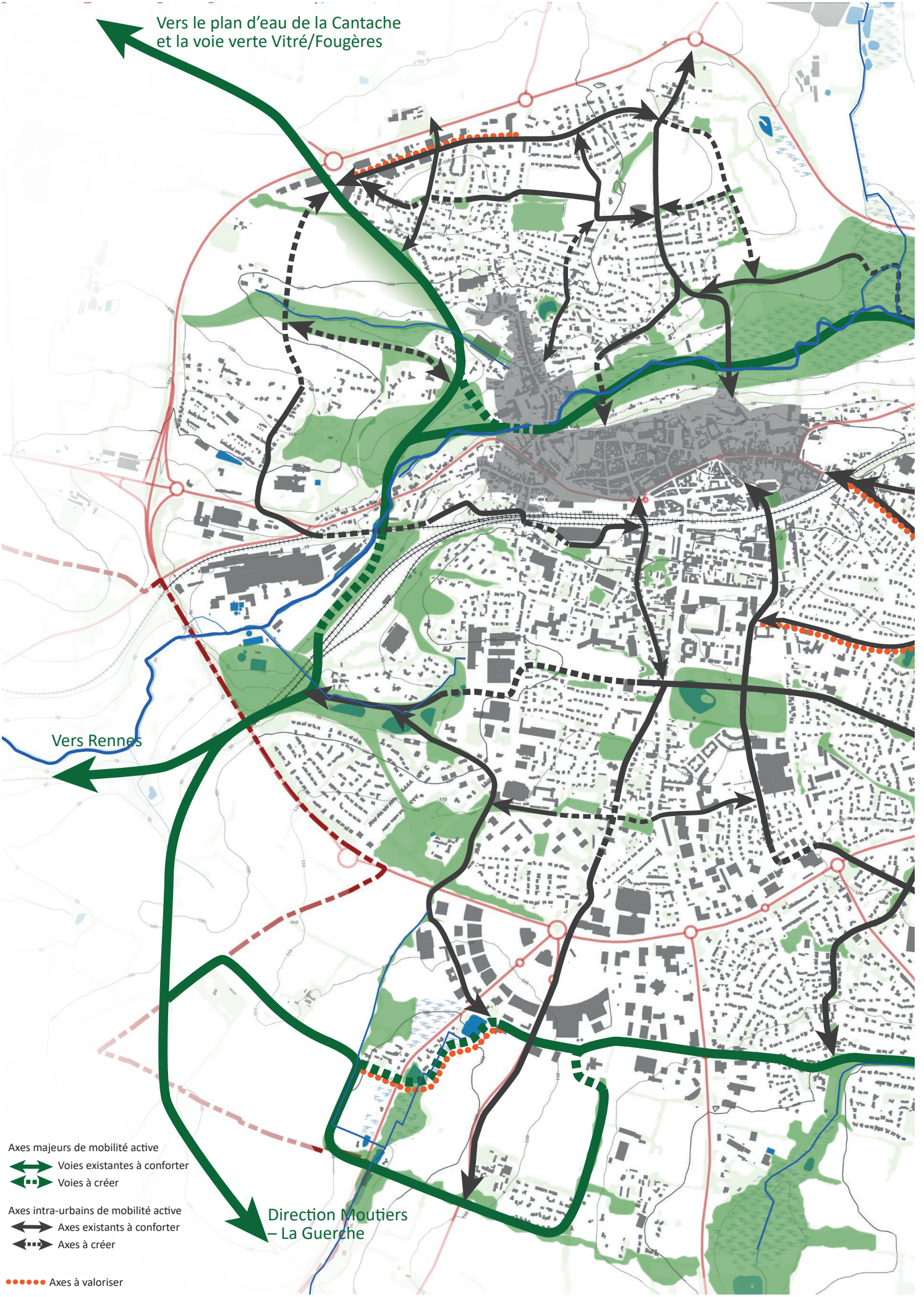
Maintenir un recul du bâti vis à vis des cheminements : aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 3 mètres des axes identifiés (hors liaisons accompagnant un axe routier, type trottoir par exemple).

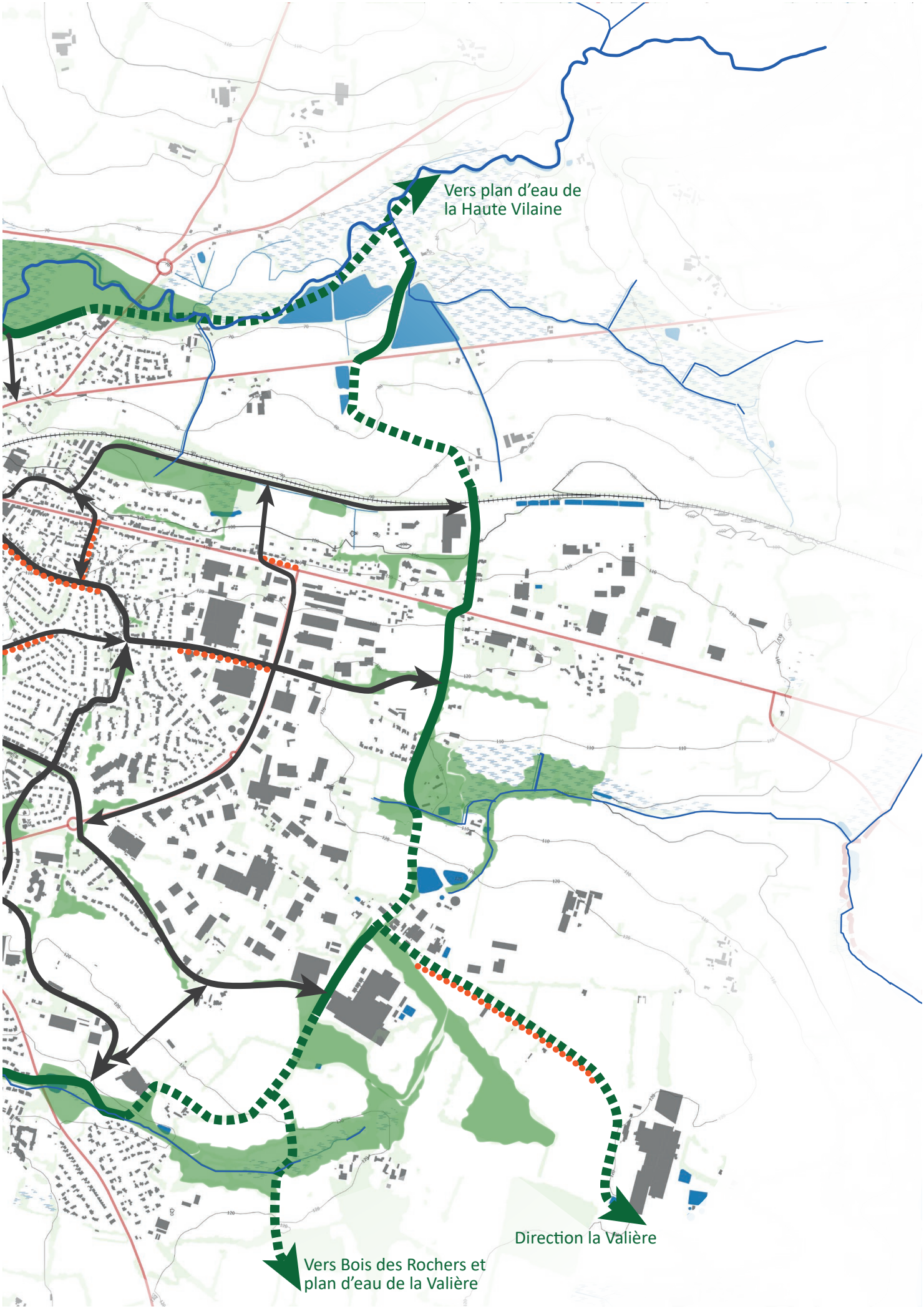
Végétaliser cet espace de recul du bâti, et privilégier les clôtures végétalisées.

Compléter et prolonger la trame des liaisons actives

Aux abords des axes identifiés, les projets d'aménagement devront :

- Prévoir des liaisons directes et qualitatives vers les axes identifiés
- Calibrer et aménager les liaisons dans un souci de continuité, prolonger les caractéristiques des liaisons existantes : gabarit, piétons, vélos, ...


Vers le plan d'eau de la Cantache
et la voie verte Vitré/Fougères
Vers Rennes
Direction Moutiers
– La Guerche
Axes majeurs de mobilité active
Voies existantes à conforter
Voies à créer
Axes intra-urbains de mobilité active
Axes existants à conforter
Axes à créer
Axes à valoriser


Vers plan d'eau de
la Haute Vilaine
Direction la Valière
Vers Bois des Rochers et
plan d'eau de la Valière

- PARTIE 2 -
LES OAP SECTORIELLES

Dispositions communes 27

Les secteurs des zones urbaines 32

Le Rachapt (site Texier)

La Baratière (ancien IME)

Les secteurs des zones à urbaniser ... 42

ZAC des Ormeaux

Les Courgains

Le Haut Fougeray

Les Landes

La Briqueterie 4

Extension du cimetière

Saint-Etienne

DISPOSITIONS COMMUNES

L'aménagement des secteurs soumis à OAP peut se réaliser en plusieurs opérations sous réserve que chaque opération ne vienne pas compromettre la faisabilité de l'aménagement des emprises restantes, notamment au regard de la superficie des terrains restants, de la capacité d'équipements (voirie, réseaux divers).

L'insertion paysagère et environnementale

Cônes de vue

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Pour cela, la conception des espaces publics s'appuiera sur ce dernier, par exemples : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Exemples illustrant l'intégration d'arbres pré-existants dans l'aménagement





Exemple d'espace de gestion des eaux pluviales support d'usages



Exemples de matériaux perméables





Les projets devront tendre à renforcer la présence de nature en ville : accompagnement des voies, arbres sur les espaces non bâtis, clôtures végétales, ...

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales et seront mixtes : essences mixtes, association de strates diverses (herbacée, arbustive, arborée).

Les talus existants et haies bocagères jouent souvent deux rôles majeurs : ils participent à la qualité paysagère et permettent de limiter les ruissellements sur les terrains en contrebas. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et profiter de ces derniers pour valoriser la présence de l'eau (noue, bassin sec, ...).

La gestion de l'eau est l'occasion de créer des continuités paysagères et écologiques au sein de l'opération et du tissu urbain.

Si la nature du sol permet l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, ...

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Performances énergétiques

La conception des projets favorisera autant que possible les orientations Nord/Sud et prendra en compte les vents dominants. Les projets porteront une attention sur les ombres portées, qu'elles soient générées par des constructions ou des plantations, dans l'organisation du bâti (hauteurs, implantation).

Prise en compte des espaces publics existants

L'opération devra éviter de «tourner le dos» aux voies et aux cheminements existants.

Au contraire, la desserte automobile, les liaisons douces et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences de voirie ou d'espaces publics existants.

Implantation et qualités du bâti

Les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compactes, dans un souci de performances et d'insertion paysagère.

De manière générale, les caractéristiques architecturales du bâti viseront à assurer son insertion paysagère et urbaine dans son contexte et à respecter l'ambiance du lieu.

La végétalisation des toitures, notamment les toitures-terrasses, est fortement encouragée.

Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles.



Illustration d'exemple d'une opération s'inscrivant en cohérence avec le bourg ancien



Illustration d'exemple d'une toiture terrasse végétalisée (Pôle d'Échanges Multimodal de Vitré)

Aménagements des abords

Les espaces de stationnement sur les parcelles privées devra permettre de répondre aux besoins, tout en évitant un sur-dimensionnement. La mutualisation des stationnements est préférable.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant la valorisation de ces espaces non construits.

<u>Clôtures</u>

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes…

Pour animer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, des arbres et arbustes pourront être plantés.

La qualité des espaces publics et la desserte

La trame et la qualité urbaine

Les espaces publics des projets devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces verts... La structure même du projet devra s'organiser autour des espaces publics, qui seront supports d'usages (lieux de détente, de loisirs). Une place importante sera donnée aux plantations dans l'espace public.

Conception des voiries et liaisons douces





Exemples de profils de voirie différenciés

La conception de la desserte des secteurs devra éviter les impasses, sauf impasses courtes s'apparentant à des cours bâties.

Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... De ce fait, le gabarit des voies pourra être limité au strict minimum, pour limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

Si possible, les réserves d'accès pour d'éventuelles extensions futures auront un usage transitoire réversible : stationnement, petit square, etc.

Il est essentiel d'intégrer un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace.

Pour être attractives, les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes. Elles permettront des liaisons directes et transversales, notamment vers les pôles générateurs (équipements, commerces, ...) en proposant des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité. *Se référer également à l'OAP «Une trame verte et bleue support de continuités».*

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective...

Densités

Les obligations minimales en termes de production de logements, définies sur l'ensemble des secteurs à vocation résidentielle ou mixte soumis à OAP permettent de répondre au besoin lié à l'évolution de population pressentie en assurant une gestion plus économe de l'espace.

Ainsi, un nombre de logements minimum est imposé sur chacun de ces secteurs :

Secteur de projet	Superficie brute des secteurs	Superficie retenue pour le calcul des densités	Nombre de logements prévus	Densité
Au sein des espaces bâtis existants (densification, renouvellement urbain, changement de destination)				
Le Rachapt	2,8 ha	2,8 ha	90	32 logements / ha
La Baratière	3,4 ha	2,9 ha	200	69 logements / ha
Les Landes	1 ha	1 ha	35	35 logements / ha
En extension				
ZAC des Ormeaux	26 ha	23,4 ha	600	31 logements / ha
Le Haut Fougeray	8 ha (dédiés à l'habitat)	7,3 ha	200	27 logements / ha
Les Courgains	3,8 ha	1,2 ha	40	34 logements / ha

LES SECTEURS DES ZONES URBAINES

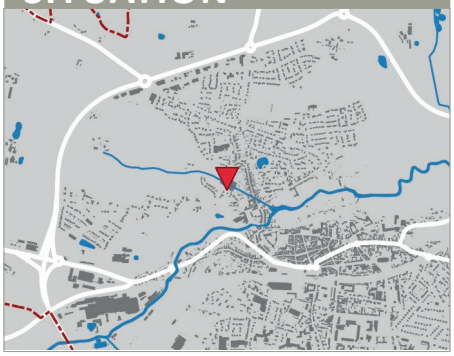
Le Rachapt (site Texier)

La Baratière (ancien IME)

Les Landes

LE RACHAPT (SITE TEXIER)

SITUATION



VUE



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur en frange urbaine entre le périmètre du PSMV et du PLU constitue un espace multiple, par ses fonctions, sa topographie, les statuts de propriété et sa localisation en marge.



① Bâtiment de l'activité Texier

② Ruisseau canalisé

③ Talus

④ Vue sur la vieille ville

⑤ Lavoir

Il accueille en effet aujourd'hui une activité industrielle de maroquinerie traditionnelle de Vitré, implantée sur ce site depuis plus de 50 ans. Bâtiment de production, bureaux, aire de stationnements sont posés dans une ancienne carrière de schiste à ciel ouvert. Le front de taille au Sud-Ouest constitue une barrière de 4 à 5 mètres de hauteur.

Cette ancienne fonction de carrière marque ainsi fortement le relief du site, quand bien même les pentes naturelles de talweg sont déjà très marquées. Les altimétries s'échelonnent ainsi de 89m NGF au Nord (Chemin Champlet) à 70m NGF au Sud (Chemin des Tertres Noirs), sur une distance de 215ml. Soit un dénivelé moyen de près de 9%.

En termes de propriétés, plusieurs intérêts se présentent. Entre un site industriel qui constitue l'essentiel du site avec 18 600m² répartie en deux entités économiques, un propriétaire disposant de près de 3 000m² d'espaces peu utilisés et une multitude de propriétés privées, de fonds de jardins plus ou moins entretenus, les enjeux de ce secteurs devront jongler entre des réflexions de mutations fonctionnelles et des objectifs d'amélioration des fonctionnalités de vie du quartier.

Enfin, ce périmètre de programmation est à la croisée de plusieurs entités fortes de la Ville. Il s'immisce dans le faubourg historique et patrimonial du « Rachapt », assure une « transition » entre des activités industrielles anciennes, des quartiers de développement pavillonnaires des années 2000 et un espace naturel aux fonctions agricoles et de loisirs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Ce secteur devra accueillir à minima 90 logements. Il peut également accueillir des activités et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat. La programmation de logements devra présenter au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Afin d'accueillir des familles, les opérations devront recevoir une part conséquente de logements moyens et grands (à partir du T3) de l'ordre de 50 - 60%.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Le projet devra utiliser les atouts du site (topographie, hydrographie) :

- Mettre en valeur le front de taille de carrière
- Refaire apparaître le cours d'eau canalisé dans la composition du futur quartier
- Utiliser le talus Nord pour y adosser des constructions
- Valoriser les murs de schiste du Rachapt
- Créer une frange végétale de type haie bocagère en limite Ouest

Les principes d'aménagement et d'insertion paysagère du projet par rapport aux quartiers voisins et depuis la vieille ville :

- Volumes de construction bas, habitat individuel
- Toiture végétalisée, notamment en partie inférieur du site
- Accompagner les linéaires de voiries par du végétal
- Limiter la place de la voiture sur l'espace public, à mettre en sous-sol essentiellement dans la partie inférieure du quartier

La qualité des espaces publics et la desserte

L'aménagement du site devra permettre de relier le quartier à son environnement :

- Liaisons douces à privilégier (venelles du Rachapt, front de taille, bassin d'orage en amont, St-Nicolas...)
- Créer deux secteurs distincts de liaisons automobiles :
    - Haut : depuis le Chemin Champlet vers la rue du Rachapt
    - Bas : depuis le chemin champlet vers la rue de la Greurie
- Relier les deux parties du quartier par des liaisons douces
- Assurer un second accès aux parcelles de la rue du Rachapt pour un accès garage notamment

Des liaisons douces du bas vers haut seront réalisées pour irriguer l'ensemble de ces espaces entre eux.

Afin de créer une dynamique urbaine, paisible et ouverte, les voiries en impasse ne seront pas autorisées.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

La plupart des logements bénéficieront de balcons, terrasses et/ou jardins, ainsi que de doubles expositions.

La partie haute du site, bordant le Rachapt est composée de deux grandes unités foncières, et aussi de

multiples propriétés individuelles du faubourg, bordées de murets de schiste gérant les pentes du terrain.

Un inventaire précis sera à effectuer visant à les qualifier (état, descriptif, hauteur, réparations nécessaire...) afin d'en insérer dans le projet à mettre en œuvre.

Ce secteur sera plutôt destiné à un habitat de maisons de villes qui vont s'échelonner sur le coteau en valorisant les vues au Sud. Une liaison Ouest-Est sera organisée depuis le Chemin Champlet jusqu'à la rue du Rachapt. Une solution sera mise en œuvre pour permettre des accès par l'Ouest vers les propriétés de la rue du Rachapt afin de créer des accès automobile vers les jardins

Sur l'espace de fracture, constitué par le talus de la carrière, pourra s'adosser un rythme de petits immeubles de 2 à 3 niveaux. En effet, le dénivelé s'échelonne de 2 à 8m permettant d'y inscrire des constructions venant au moins jusqu'à sa hauteur. Il recevra aussi des liaisons piétonnes pour renforcer les irrigations internes.

Enfin, en partie basse, depuis la rue du Chemin Champlet jusqu'à la rue du Tertre Noir, composés autour de l'axe principal, des petits ensembles de maisons de ville, habitats intermédiaires et petits collectifs (en R+2 au maximum) pourront rythmer ce nouveau quartier.

Dans un souci de gestion homogène du front de taille, il restera sur tout son linéaire dans le domaine public.

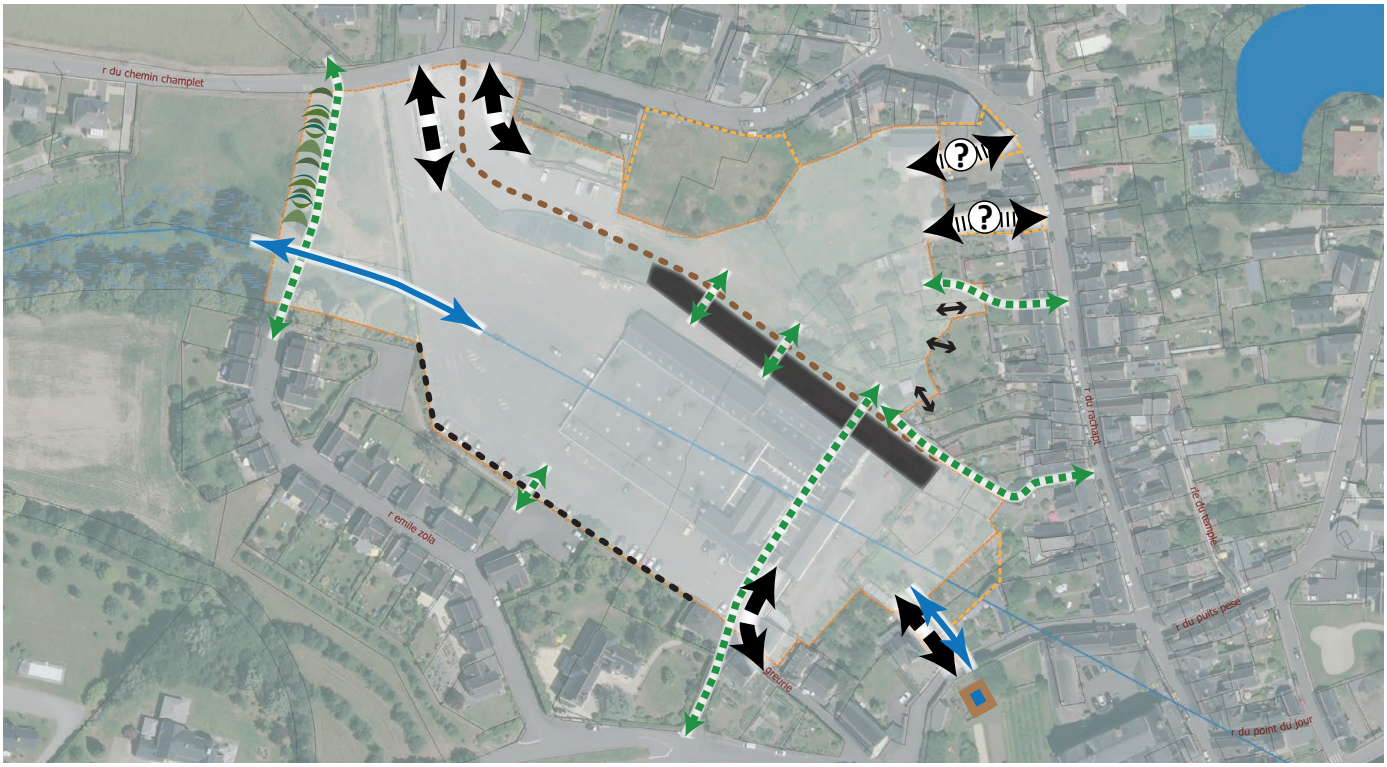
Schéma d'aménagement

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Mettre en valeur le front de taille de carrière
- Refaire apparaître le cours d'eau canalisé dans la composition du futur quartier
- Créer une frange végétalisée à l'Ouest pour assurer une transition entre espace bâti et espace non bâti

ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE

- Accès piétons et liaisons douces à créer
- Accès de desserte du secteur
- Accès de desserte - positionnement au choix
- Assurer un second accès aux parcelles de la rue du Rachapt pour un accès garage notamment
- Utiliser le talus Nord pour y adosser des constructions



LA BARATIÈRE (ANCIEN IME)

SITUATION



VUE

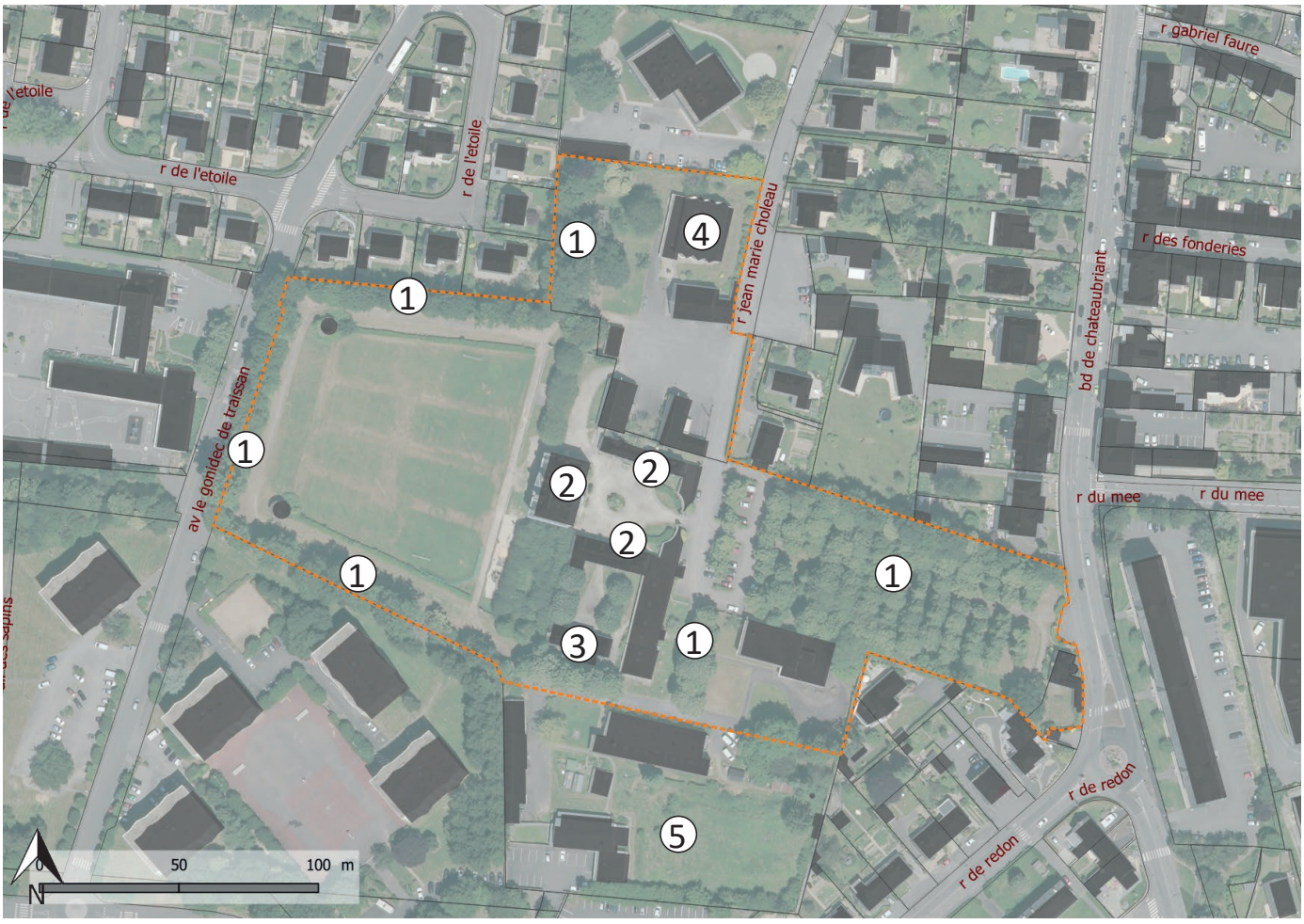


VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur s'étend entre l'avenue Le Gonidec de Traissan et le boulevard de Châteaubriant et se place ne continuité de la rue Jean-Marie Choleau. Il est marqué par un patrimoine bâti majeur : le château de la Baratière (XVIIIe siècle) et le bâti associé (dépendances, ancienne forge, pigeonniers).



① Présence arborée multiple : haies, alignements d'arbres

② Château et ses dépendances

③ Ancienne forge

④ Salle de sport

⑤ ADAPEI - foyer de vie

Programmation

Ce secteur devra accueillir à minima 200 logements et des activités et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat. La programmation de logements devra présenter au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

L'organisation urbaine et bâti du projet sera conçue pour valoriser le patrimoine bâti en préservant ou recréant des vues sur le château. En ce sens, la limite sur l'avenue le Gonidec de Treissan sera ouverte (abattage d'arbres) pour retrouver des vues sur le château depuis cette avenue. Le bâti s'implantera de part et d'autre de cette vue, mettant en scène la perspective.

Sur le boulevard de Châteaubriant, l'allée plantée sera maintenue sur sa partie Est. Sur la frange Ouest, elle peut être réduite au profit d'un espace de stationnement, à condition que ce dernier soit paysager et perméable.

En dehors des arbres en limite sur l'avenue le Gonidec de Treissan, la présence arborée du site devra être préservée.

La qualité architecturale

Le château, ses dépendances et l'ancienne forge seront maintenues et valorisées. Il est rappelé que la quasi-totalité du secteur est intégré dans le périmètre de l'AVAP.

La qualité des espaces publics et la desserte

L'ensemble du secteur disposera d'un maillage de liaisons douces, permettant notamment une liaison Nord-Sud entre la rue Jean-Marie Choleau et l'allée du Mail, ainsi qu'une liaison entre l'avenue le Gonidec de Traissan et le boulevard de Châteaubriant.

Les accès motorisés se feront depuis la rue Jean-Marie Choleau et l'avenue le Gonidec de Treissan.

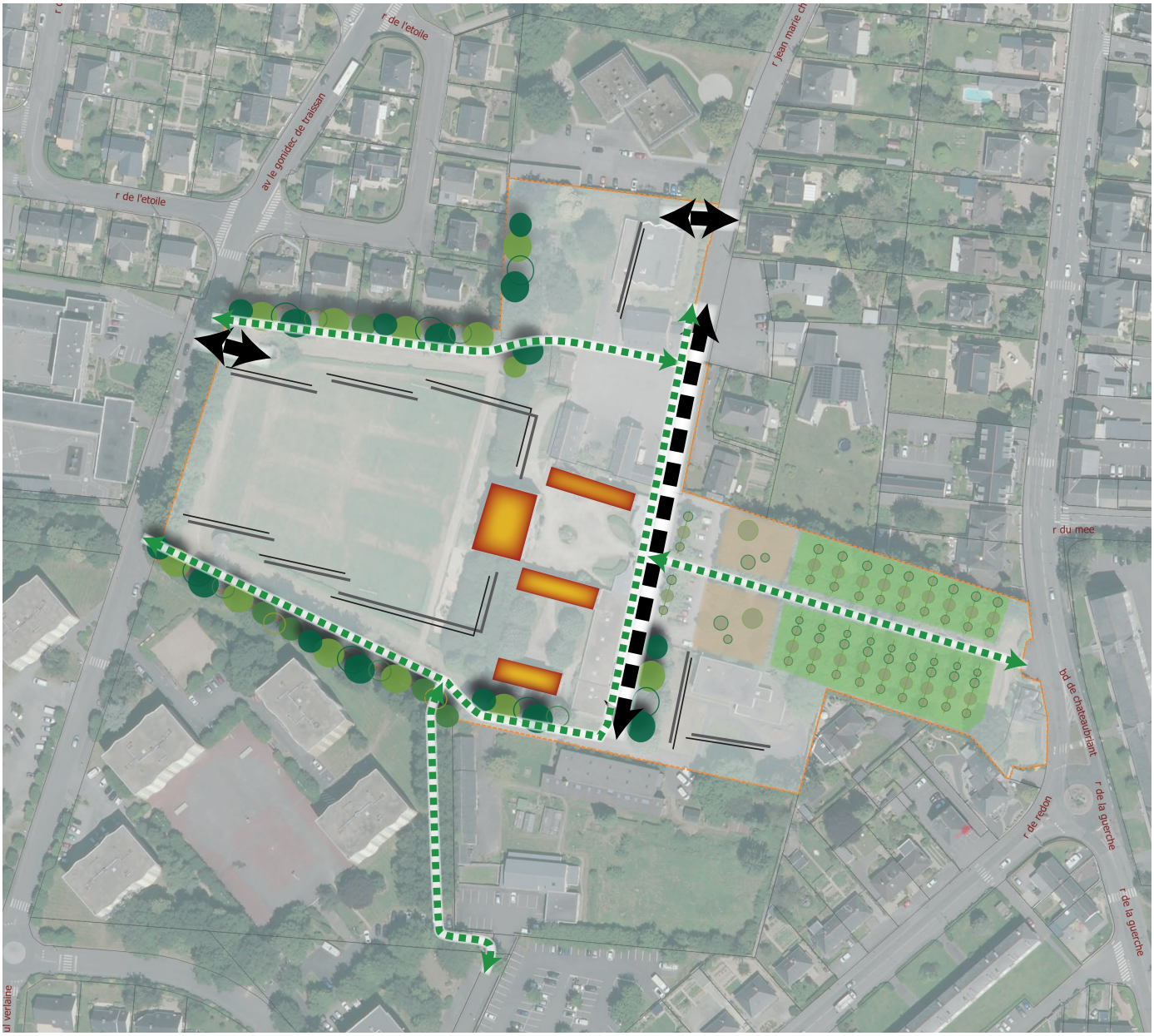
Schéma d'aménagement

ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE

- Bâti à préserver et à valoriser
- Principes d'organisation des constructions
- Liaisons douces à créer
- Principes d'accès de desserte du secteur
- Espace de stationnement paysager et perméable

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Préserver l'allée plantée



LES LANDES

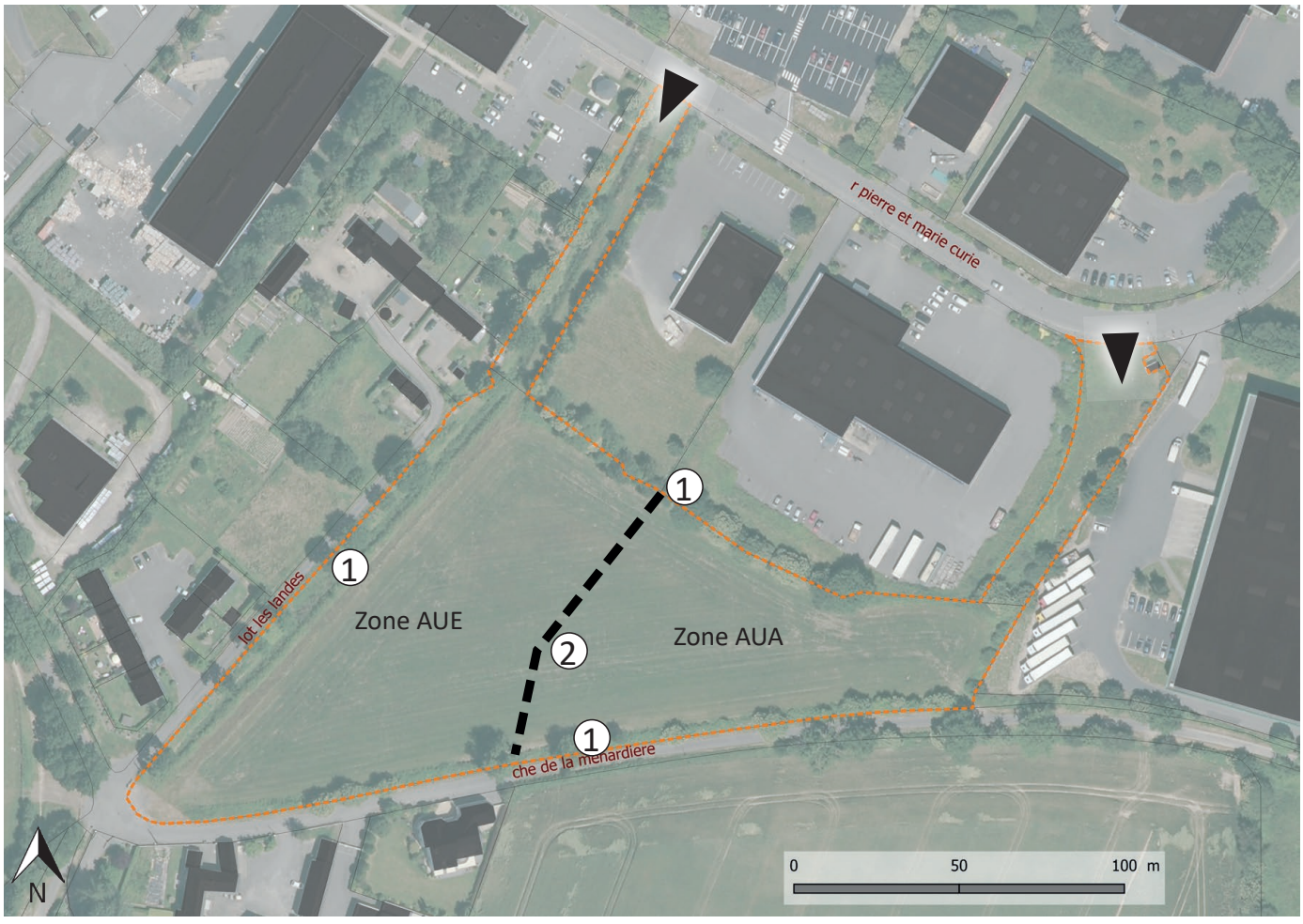






CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Parcelle triangulaire présentant des haies bocagères sur ses limites. Habitat à l'Ouest et au Sud, activités au Nord et à l'Est. Le chemin de la Ménardière est un axe de mobilité active repéré dans l'OAP «Une trame verte et bleue support de continuités».



① Haies bocagères

② Limite de zones

Programmation

Habitat sur la partie Ouest et Activités sur la partie Est.

Sur la partie Habitat, le projet devra accueillir à minima 35 logements.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Les haies bocagères repérées sur le schéma d'aménagement devront être préservées. La composition du projet devra permettre de garantir cette préservation en prévoyant un recul du bâti. Ce recul sera d'autant plus important pour l'habitat s'implantant au Nord d'une haie, pour éviter les ombres portées des arbres.

Un aménagement spécifique sera prévu entre le secteur d'activités et le secteur d'habitat. Cet aménagement pourra s'apparenter à un talus planté.

La qualité des espaces publics et la desserte

Le secteur destiné à l'activité sera desservi depuis la rue Pierre et Marie Curie. Aucun accès sur le chemin de la Ménardière n'est permis pour la desserte de ce secteur.

Le secteur destiné à l'habitat sera desservi depuis le lotissement des Landes et le chemin de la Ménardière.

Une liaison piétons / cycles permettra une liaison entre le lotissement des Landes et la rue Pierre et Marie Curie.

Schéma d'aménagement



Les secteurs des zones à urbaniser

Les Ormeaux

Les Courgains

Le Haut Fougeray

La Briqueterie 4

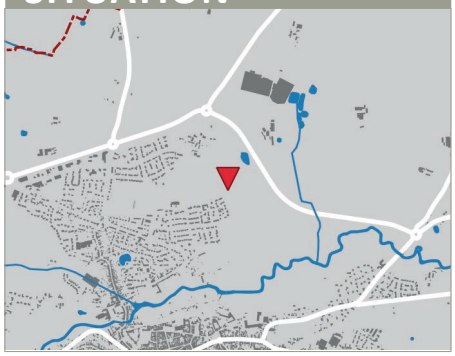
La Guichardière

Extension du cimetière

Saint-Etienne

LES ORMEAUX

SITUATION



VUE



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Site concerné par un projet de ZAC (ZAC des Ormeaux). Le site se trouve en périphérie Nord de l'aire agglomérée, dans l'enceinte de la rocade. Site en pente descendante vers la vallée de la Vilaine au Sud. Covisibilités avec le centre ancien. Le site est constitué d'espaces agricoles exploités et de haies.



Extrait du rapport de présentation de la ZAC

① Ecole Notre-Dame

Programmation

Au Nord, en entrée de ville depuis la rocade, des activités de services et équipements. Sur le reste du secteur, un secteur mixte à dominante habitat. Il devra accueillir à minima 600 logements et des activités et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat. La programmation de logements devra présenter au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Le périmètre de la ZAC englobe la vallée de la Vilaine. La Ville, par la ZAC, envisage de poursuivre et d'intensifier la démarche de préservation de la vallée. Il s'agira d'engager une démarche de mise en valeur du site naturel. Cette action pourra consister à créer des aménagements doux favorisant l'accès des habitants du quartier à ces espaces naturels.

Eu égard à la richesse du patrimoine végétal du site, un inventaire des ensembles paysagers a été réalisé. La protection durable de ces entités (linéaires bocagers, arbres isolés) passe par leur gestion par la collectivité publique. Le positionnement dans le futur domaine public de ces végétaux peut être opéré à l'occasion du tracé de voies, de cheminements doux, d'équipements publiques ou encore d'espaces verts à préserver. Le schéma de circulations positionne donc les connexions principales le long des ensembles remarquables.

Le long de la rocade, le plan d'eau du chemin des Ormeaux sera maintenu. Sa préservation devra contribuer à l'offre d'espaces récréatifs au sein du futur quartier.

Les covisibilités avec la ville ancienne seront maîtrisées et mises en scène. Un cône de vue sur la vallée de la Vilaine sera préservé et mis en valeur depuis la future entrée Nord-Est de la ville : ouverture, hauteur du bâti maîtrisée.

La qualité des espaces publics et la desserte

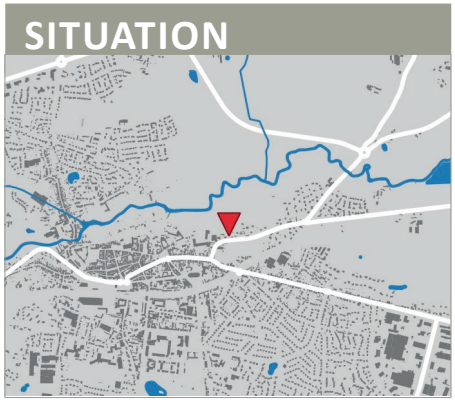
Depuis le giratoire de la route de Fougère à l'Ouest, la rue du Val d'Izé puis l'avenue de la Douve forment progressivement un barreau routier « urbain » parallèle à la rocade. L'opération des Ormeaux doit prolonger ce dispositif pour assurer la cohérence du plan de circulation.

Les liaisons piétonnes et cyclistes ont été dessinées pour permettre à tous les habitants et utilisateurs du nouveau quartier de se rendre le plus directement possible vers leur destination, afin de privilégier ce mode de transport par rapport à la desserte automobile. Ces liaisons sont imaginées le long des voies, séparées par des aménagements paysagers ou complètement déconnectées du réseau viaire afin de garantir la sécurité de chaque usager.

Schéma d'aménagement



LES COURGAINS







CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur linéaire s'étend entre la rue des Buttes d'Amour et l'allée Jean-Henri Fabre. L'objet premier de la délimitation de ce secteur de projet est le désenclavement du quartier des Buttes d'Amour, quartier de la vieille ville et des établissements présents (collège Jeanne d'Arc, maison de santé La Gautrays, EHPAD). Le site présente une pente descendant vers la Vilaine au Nord.



① Quartier des Buttes d'Amour

② EHPAD et maison de santé

③ Jardins ouvriers

④ Vallée de la Vilaine

⑤ Collège Jeanne d'Arc

Programmation

Aménagement d'une voie permettant le désenclavement du quartier des Buttes d'Amour, pour améliorer l'accès des services de secours. Stationnement : Parc de stationnement paysager d'au moins 120 places.

Urbanisation des abords de cette voie :

Ce secteur devra accueillir à minima 40 logements et des activités et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat. La programmation de logements devra présenter au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Stationnement : Parc de stationnement paysager d'au moins 120 places

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente, les faîtages sont implantés parallèlement aux courbes de niveau.

L'aménagement s'accompagnera d'une présence végétale forte pour favoriser l'insertion de l'opération dans le grand paysage. Les talus seront traités de façon qualitative. Le parking sera une aire de stationnement paysagère.

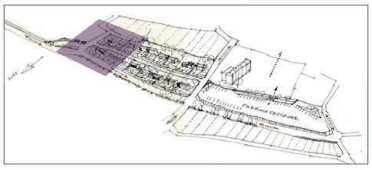
La qualité des espaces publics et la desserte

L'organisation du secteur se structure en lien avec la voie Est-Ouest créée. Cette dernière constitue la limite Nord de l'aménagement du secteur. Des voies de desserte interne complètent le maillage.

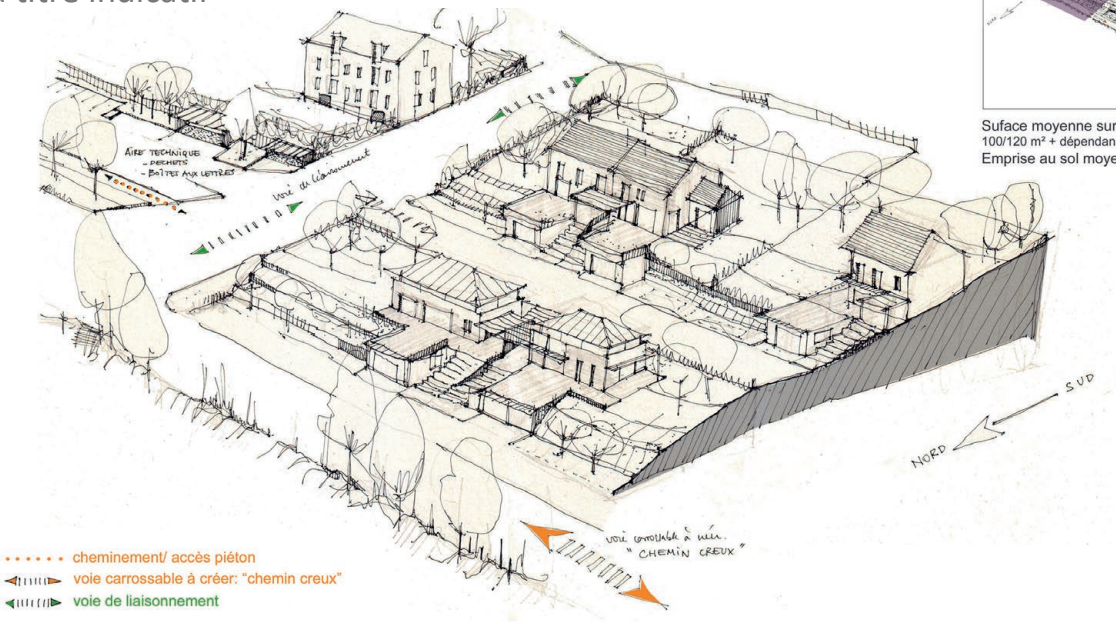
Des liaisons douces permettent des liaisons Nord-Sud directes.

L'aire de stationnement principale se place à l'Ouest du secteur, en continuité du centre historique et à proximité de la maison de santé de la Gautrays.

Esquisse d'illustration des principes d'aménagement
- à titre indicatif



Suface moyenne sur 1 ou 2 niveaux:
100/120 m² + dépendances (garages/cellier/buandereie,etc)
Emprise au sol moyenne de 90 m²: Rdc + 1 étage partiel



© D.DUCHE - Architecte

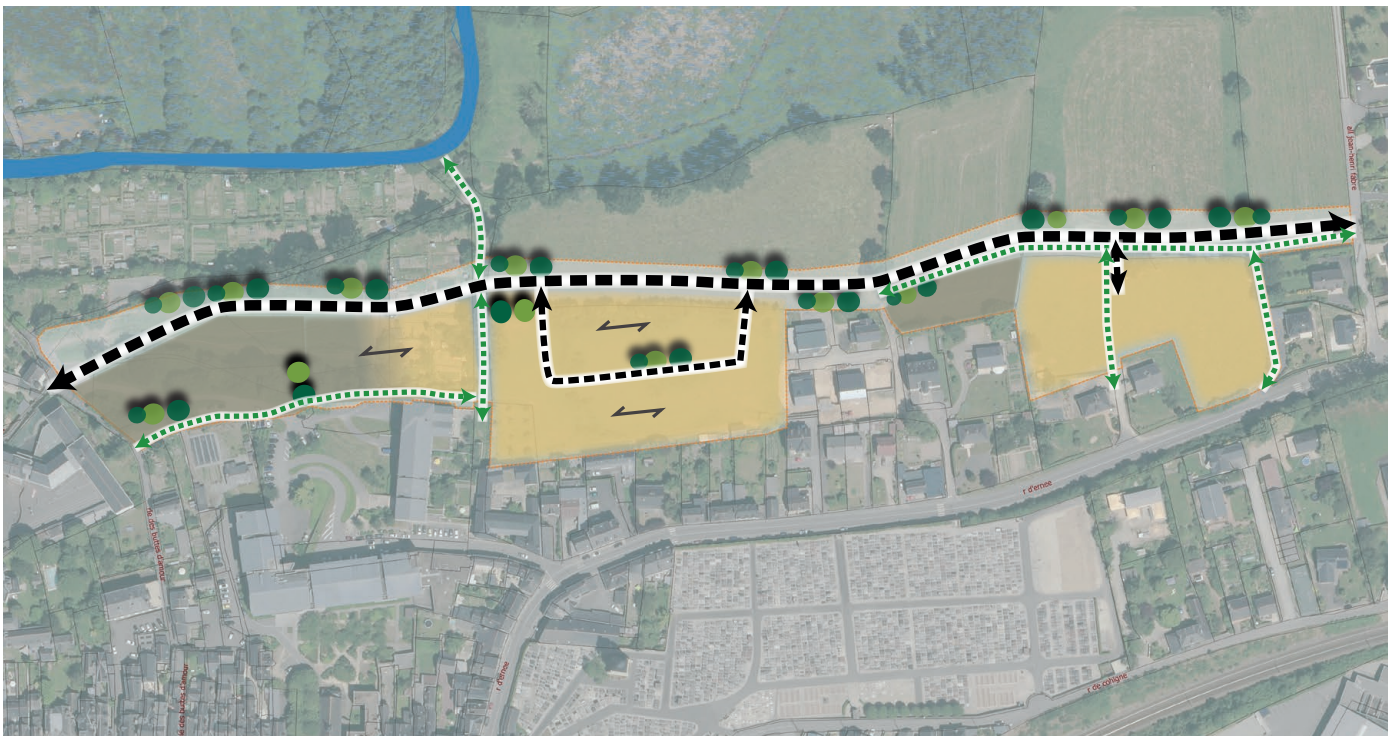
Schéma d'aménagement

ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE

- Voie de désenclavement du quartier des Buttes d'Amour et de desserte du secteur
- Liaisons douces
- Espace destiné à la création de logements
- Espace destiné à du stationnement

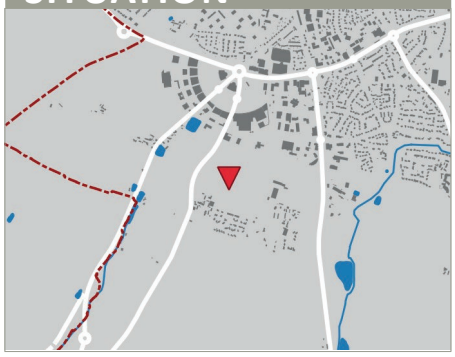
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir ou renforcer la présence végétale
- Sens de faitage à privilégier



LE HAUT FOUGERAY

SITUATION



VUE 1



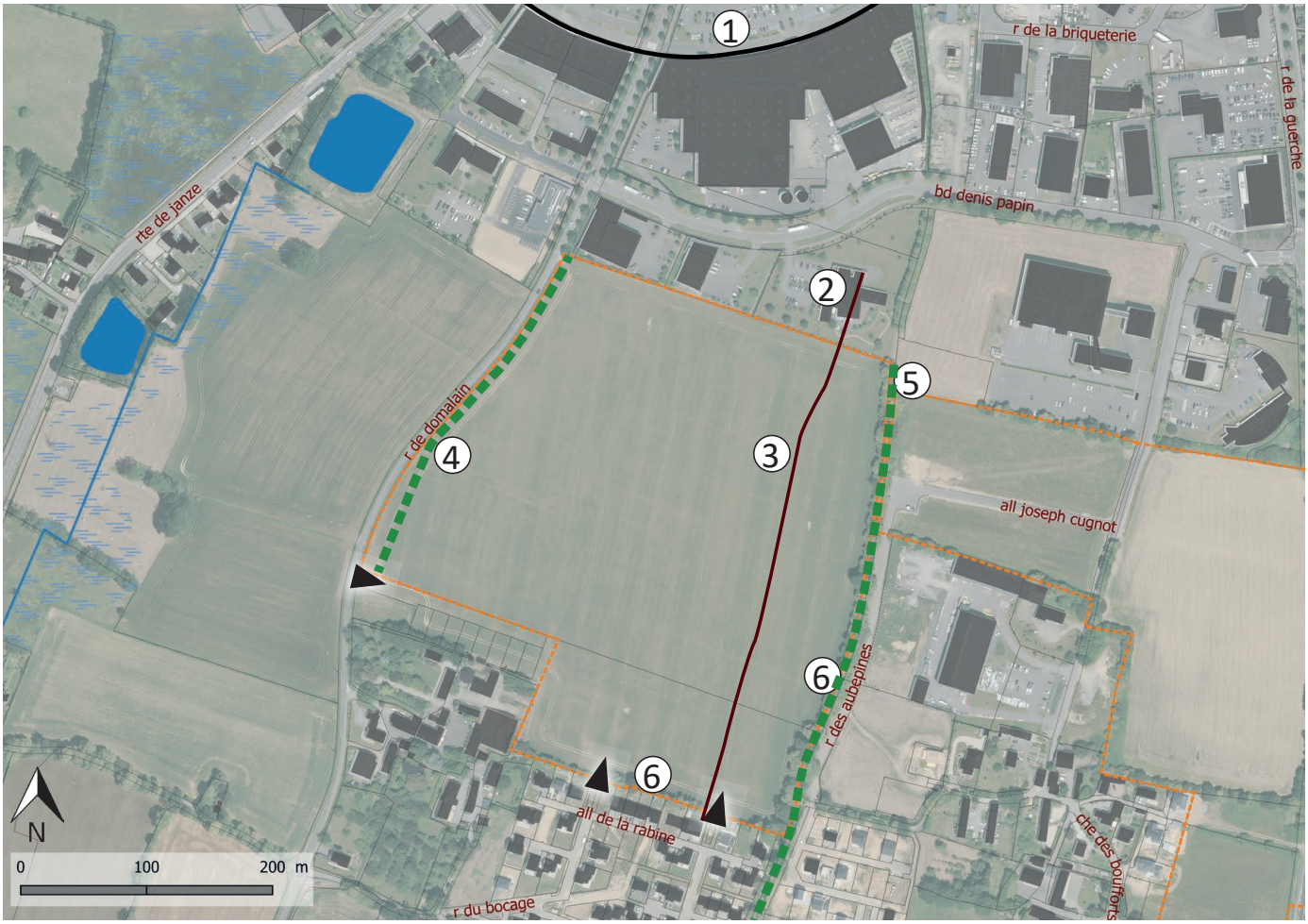
VUE 2



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Parcelle agricole très ouverte, ouvrant des vues vers l'Ouest et visible dans le grand paysage. Secteur d'entrée de ville.

Le terrain présente une pente Est/Ouest, le point bas se situant à l'Ouest, et est marqué par une ligne de crête.



① Ensemble commercial : ferme l'espace, forme une limite urbaine forte

② Crèche d'entreprise

③ Ligne de crête

④ Cheminement piéton

⑤ Chemin creux sans continuité

⑥ Haies bocagères

Programmation

Le projet se composera d'un secteur à dominante habitat sur les deux tiers à minima du site et d'un secteur d'activités.

Le secteur à dominante habitat devra accueillir à minima 200 logements et des activités et équipements compatibles. La programmation de logements devra présenter au moins 20 % de logements locatifs sociaux et présenter une diversité des formes d'habitat : collectif, semi-collectif, groupé, individuel.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Les haies bocagères seront préservées pour maintenir le caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. Elles sont soumises aux dispositions du règlement écrit en tant qu'éléments d'intérêt écologique.

En limite Est, la double haie qui accompagnait le chemin sera reconstituée et accompagnée d'un espace vert de recul assurant notamment une préservation du système racinaire. En limite Sud, un espace vert public ou commun d'environ 7 mètres, par ailleurs support d'une liaison douce, assurera également une mise à distance de la haie bocagère existante, pour assurer sa préservation en évitant notamment les ombres portées.

Au Nord, des compositions végétales seront plantées entre les bâtiments d'activités existants et le secteur, permettant une transition entre les ces deux espaces et une intégration paysagère des constructions existantes.

Pour garantir une insertion paysagère du projet dans le grand paysage, les hauteurs du bâti seront modulées en fonction de leur implantation, en privilégiant les constructions les plus hautes à l'Ouest (secteur bas du site). Par ailleurs, des plantations transversales Nord Sud pourront ponctuer le projet et créer des filtres sur les constructions futures.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

La frange Ouest de l'opération, sur la route de Domalain, est très visible depuis la RD777, principale entrée de Ville de la commune, une attention particulièrement forte y sera portée pour son traitement :

- L'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes de la route de Domalain et à marquer leur caractère urbain. Un aménagement qui «tourne le dos» aux voies existantes ne crée pas un caractère aggloméré permettant d'identifier l'arrivée dans l'agglomération. Les constructions qui s'implanteront sur la route de Domalain marqueront l'entrée de ville, aucun arrière de parcelle ne pourra donner sur cette route.
- L'abord de la route de Domalain sera traité avec un soin particulier. Le chemin existant sera renforcé et accompagné de plantations adaptées.

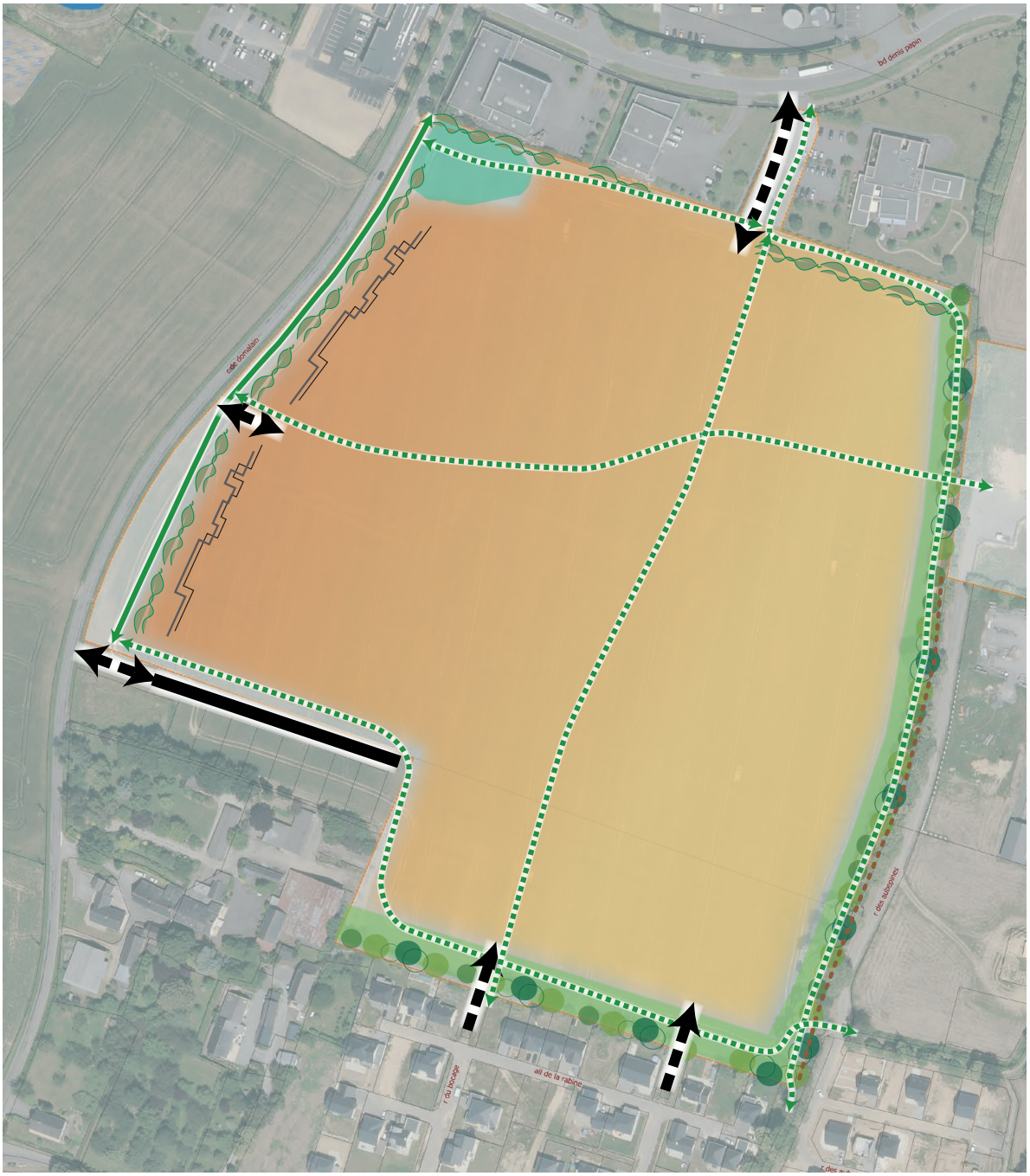
L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte interne de l'opération prévoira un bouclage entre les amorces existantes au Sud (prolongement de la rue du bocage et de la rue du chemin creux) et l'accès Sud sur la route de Domalain. L'organisation des voies de desserte doit permettre un maillage interne du secteur qui lie les espaces et évite les impasses.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE

- Liaison douce à créer ou à réaménager
- Accès de desserte du secteur
- Accès en sens unique
- Implanter les constructions les plus hautes à l'Ouest du secteur, sur les points les plus bas pour une meilleure insertion dans le grand paysage
- Traiter les abords du site en contact avec la route de Domalain de manière à créer une façade urbaine marquant l'entrée dans l'agglomération

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Talus à préserver
- Compositions végétales mixtes d'essence locales, en acccompagnement des chemins et comme transition avec les bâtiments d'activités existants
- Espace vert public ou commun de mise à distance par rapport à la haie, pour garantir sa préservation et créer un recul évitant les ombres portées des arbres
- Espace de gestion des eaux pluviales ; privilégier un espace paysager répondant également à des usages d'agréments compatibles avec leur destination

LA BRIQUETERIE 4

SITUATION



VUE

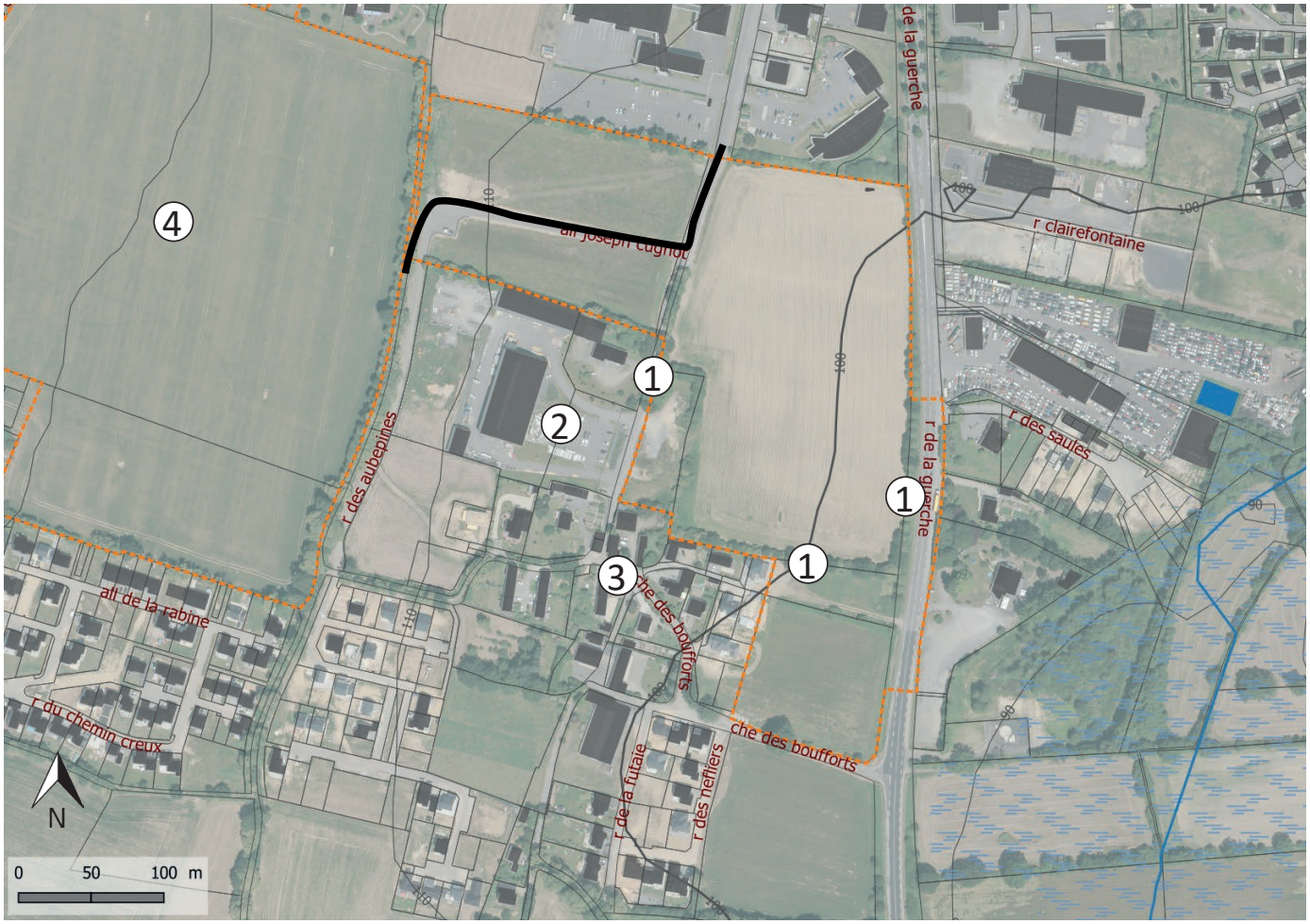


VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur en entrée de ville est composé de parcelles agricoles et d'un terrain dont l'urbanisation a été entamée par l'aménagement d'une voie de desserte du quartier des Boufforts, lotissement récent au Sud.



Voie existante, desservant le lotissement au Sud

① Haies bocagères

② Entreprise

③ Ancien hameau des Boufforts et ses extensions

④ Zone 1AU du Haut Fougeray

Programmation

Activités

La partie Ouest (zone 1AUA) est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales. La partie Est (zone 1AUAt) est destinée à recevoir des activités tertiaires et de services.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Les haies bocagères repérées sur le schéma d'aménagement devront perdurer. Elles sont soumises aux dispositions du règlement écrit en tant qu'éléments d'intérêt écologique.

Ces haies seront complétées par des compositions végétales mixtes d'essences locales, pour accompagner la voirie et pour créer un filtre entre le secteur et la zone d'habitat des Boufforts.

La zone humide présente au Sud-Est du secteur sera préservée.

La qualité des espaces publics et la desserte

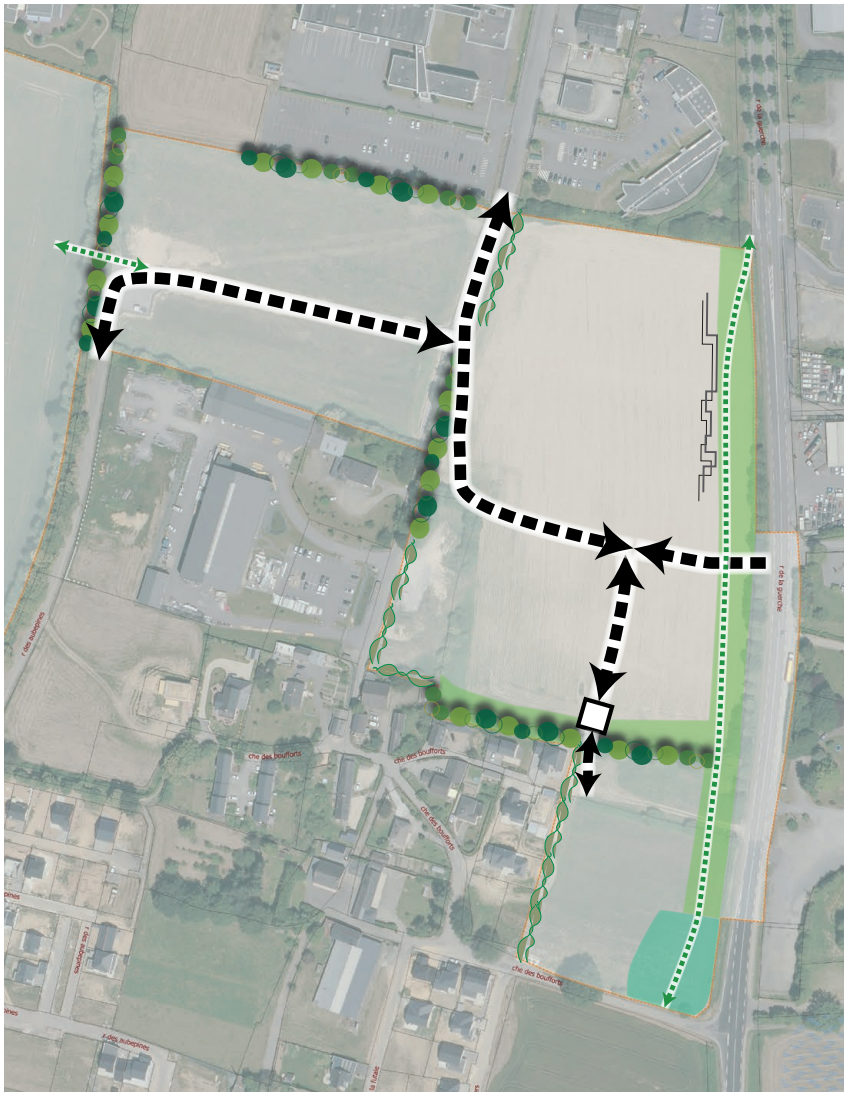
La frange Est de l'opération, sur la route de la Guerche, est une entrée de Ville majeure de la commune, une attention particulièrement forte y sera portée pour son traitement :

- L'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes de la route de la Guerche et à marquer leur caractère urbain.
- L'abord de la route de la Guerche sera traité avec un soin particulier. Un espace vert planté sera aménagé en rive de cet axe. Cet espace vert pourra également avoir une fonction de régulation des eaux pluviales.

La desserte interne de l'opération prévoira un bouclage en sens unique depuis la route de la Guerche vers l'allée Joseph Cugnot. Elle est complétée de voies double-sens vers le quartier des Boufforts et en impasse vers le Sud.

Une liaison douce sera aménagée sur la route de la Guerche. Le projet devra également prévoir des liaisons douces internes transversales.

Schéma d'aménagement



ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE

- Liaison douce à créer
- Voie de desserte double-sens en impasse
- Voie de desserte double-sens
- Voie de desserte en sens unique
- Traiter les abords du site en contact avec la route de la Guerche de manière à créer une façade urbaine marquant l'entrée dans l'agglomération

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Compositions végétales mixtes d'essences locales
- Espace vert public de qualification de l'entrée de ville de mise à distance par rapport à la haie, pour garantir sa préservation
- Zone humide à préserver

LA GUICHARDIÈRE

SITUATION



VUE 1



VUE 2



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur s'étend dans le prolongement de l'usine laitière de la Guichardière, au Sud-Est de la ville. La voie, vers l'Est permet de rejoindre le plan d'eau de la Valière.



① Usine laitière

② Haies bocagères

③ Maison d'habitation et son annexe

④ Voie support d'une future liaison douce vers le plan d'eau de la Valière (emplacement réservé)

Programmation

Extension de l'activité industrielle.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Les arbres présents en limite Nord et en limite Sud-Est devront être préservés.

La présence bocagère sera renforcée sur la limite Nord, pour favoriser l'insertion paysagère et environnementale du projet.

Schéma d'aménagement



EXTENSION DU CIMETIÈRE

SITUATION



VUE 1

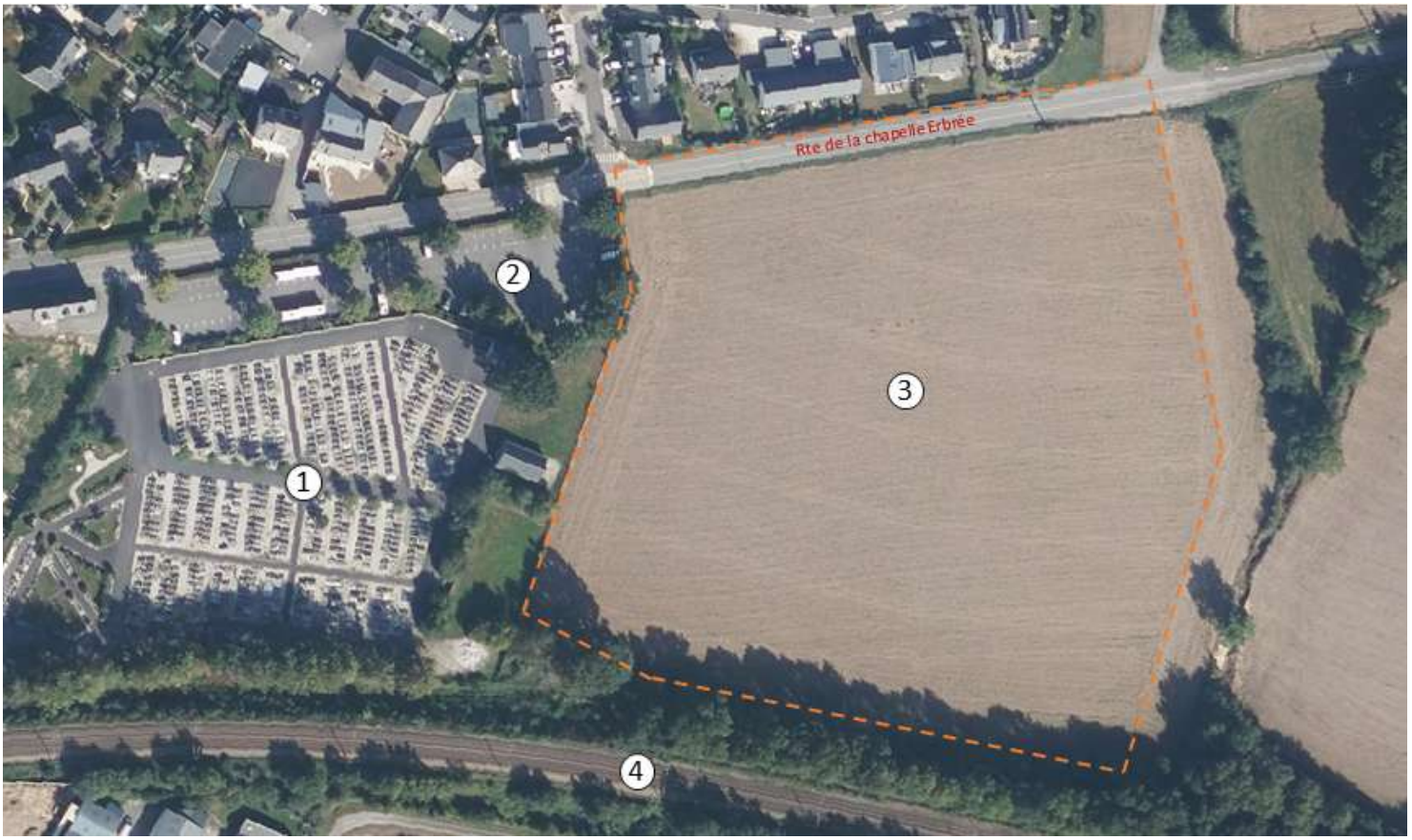


VUE 2



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur se place en continuité du cimetière Saint-Gilles et entrée de ville depuis la Chapelle-Erbrée. Il s'étend sur 3,1 hectares d'une parcelle agricole de 3,7 hectares. Il est bordé au Sud par la voie ferrée et son talus planté.



① Cimetière Saint-Gilles

② Parking

③ Parcelle agricole

④ Voie ferrée

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'inseriton paysagère de l'aménagement et contribuant à la qualité de l'entrée de ville.

Schéma d'aménagement



SAINT-ETIENNE







CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Prairie servant de pâturage pour les chevaux de l'étrier vitréen. Secteur en prolongement direct du secteur d'équipements de Saint-Etienne. Le chemin du Feil est un axe de mobilité active repéré dans l'OAP «Une trame verte et bleue support de continuités» et dont la prolongation vers le Sud, vers le bois des Rochers est prévue.



① Terrains de rugby

② Piscine du bocage

③ Haies bocagères

④ Vallée du ruisseau de Guénault

⑤ Exploitation agricole

⑥ Projet de chemin vers le bois des Rochers

Programmation

Équipements d'intérêt collectif, dont ceux associés à des exploitations agricoles.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Les haies bocagères devront être préservées ; l'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. La composition du projet devra permettre de garantir cette préservation en prévoyant un recul des constructions pour prendre en compte les ombres portées et protéger le système racinaire.

La qualité des espaces publics et la desserte

Le raccord avec le projet de liaison douce vers le Sud devra être prévu. Deux liaisons piétonnes permettant de rejoindre cette liaison depuis le chemin du Feil et le chemin longeant les terrains de rugby.

Schéma d'aménagement

ORIENTATIONS LIEES A L'ORGANISATION URBAINE

Liaisons douces à créer

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

