

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vitré

Vitré

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE DU PLU

1.3

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 le	13 décembre 2021
Mise à jour n°3 le	29 avril 2022
Modification simplifiée n°1 le	18 mars 2024
Modification n°4 le	27 mai 2024
Modification n°2 le	25 juin 2024
Mise à jour n°4 le	5 août 2024
Mise à jour n°5 le	11 octobre 2024
Révision allégée n°1	18 novembre 2024
Modification n°3	18 novembre 2024
Modification n°5	28 août 2025

Sommaire

Sommaire // Partie 3. Choix retenus et justifications

1. Choix retenus pour établir le PADD	5
1.1. Du contexte au PADD.....	6
1.1.1. Le positionnement de Vitré et ses dynamiques.....	6
1.1.2. Les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire	9
1.1.3. Les démarches et projets menés en parallèle et en complément du PLU	12
1.2. Le projet décliné en cinq axes	17
AXE 1 / Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale.....	17
AXE 2 / Conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau	17
Axe 3 / Préserver les équilibres, les fonctionnalités, les ressources et la diversité du socle naturel et agricole	17
AXE 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée	18
AXE 5 / Favoriser l'adaptation de la ville aux enjeux énergétiques, climatiques et aux risques.....	18
1.3. Ambitions et prospective : répondre aux besoins aujourd'hui et demain	19
1.3.1. Les besoins en logements	19
1.3.2. Les besoins en équipements.....	23
1.3.3. Les besoins du tissu économique	23
1.3.4. L'impact sur la ressource en eau	24
1.4. La modération de la consommation de l'espace.....	25
1.4.1. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.....	25
1.4.2. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	29
1.5. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	31
1.5.1. Justification au regard du SCoT.....	31
1.5.2. Justifications au regard des dynamiques démographiques et économiques.....	33
1.5.3. Justifications au regard du PLU de 2006.....	34
2. Choix retenus pour établir les OAP	35
2.1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP.....	36
2.1.1. Les OAP thématiques.....	36
2.1.2. Les OAP sectorielles	37
2.2. Cohérence des OAP avec le PADD	38
2.2.1. Par rapport à l'axe 1 / Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale.....	38
2.2.2. Par rapport à l'axe 2 / Conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau.....	40
2.2.3. Par rapport à l'axe 3/ Préserver les équilibres, les fonctionnalités, les ressources et la diversité du socle naturel et agricole.....	40
2.2.4. Par rapport à l'axe 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée	41
2.2.5. Par rapport à l'axe 5 / Favoriser l'adaptation de la ville aux enjeux énergétiques, climatiques et aux risques.....	44

3. La délimitation des zones et les dispositions édictées par le règlement 45

3.1. Les zones urbaines 46

3.1.1. Définition du code de l'urbanisme	46
3.1.2. La zone UC et ses secteurs	47
3.1.3. La zone UE et ses secteurs	48
3.1.4. La zone UL	48
3.1.5. La zone UA et ses secteurs	49
3.1.6. La zone UT	50
3.1.7. La zone UZ	50

3.2. Les zones à urbaniser 51

3.2.1. Définition du code de l'urbanisme	51
3.2.2. Les zones 1AUE et 2AUE	52
3.2.3. Les zones 1AUA et 2AUA	52
3.2.4. Les zones 1AUL et son secteur	52

3.3. Les zones naturelles 54

3.3.1. Les zones NP	55
3.3.2. Les zones NE	55
3.3.3. La zone NG	56

3.4. Les zones agricoles..... 57

3.4.1. La zone A	58
3.4.2. La zone ACh - STECAL	58

3.5. Les autres dispositions du règlement écrit 59

3.5.1. Les autres occupations et utilisations du sol	59
3.5.2. En matière de desserte des terrains	59
3.5.3. En matière de stationnement	60
3.5.4. En matière d'environnement et d'énergie	60
3.5.5. En matière de paysages	61

3.6. Les dispositions liées aux éléments graphiques..... 62

3.6.1. Les éléments liés à l'environnement et à la trame verte et bleue.....	62
3.6.2. Les éléments relatifs aux risques et aux nuisances.....	63
3.6.3. Les éléments contribuant à la mixité fonctionnelle et sociale	64
3.6.4. Les éléments participant à la protection du patrimoine et des paysages bâtis	65
3.6.5. Les éléments liés aux déplacements	66

3.7. La complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP 67

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1.1. DU CONTEXTE AU PADD

1.1.1. Le positionnement de Vitré et ses dynamiques

Les principaux constats ou enjeux issus du diagnostic territorial comme base de travail

Le diagnostic territorial a mis en exergue les enjeux du territoire ainsi que les prévisions et besoins pour chacun des thèmes portés par le PLU et auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.

C'est sur la base de ces enjeux et de ces besoins que le PADD a été établi. Les enjeux sont exposés dans la partie 1.1.2., les prévisions et besoins sont repris ci-après.

Thématique démographique



PRÉVISIONS / BESOINS

Une ville attractive qui devra répondre à l'arrivée de nouveaux habitants
Une tendance au recentrage qui risque d'entraîner une baisse des dynamiques sur les communes rurales de l'intercommunalité
Un accompagnement de la population vieillissante et un équilibre générationnel à maintenir
Une dynamique sociale à préserver

Thématique Habitat



PRÉVISIONS / BESOINS

Une offre en logements qui doit être équilibrée et diversifiée pour ne pas restreindre les profils accueillis
Un travail sur le parc ancien à mener pour stopper la progression de la vacance
Une production de logements neufs à maintenir à un niveau adapté pour éviter une pression entraînant une augmentation des prix
Des prix qui doivent rester en adéquation avec le niveau de vie des ménages et le profil ouvrier du territoire
Une vocation d'accueil spécifique en tant que de ville-centre à poursuivre dans un souci de solidarité

Thématique Equipements



PRÉVISIONS / BESOINS

Un renforcement des équipements pour répondre aux besoins identifiés
L'anticipation de l'implantation de nouveaux équipements pour garder un niveau attractif et cohérent avec la population
Le maintien de la dynamique associative par une offre en équipements adaptée
Le maintien des administrations et services en ville pour préserver la dynamique
L'optimisation des espaces d'équipements pour économiser l'espace et ainsi éviter l'étalement urbain
Une réflexion à engager sur la localisation des équipements : entre proximité et rationalisation

Thématique Economie

» PRÉVISIONS / BESOINS

Le maintien de la dynamique économique pour rester un pôle d'emplois local pour le territoire intercommunal et préserver la proximité entre lieu de travail et lieu de résidence

Le soutien aux activités existantes, notamment industrielles, pour préserver le tissu économique

L'anticipation des évolutions sectorielles par la diversification des secteurs d'activités

La réponse aux besoins commerciaux d'échelle intercommunale pour éviter l'évasion commerciale vers les pôles voisins

L'équilibre et la localisation des implantations commerciales sur l'agglomération, pour éviter les concurrences internes, notamment avec le centre-ville, et externes, avec les communes voisines

Le besoin en commerces de proximité, surtout au Nord

Thématique Urbanisme

» PRÉVISIONS / BESOINS

La définition de nouvelles limites à l'urbanisation au Sud

Le confortement des secteurs Nord pour un meilleur équilibre Nord-Sud et une meilleure répartition des flux

L'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels

La maîtrise des évolutions de la ville pour préserver la qualité du cadre de vie et la nature en ville

L'intégration des constructions nouvelles au sein des tissus urbains anciens

Thématique Déplacements

» PRÉVISIONS / BESOINS

Le renforcement des liaisons pour certains secteurs d'habitat aujourd'hui relativement isolés

Un projet de contournement à définir, dans un souci de limitation des nuisances

Un maillage piétons / cycles à renforcer mais surtout à valoriser et à faire connaître

Un manque d'espaces de stationnement pour les vélos et les poids lourds

Le développement du covoiturage

Thématique Environnement

» PRÉVISIONS / BESOINS

L'accroissement des risques dans un contexte de réchauffement climatique

La prise en compte de la capacité d'accueil du territoire dans les choix qui seront opérés

Le maintien de la fonctionnalité le rôle d'interface du territoire entre des réservoirs de biodiversité majeurs situés à la périphérie de la commune

La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. La non augmentation des effets des éléments fragmentant.

La qualité de la ressource en eau

La recherche de qualité du cadre de vie et d'espaces de nature

Thématique Paysages et patrimoine

» PRÉVISIONS / BESOINS

L'intégration de la vallée de la Vilaine comme composante paysagère majeure traversant l'agglomération

L'intégration de l'environnement paysager dans les projets et les futurs aménagements

Des covisibilités à prendre en compte en matière d'intégration des futurs projets et aménagements (volume, pente, hauteurs, paysage, etc.)

La valorisation de « paysages pour tous » et le maintien ou la réouverture de vues sur le patrimoine.

La vigilance sur la qualité des franges urbaines et entrées de ville

La recherche de qualité du cadre de vie

Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré a défini un scénario de développement à horizon 2035. Ce scénario est le suivant :

- Accueillir plus de 30 000 habitants à l'horizon 2035, accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel global d'environ 1,25 % en moyenne.
- En termes d'armature territoriale, le SCoT affirme les pôles de bassin de Vitré et de Janzé. Il permet une prospective de croissance renforcée pour amplifier leur attractivité et maintenir leur rôle structurant sur le territoire.
- Sur le bassin de vie de Vitré, le SCoT prévoit un rythme de production de logements de 600 logements par an.
- Il anticipe les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population. Sur Vitré, la taille des ménages projetée en 2035 est de 2 personnes par résidence principale.
- Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace : sur Vitré, il est demandé une densité moyenne globale de 28 logements à l'hectare. A l'échelle du bassin de vie de Vitré, l'enveloppe foncière maximale destinée à la production de logements s'élève à 670 hectares pour une production de 12 000 logements.

Le PLU devra être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel de prendre en compte les orientations de ce dernier dans la construction du scénario de développement.

1.1.2. Les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire

La stratégie territoriale de la ville de Vitré

Le projet développé dans le PADD projette l'évolution de Vitré à horizon 2030, mais pour autant, l'avenir à plus long terme du territoire communal a été pris en compte, pour s'assurer de ne pas compromettre la réalisation de projets à long terme, et pour intégrer le temps long de la mise en œuvre des projets urbains.

Les orientations du PADD ont été établies avec divers principes généraux comme fils conducteurs. Ce sont ces principes, qui définissent la vision globale et l'identité même du projet d'aménagement vitréen, cela permet d'organiser les réflexions et de les spatialiser. Ces principes généraux, retranscrits dans l'axe introductif du PADD, constituent la stratégie territoriale de la ville.

Une ville dynamique à taille humaine

Le bureau d'urbanisme Cittànova, en concertation avec les élus et acteurs locaux, a identifié les points forts et les points faibles du territoire et les souhaits d'évolution future de Vitré. Ainsi, il a été mis en avant que Vitré est une commune d'ores et déjà dynamique sur le plan des services, de l'emploi, de l'offre de formations ou encore du tissu associatif. L'enjeu est donc de conserver cette dynamique plutôt que d'en créer de nouvelles, et de la faire perdurer en permettant un renouvellement aboutissant à l'adaptation spatiale et fonctionnelle des équipements, logements, services, modes de vie, etc.etc...

Une caractéristique propre à Vitré est sa superficie puisqu'il s'agit d'une agréable ville à taille humaine. Les élus et riverains souhaitent garder cette empreinte tout en faisant du lien social une priorité. Il s'agit de penser l'espace communal en favorisant la cohésion sociale des habitants et usagers du territoire, par des lieux de rencontre supports d'activités, d'animations... Mettre en avant le lien social, c'est aussi promouvoir la mixité générationnelle et sociale, pour enrichir les échanges. La commune souhaite également que les habitants puissent profiter de pôles de vie où il fait bon vivre, travailler, échanger, se divertir, etc., en promouvant une mixité fonctionnelle.

Afin que les Vitréens, et même des riverains d'autres communes, puissent se retrouver dans des lieux de vie, le bon maillage du territoire est essentiel. Il s'agit là aussi d'un des grands souhaits de la municipalité : penser les liaisons entre les espaces en travaillant sur une mobilité qui prenne en compte à la fois les échelles de déplacements (départementale, communale, locale) et les motifs (loisirs, déplacement domicile-travail, déplacement scolaire...).

Une ville solidaire avec son territoire et ouverte sur le monde

Bien que le PLU soit un projet communal, le but n'est pas de renfermer la ville sur elle-même, bien au contraire. Étant donné que Vitré est localisé au niveau d'un axe national structurant et a toujours joué sur son positionnement géographique avantageux et son accessibilité pour conforter sa dynamique économique, l'intention de la ville est de prendre en compte cet atout et d'en jouer. En effet, des relations existent avec les villes de Rennes et Laval et Vitré fait aussi partie d'une intercommunalité de 46 communes. Le but est de valoriser ce dynamisme et ces échanges sans créer de concurrence avec les villes voisines.

Les documents réglementaires du PLU ne s'appliqueront que sur le territoire communal, cependant, c'est bien le contexte élargi qui a été pris en compte dans l'élaboration du projet que porte le PADD.

Une ville où il fait bon vivre

Le diagnostic territorial a fait ressortir de nombreux atouts sur le territoire. En effet, Vitré dispose de points de vue remarquables, de paysages assez préservés (notamment avec un bocage maintenu même si la densité des haies a été réduite qui a échappé à un remembrement complet et brutal), d'un patrimoine bâti exceptionnel, d'équipements et services adaptés aux besoins etc...

Le PADD doit alors permettre de conserver ces atouts, voire de les développer et surtout de les concilier. Ainsi, la commune ne souhaite pas se bloquer en figeant la situation actuelle, mais bien permettre une évolution de la commune en gardant un équilibre entre les activités, les projets d'aménagements et tout l'aspect environnemental (enjeux écologiques, paysagers,

patrimoniaux, enjeux liés aux risques..).

La commune mène déjà cette politique au travers de grands projets (ZAC du Parc, ZAC des Artisans, Les Ormeaux, la Roncinière, compensation de zones humides, voie douce, ...). Á horizon 2030, c'est cette implication qu'elle souhaite poursuivre en privilégiant une importante démarche de concertation avec les riverains et acteurs locaux.

La définition et la hiérarchisation des enjeux identifiés dans le cadre du PLU

La définition et la hiérarchisation des enjeux a été une étape importante, car elle a fondé et structuré le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, c'est sur la base de ce travail qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLU.

Les constats précédemment présentés ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. L'ensemble des élus de la commission PLU ont travaillé sur leur validation et plus particulièrement sur leur hiérarchisation pour les dix prochaines années. Cette hiérarchisation a été opérée sur la base d'un document répertoriant l'ensemble des enjeux identifiés, en lien avec les constats issus du diagnostic. Chaque enjeu a été évalué de la manière suivante :

	Niveau d'enjeu				Échelle d'enjeu		
	Prioritaire	Fort	Moyen	Faible	Quartier	Commune	Intercommunalité
 L'intégration de la vallée de la Vilaine comme composante paysagère majeure traversant l'agglomération	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐

En fonction du niveau d'enjeu, chaque enjeu reçoit une note : 100 pour le niveau prioritaire, 80 pour le niveau fort, 50 pour le niveau moyen et 20 pour le niveau faible.

Ci-après les enjeux qui ont été le plus mis en avant par les élus (Note supérieure à 75), organisés par thématique et reportés par ordre de classement.

Paysages

- Des équilibres à trouver et définir dans le futur PLU entre les usages résidentiels, économiques, récréatifs et agricoles ;
- Le niveau de protection et d'intégration de l'environnement paysager dans les projets et les futurs aménagements ;
- La vallée de la Vilaine, composante paysagère majeure traversant l'agglomération ;
- L'évolution du bâti existant dans l'espace agricole et les capacités de changement de destination.

Patrimoine et tourisme

- La conciliation des dimensions touristiques, patrimoniales et résidentielle de la commune et du coeur de ville ;
- La qualité patrimoniale (sites et abords) ;
- Le rayonnement et l'attractivité touristique de Vitré.

Environnement

- La qualité de l'eau potable et la gestion de la ressource ;
- La connaissance du risque et sa prise en compte réglementaire dans le PLU ;
- La prise en compte du socle physique, des risques et de la capacité d'accueil du territoire dans les choix qui seront opérés ;
- L'ensemble des milieux naturels constituant la TVB dans le PLU.

Démographie

- Le maintien de la mixité générationnelle ;
- L'anticipation du vieillissement de ménages attachés à la commune ;

- La préservation de l'attractivité résidentielle de la commune ;
- Le maintien des ménages sur la commune.

Habitat

- La prise en compte des dynamiques démographiques (exemple : renouvellement générationnel) dans les futurs besoins en logement ;
- L'offre en logements (nombre, type, qualité)
- L'offre de produits fonciers et immobiliers répondant aux vocations d'accueil spécifiques de la ville centre : ménages modestes, personnes âgées...
- La diversité des ménages accueillis et l'équilibre des profils.

Emplois

- La dynamique économique présente sur le territoire ;
- La diversification des domaines d'activités ;
- La pérennité des activités productives, notamment de l'industrie agroalimentaire en lien avec l'activité agricole ;
- La gestion des flux entrant.

L'espace agricole

- La définition d'objectifs de réduction de la consommation foncière ;
- La définition d'objectifs de densité des futures opérations ;
- Le rôle et la place de l'agriculture dans l'économie et dans l'espace communal.

Commerce

- La dynamique commerciale de la commune : emplois, économie, diversité de l'offre... ;
- Le devenir des locaux commerciaux vacants ;
- La répartition du commerce : entre proximité et clientèle suffisante ;
- Le devenir des espaces commerciaux : évolution des espaces vieillissant, mixité.

Équipements et services

- La pérennité des administrations et services en centre ville ;
- La dynamique associative et culturelle de la commune ;
- La localisation des futurs équipements et les équilibres internes à la commune ;
- Le niveau d'équipements et de services et son attractivité.

Développement urbain

- L'équilibre entre les espaces urbains, naturels, agricoles ;
- La définition de structures / d'invariants qui vont guider les choix à opérer et la logique de développement ;
- L'ajustement des surfaces prévues en extension à l'horizon temporel du PLU ;
- Le processus d'évolution de la ville (l'organisation et le coup par coup, la maîtrise publique et l'accompagnement du privé, l'outil coercitif et l'outil incitatif, etc.).

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

La ville de Vitré porte une dynamique de projets forte. Ainsi, en parallèle de l'élaboration du PLU, plusieurs projets territoriaux et démarches d'aménagement sont conduits par la commune ou la communauté d'agglomération. Ces projets portent des objectifs propres illustrant l'ambition des élus en termes d'aménagement et vont agir sur l'évolution du parc de logements, du tissu économique, des équipements, des déplacements ... Ils doivent être pris en considération pour construire le scénario de développement porté par le PLU.

Action Coeur de Ville - l'Opération de Revitalisation des Territoires

La ville de Vitré a été retenue pour bénéficier du Plan national "Action Coeur de Ville". Le plan « Action cœur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

En continuité de la signature de la convention Action Coeur de Ville, la ville s'est engagée dans une opération de revitalisation de territoire (ORT). L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux sur le périmètre sur lequel elle s'applique, pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité à des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif dans l'ancien ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs comme le permis d'aménager multi-sites, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës. ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et projet commerciaux ;
- Préserver les services publics en instaurant l'obligation d'information préalable du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public.

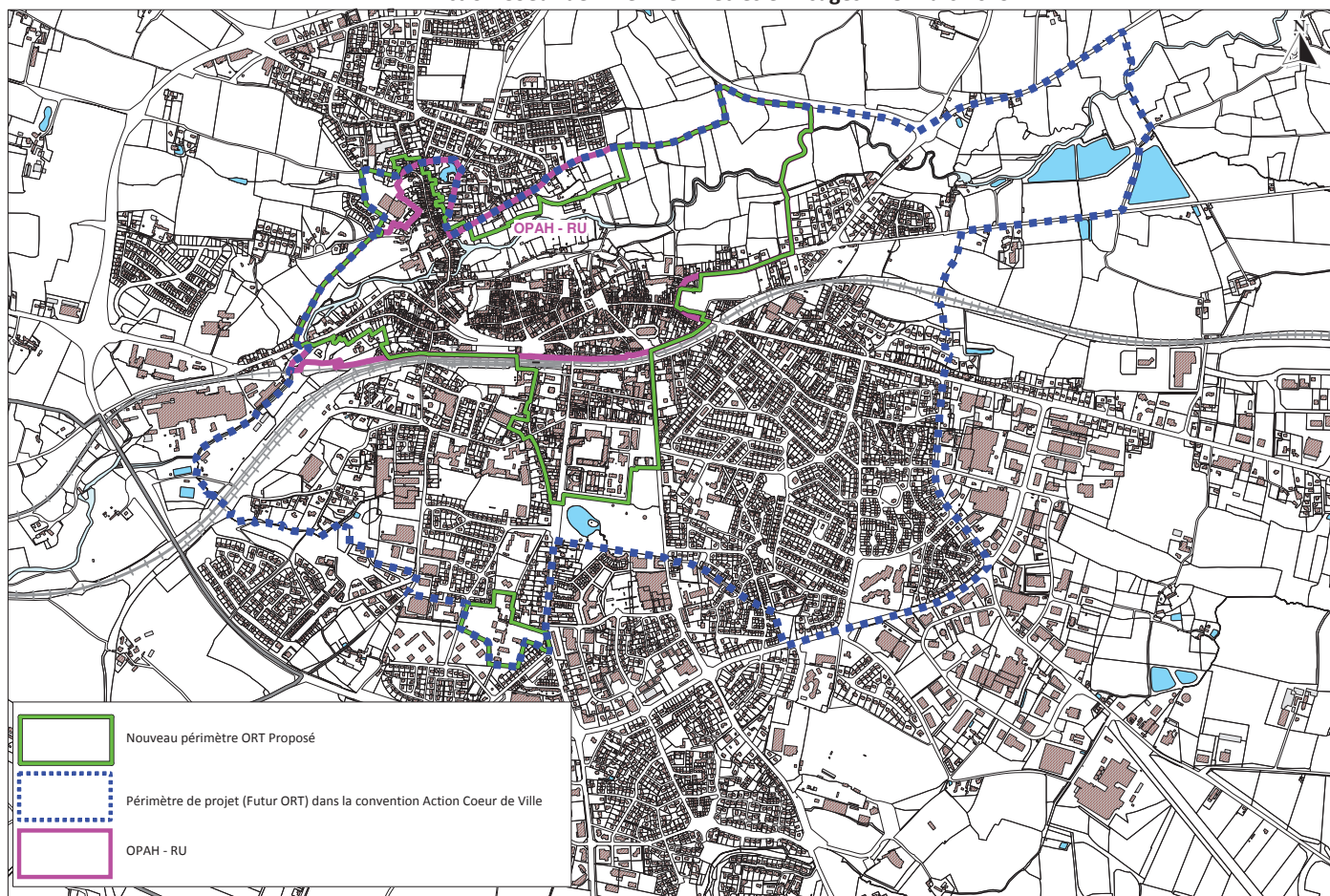
L'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH RU)

En parallèle de l'ORT, la ville a signé un marché pour une étude d'OPAH-RU dont le périmètre reprend l'ORT. Cette étude devrait s'achever fin d'année 2019 pour une phase opérationnelle début 2020.

Elle vise à résorber la vacance, les logements insalubres et/ou indignes et les problématique de fragilité structurelle d'immeubles de cœur de ville.

Cette action vient s'inscrire en complément d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'accompagnement sur 20-25 immeubles fragilisés du cœur de Ville. Elle donnera de nouveaux outils, financiers, réglementaires et coercitifs, à la Ville.

VITRÉ - Action Coeur de Ville : Périmètres envisagés - 28 Mars 2019



Sources : BD CARTO©IGN, Cadastre DGI - Réalisation : ©M. LE JEUNE - Vitré Communauté - 28/03/2019 - Droits réservés

Les actions menées en termes de mobilité

Le projet de contournement

Source : Contournement de Vitré - Dossier de concertation Novembre 2018

La rocade de Vitré permet de relier la RD777 (route d'Ernée) au nord et la RD857 (route de Laval) à l'est. Elle reste inachevée au nord est entre ces deux voies.

L'évolution constante des trafics routiers depuis quelques années, en lien avec le développement économique et démographique de l'agglomération, conduit à des difficultés de déplacements, en particulier sur la rocade sud (avenue d'Helmstedt) et sur les axes pénétrants à l'est.

Plusieurs projets de réalisation de nouveaux barreaux routiers ont été étudiés au cours des dernières années afin d'améliorer le réseau viaire vitréen. Seule la déviation de la RD777 a été réalisée dans les 20 dernières années, entre la zone d'activités de Torcé et le lieu-dit La Troussanais. Le Département d'Ille-et-Vilaine, la Communauté d'Agglomération Vitré Communauté et la Ville de Vitré ont décidé de lancer ensemble, en 2017, une étude visant à définir un projet global dit « de contournement de Vitré ».

A ce jour, plusieurs scénarios ont été étudié mais aucun tracé n'a été acté. Ainsi, le projet de PLU ne peut intégrer le projet de contournement.

Le développement des alternatives à l'automobile

En matière de déplacements, la ville de Vitré, en étroite collaboration avec Vitré Communauté disposant de la compétence Mobilité et organisation des transports, a mis en place divers projets et actions, dont l'objectif majeur est de développer les alternatives à la voiture mais aussi :

- Optimiser l'accessibilité au centre-ville et garantir un climat serein et apaisé en ville ;
- Inciter aux mobilités actives (piétons, vélos) et à l'usage des transports collectifs ;
- Assurer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et les plus jeunes ;
- Accroître le confort des usagers et de redonner l'espace public dédiée aux piétons.

Ainsi, en 2001, la municipalité a mis en place la gratuité du bus pour optimiser le service rendu aux habitants et limiter la circulation automobile. Depuis juillet 2019, Vitré Communauté a très nettement renforcé les fréquences sur toutes les lignes de bus.

En 2016, la ville réalise le pôle d'échange multimodal pour faciliter les pratiques entre différents modes de transports : train, bus, cycles, voitures, marche à pied, taxis. Ce projet a permis de faciliter la liaison des quartiers Sud avec la gare et le centre-ville historique par l'aménagement d'une passerelle piétons / cycles accessible. Il offre également plus de 600 places de stationnement gratuites (24h) pour faciliter l'accès au centre-ville et à la gare.

En 2018, les élus de Vitré adopte un plan de déplacement. Celui-ci hiérarchise les voies de circulation et y attribue des principes de circulation et d'aménagement. Il prévoit notamment la généralisation du 30 km/h sur l'ensemble des voies et l'aménagement du coeur historique en aire de rencontre (20 km/h), ponctuée de quelques rues piétonnes. La généralisation du 30 km/h permet par ailleurs la généralisation du double-sens cyclable.

En parallèle, Vitré Communauté a engagé la réalisation d'un schéma directeur cyclable dont les objectifs sont multiples : développer l'usage du vélo sur les trajets domicile-travail, organiser le stationnement, faciliter l'accès aux gares, mieux relier les principaux sites naturels (plans d'eau...) entre eux et aux agglomérations proches, assurer une continuité des circuits de randonnée et des liaisons vertes.

Trois Zones d'Aménagement Concerté sont actuellement en cours de réalisation sur la commune : la ZAC des Artisans et la ZAC des Ormeaux.

Constatant une mutation naturelle sur ce secteur, et consciente de la situation stratégique de cette zone, la ville a souhaité accompagner cette mutation pour proposer un quartier mixte cohérent qui s'inscrit dans le tissu urbain vitréen.

An aerial photograph of a proposed development site in St. Louis, Missouri. The site is outlined in red and contains several large, rectangular building footprints in various shades of red, orange, and green, indicating different phases or types of construction. The site is bordered by 'Rue de la Paix' to the north, 'Rue de la Liberté' to the east, and 'Rue de la Justice' to the south. A 'Public drive' is visible on the left side of the site. The surrounding area consists of residential neighborhoods with houses and trees.

La ZAC des Ormeaux est un projet d'extension urbaine visant à répondre aux besoins en termes d'habitat et d'équipements tout en garantissant la cohérence de l'aménagement de la commune, en contribuant notamment au rééquilibrage urbain entre le Nord et le Sud de l'agglomération.

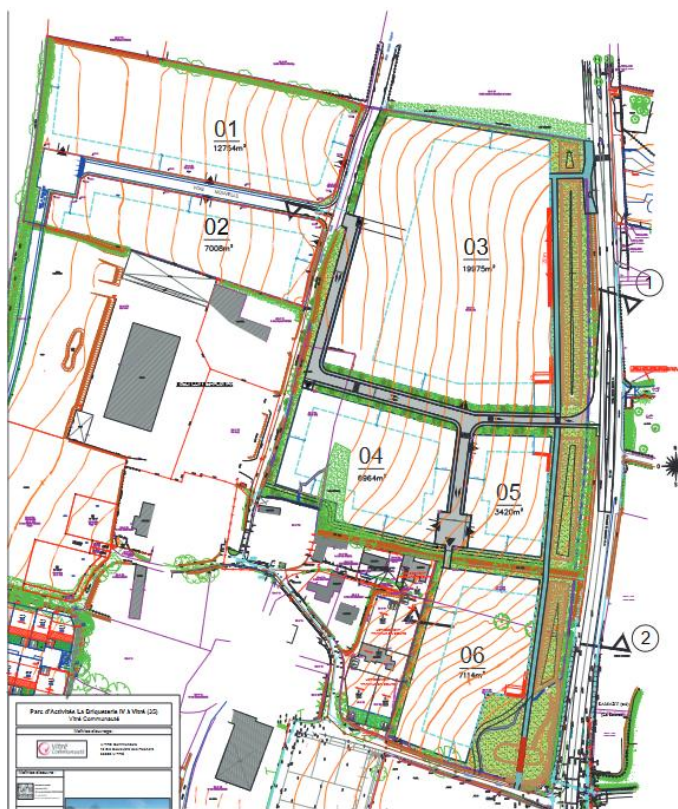
[illegible]

La troisième et dernière ZAC en cours sur la commune est la ZAC de la Roncinière, qui est celle dont la réalisation est la plus avancée. L'objectif de cette ZAC était de poursuivre le développement économique et urbain du territoire vitréen en ouvrant à l'urbanisation un site situé en prolongement Est de l'agglomération. Ce projet se compose d'un quartier d'habitat mixte et d'un espace d'activités à vocation mixte, artisanale, industrielle et de services.

LES AUTRES PROJETS D'AMENAGEMENT

Pour répondre aux enjeux liés à la défense incendie, la Ville mène un projet d'aménagement du secteur des Courgain, à l'Est de l'agglomération communale. Ce projet a pour objectif premier de créer une voie de désenclavement du quartier des Buttes d'Amour, permettant d'assurer une meilleure desserte incendie des logements existants, du centre hospitalier de la Gautrays et de l'établissement scolaire Jeanne d'Arc. La création de cette voie s'accompagnera de l'aménagement d'un lotissement privé. Deux emplacements réservés avaient été créés dans le cadre du PLU précédent pour permettre la création de la voie. Afin de mener à bien ce projet, la Ville de Vitré a sollicité l'acquisition des emprises nécessaires auprès des propriétaires concernés. Les négociations n'ont pas pu toutes aboutir, de ce fait, la ville ayant confirmé son souhait de réaliser ce projet, la commune va prochainement engager une demande de Déclaration d'Utilité Publique afin de procéder à une procédure d'expropriation à l'encontre des propriétaires restants.

Au Sud de l'agglomération vitréenne, entre les activités implantées sur le boulevard Denis Papin et les Boufforts, la communauté d'agglomération porte un projet de zone d'activités dénommée la Briqueterie 4. Une partie de la voie de desserte a déjà été aménagée car elle permettait par ailleurs la desserte du lotissement des Boufforts. Ce projet vise à accueillir des entreprises artisanales, industrielles ou tertiaires et de services.



Plan d'aménagement de la zone d'activités de la Briqueterie 4

Au sud-ouest de Vitré, sur le site des anciennes entreprises MMO et Terres de Marin, la Ville a institué un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur d'août 2025 à août 2030. Pendant cette période, les possibilités de construire seront fortement limitées. Ce périmètre répond à la volonté municipale de mettre en œuvre, sur ce site stratégique à proximité du cœur de ville, un projet d'aménagement mixte, associant logements, équipements publics et activités de service dans une logique de renouvellement urbain, de mutualisation et de proximité.

1.2. LE PROJET DÉCLINÉ EN CINQ AXES

AXE 1 / Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale

La municipalité souhaite favoriser la cohésion sociale en proposant une offre d'habitat diversifiée. Il s'agit dans un premier temps d'attirer les jeunes et les familles et de leur permettre de s'installer grâce à une offre immobilière adaptée. C'est en pouvant les attirer et les accueillir que Vitré pourra aussi entretenir sa bonne dynamique économique.

Les équipements de santé, sports et loisirs seront renforcés pour accueillir chacun dans de bonnes conditions.

Les dynamiques moyennes constatées sur une période longue devraient donc s'accroître légèrement, soit une évolution de population d'environ +1,25 % par an.

Par ailleurs, le PADD propose d'encourager un renouvellement urbain en favorisant la résorption du taux de vacance par réhabilitation et réinvestissement de l'existant. Ceci permet de répondre aux ambitions actuelles de densification plutôt que d'étalement urbain.

AXE 2 / Conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau

Le PADD porte l'ambition de conforter les activités implantées et d'accompagner leurs évolutions en maintenant des espaces dédiés, et en privilégiant l'implantation de ces activités dans le tissu urbain.

En termes d'activité agricole, il s'agira d'encourager une diversification par la création de gîtes, de points de vente directe par exemple.

Afin de donner une logique et de dynamiser l'activité commerciale de la commune, le PADD propose de préserver la vocation commerciale du centre-ville et de stopper l'extension foncière des zones commerciales périphériques. Il est prévu de renforcer la mixité fonctionnelle de la centralité comme des zones d'activités existantes et de permettre l'évolution des locaux existants.

L'environnement de travail doit se moderniser pour répondre aux questions problématiques actuelles. Ainsi, il est prévu de développer le télétravail, le co-working et d'encourager les micro-entreprises.

Le PADD propose de renforcer les liaisons physiques entre les espaces agricoles et le tissu urbain en créant des cheminements. Cela permet aussi de développer un réseau de mobilités douces et donc de limiter l'utilisation de la voiture avec les nuisances et pollutions qui y sont liées.

Par ailleurs, le PADD se concentre sur les espaces de travail partagés et la qualité des zones d'activités : qualité architecturale, performances énergétiques, cheminements, aménagement qualitatif des abords et stationnements.

Axe 3 / Préserver les équilibres, les fonctionnalités, les ressources et la diversité du socle naturel et agricole

Face aux enjeux identifiés, le projet communal vise à sauvegarder les surfaces agricoles en maîtrisant l'urbanisation. Il s'agit de réduire le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'au moins 35 % par rapport au rythme vécu depuis l'approbation du dernier PLU.

Dans la même optique, il est prévu de stopper l'extension foncière des zones commerciales périphériques et de raisonner la densité de logements à 28/ha. De même, une orientation consiste à inscrire des limites fortes à l'agglomération pour protéger l'espace agricole.

Par ailleurs, le PADD prévoit de préserver et conforter la Trame Verte et Bleue. Il s'agit de protéger les grands espaces naturels et semi-naturels (Vallée de la Vilaine, vallée de la Valière, boisements et zones bocagères majeures, prairies humides) ainsi que les corridors écologiques existants, voire de restaurer les corridors écologiques non fonctionnels et de créer de nouvelles continuités.

Les élus ont conscience de leur richesse paysagère et patrimoniale et souhaitent donc les valoriser. Un point d'attention y sera donc porté, les vues seront préservées (vue vers la vallée de la Vilaine, les trois clochers, le château). Il s'agit également d'assurer une insertion paysagère optimale des nouvelles constructions puisque la révision du PLU va s'accompagner d'une urbanisation des zones AU.

AXE 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée

Le but du projet communal est de renforcer ou créer les polarités de quartier, d'organiser le territoire afin que les équipements et services soient accessibles à tous et de prévoir les besoins d'évolution des équipements existants. Le but est d'aménager le territoire de manière équilibrée et équitable pour les habitants des différents quartiers.

Les nouvelles opérations d'aménagements seront pensées en lien avec les transports en commun afin de favoriser le report modal.

Les élus ont aussi souhaité développer le chapitre des mobilités douces à travers le PADD. Ainsi, ils souhaitent faire de la vallée de la Vilaine un espace de circulations douces, composer une trame de liaisons directes entre les pôles générateurs, mais aussi et organiser les liaisons douces futures, qu'elles soient d'intérêt locales (à l'échelle du quartier) ou communal (à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et vers les territoires voisins).

Les espaces de stationnement seront aussi pensés pour favoriser la multi-modalité.

AXE 5 / Favoriser l'adaptation de la ville aux enjeux énergétiques, climatiques et aux risques

Face aux consommations énergétiques et émissions de GES du territoire et aux ambitions régionales et nationales de performance énergétique, le PADD porte l'ambition de concevoir un urbanisme qui favorise les courtes distances en ville, améliore l'efficacité énergétique et thermique du bâti.

De plus, la municipalité entend favoriser le développement d'énergies renouvelables tout en considérant les sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire.

Face aux risques d'inondation encourus par la commune, le PADD précise que seront traduits dans les documents réglementaires les secteurs concernés par les risques et les prescriptions associées.

De plus, des démarches particulières seront engagées afin de favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales.

Afin de pallier aux effets du changement climatique et d'anticiper les futures nuisances liées à l'élévation des températures, les élus souhaitent « préserver des espaces de respiration et la présence de l'eau en ville ». Ainsi, des coupures vertes seront maintenues voire renforcées en ville, cela permet de capter le carbone et limiter les hausses de températures, améliorer la qualité de l'air, créer des espaces d'ombrages, préserver des espaces perméables.

1.3. AMBITIONS ET PROSPECTIVE : RÉPONDRE AUX BESOINS AUJOURD'HUI ET DEMAIN

1.3.1. Les besoins en logements

Pour maintenir le nombre d'habitants actuel

Il n'y a pas de rapport proportionnel entre la construction de logements neufs et l'évolution de la population. En effet, quatre phénomènes font varier l'utilisation du parc de logements, dont la prise en compte est nécessaire pour évaluer les besoins en logements. Ces quatre phénomènes sont :

- Le renouvellement du parc de logements : la réhabilitation d'immeubles de logements qui par restructuration font évoluer le nombre de logements, les démolitions / reconstructions ;
- Le desserrement des ménages qui entraîne une diminution du nombre d'occupants par logement ;
- La variation du parc de logements vacants ;
- La progression du nombre d'habitants vivant hors ménages ;
- La variation du parc de résidences secondaires - sur Vitré, la part de résidences secondaires étant minime, ce phénomène n'est pas pris en compte pour les calculs.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement partiel du parc de logements existant correspond aux modifications de tout ou partie d'un logement ou d'un ensemble de logements existants. Le phénomène de renouvellement peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements. À l'inverse, le renouvellement peut être consommateur de logements, il s'agit par exemple d'un regroupement de plusieurs logements. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstruction ou de la transformation d'un logement en local d'activité par exemple.

Pour évaluer ce phénomène, nous comparons la construction de logements sur une période (logements commencés Sitadel) avec l'évolution du nombre de logements sur cette même période (nombre de logements INSEE), avec un décalage d'un an pour prendre en compte le temps de la construction. L'analyse des logements commencés (Sitadel) ne prend pas en compte les logements en résidences puisque ces derniers n'entrent pas dans le champ des logements selon l'INSEE. Dans les données INSEE, il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales, hors les personnes vivant en foyers vivent hors ménages.

Sur Vitré, on constate que sur la période 2009-2014, le renouvellement du parc a été excédentaire, 8 logements par an en moyenne ont été créés. En revanche, sur la période 2010-2015, le renouvellement est fortement déficitaire, avec 34 logements par an en moyenne qui ont disparus.

Deux phénomènes expliquent cette importante différence sur un décalage de période de seulement 1 an :

- Une grande part des logements commencés (Sitadel) en 2013 sont des logements en résidence et n'entrent donc pas dans cette analyse ;
- Un nombre important de logements commencés sur l'année 2013, sans évolution forte du nombre de logements INSEE au 1er janvier 2015.

> Sur la période à venir

Vitré va continuer de connaître un phénomène de renouvellement du parc de logements important. Ce renouvellement entraînera d'une part la création de logements, notamment dans le cas de villas ou maisons de maître qui seraient divisées en appartements. Cependant, ce renouvellement urbain devrait dans l'ensemble engendrer une perte de logements. Sur le centre ancien par exemple, il est souhaité que de petits logements soient regroupés pour pouvoir proposer de plus grands logements

et ainsi favoriser une mixité générationnelle et sociale. De même, on constate sur la commune diverses opérations de démolition de maisons pour la création d'immeubles de bureaux ou de services.

Pour évaluer les besoins liés au renouvellement du parc, il a été retenu d'établir la moyenne sur la période 2009-2015, soit un besoin de **14 logements par an** pour répondre à la perte liée au renouvellement du parc.

Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, liée aux évolutions démographiques et sociétales. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale et qui tend à se stabiliser, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc. En conséquence, à population équivalente, il est observé une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés.

Les besoins en logements liés au desserrement des ménages ne s'appliquent qu'à la part de la population vivant en ménages, cela concerne 17 140 vitréens en 2015 (sur les 17 798 habitants). Sur Vitré, il est constaté une baisse du nombre de personnes par ménage, qui est passé de 2,28 en 1999 à 2,16 en 2006 et 2,12 en 2015. A l'image de la tendance nationale, cette baisse tend à ralentir.

> Sur la période à venir

L'hypothèse formulée par le PLH est la poursuite du desserrement des ménages mais à un rythme moins soutenu. Cette hypothèse paraît cohérente au regard des tendances passées, elle est donc reprise pour définir l'hypothèse d'occupation du parc en 2030. Ainsi, la taille des ménages en 2030 est estimée à 2,04 personnes. Cette estimation est en phase avec la prospective du SCOT qui a estimé une taille des ménages sur Vitré de 2 personnes en 2035.

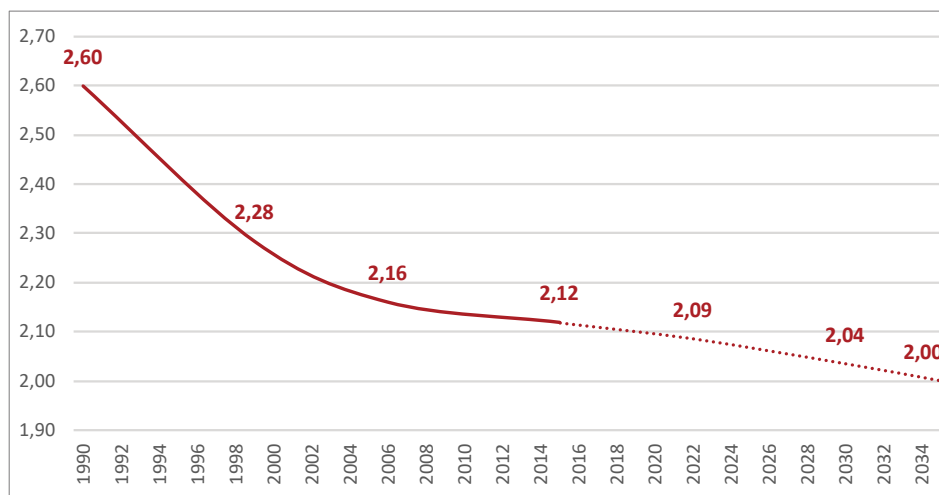


Illustration et projections de l'évolution de la taille des ménages sur Vitré

Sur base de cette hypothèse, pour loger les 17 140 habitants des ménages actuels (2015), le besoin en 2030 est de 8 423 logements, soit 334 supplémentaires pour répondre au besoin lié au desserrement des ménages, soit **22 logements par an**.

La variation du parc de logements vacants

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc., sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants.

En 2015, le taux de vacance sur le territoire communal est de 7,9 %, soit près d'1% de plus qu'en 2010. Ainsi, ce sont 106 logements qui ont été "consommés" par la variation des logements vacants entre 2010 et 2015. Selon l'étude Urbanis en 2016, cette vacance se concentre sur le centre ancien de la ville.

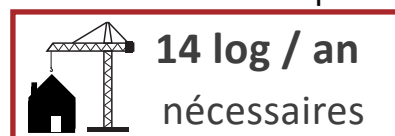
> Sur la période à venir

Au regard des efforts de la commune pour endiguer ce phénomène, et notamment du programme "Action Coeur de Ville" et de l'opération de revitalisation de territoire (cf. 1.1.3 en page 12), qui apporteront des moyens techniques et financiers supplémentaires, le PLU mise sur la **remise sur le marché de 8 logements vacants par an**.

Bilan pour maintenir le nombre d'habitants actuel

Au total, ce sont 28 logements par an qui seront nécessaires pour le maintien de la population entre 2019 et 2030, en retenant une hypothèse de perte liée au renouvellement urbain, combinée à une poursuite du ralentissement de la diminution de la taille des ménages et à un réinvestissement de logements vacants.

Renouvellement du parc



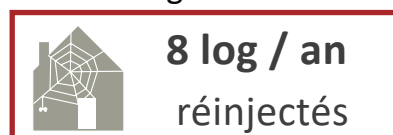
+

Desserrement des ménages



-

Variation logements vacants



=

28 log / an
nécessaires

Pour répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population

Un scénario prospectif réaliste

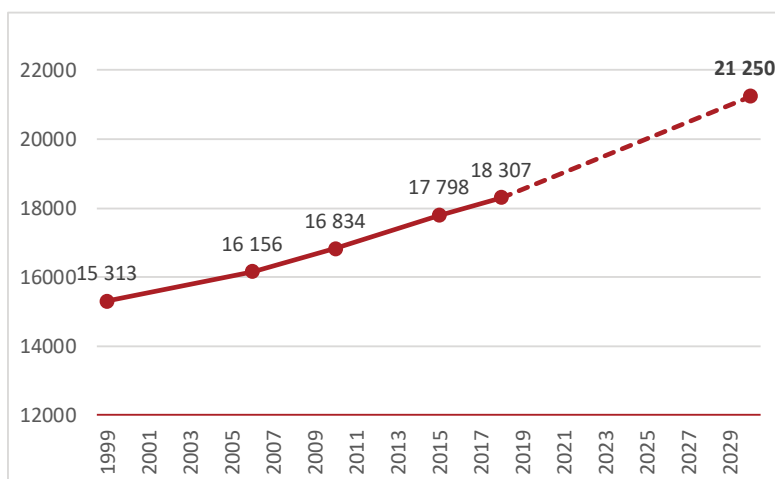
Entre 2010 et 2018, la progression de la population vitréenne oscille entre + 0,9 % et + 1,1 % par an. Aujourd'hui, les élus constatent une forte demande sur la ville, au travers de leurs échanges avec le public et les promoteurs. Ces derniers pointent par ailleurs une offre insuffisante au regard des demandes.

Alors que la population augmentait moins vite à Vitré que la moyenne du territoire intercommunal, nous constatons que ce n'est plus le cas aujourd'hui. Cette observation est confirmée par les communes voisines qui constatent un recentrage sur la ville-centre, qui est fortement attractive, notamment pour les personnes âgées et familles monoparentales qui souhaitent se rapprocher des équipements et services.

Ce phénomène doit être pris en compte sinon les prix de l'immobilier risquent de flamber. Il est donc du devoir de la Ville de Vitré de faire en sorte que le logement, par son prix, ne devienne pas la grande question sociale de demain notamment dans un bassin ouvrier et employé comme celui de Vitré.

Au regard des tendances passées et récentes et des perspectives de confortement de l'attractivité de Vitré, la ville souhaite pouvoir répondre aux besoins. Elle a pour objectif de s'inscrire dans la tendance du recentrage sur les pôles et villes moyennes, tout en évitant une concurrence avec les communes rurales.

Il a donc été retenu un scénario prospectif d'évolution de la population de + 1,25 % par an. Sur base de ce scénario, l'estimation de population est de 21 250 habitants en 2030.



Méthode

Pour estimer le nombre de logements et d'hébergement nécessaires pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, nous étudions deux phénomènes :

- l'évolution du nombre d'habitants vivant hors ménages ;
- les besoins en logements pour accueillir de nouveaux ménages.

La population communale est composée de personnes vivant en ménages et de personnes vivant hors ménages. En effet, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (maisons de retraite, foyer de jeunes travailleurs, ...) vivent hors ménages. Ainsi en 2015 Vitré compte 17 798 habitants, dont 658 personnes vivant hors ménages. Étant donné la part non négligeable de la population hors ménages sur la commune, du fait de son rôle de ville-centre et donc de la présence de foyers et résidences, ce point est pris en compte.

L'évolution du nombre d'habitants vivant hors ménages

Les habitants hors ménages sont en progression constante sur la commune. En 2015, ils représentaient 3,7 % de la population (658 habitants), contre 3,2 % en 2010.

En suivant cette tendance, et au regard des projets récents ou à venir sur la commune (Foyer de Jeunes Travailleurs notamment), cette part devrait encore progresser. Cette progression va également être alimentée par le vieillissement de la population, pouvant amener un besoin croissant de résidences de retraite. Ainsi, on estime cette part à 4,3 % en 2030, soit 910 habitants vivant hors ménages en 2030.

Ce sont donc près de **16 hébergements par an** qui seraient à construire d'ici 2030.

Les besoins en logements pour accueillir de nouveaux ménages

Avec 4,3 % de personnes vivant hors ménages en 2030, l'estimation est 20 340 habitants en ménages 2030, soit près de 2750 de plus qu'en 2018. Pour accueillir ces ménages, en reprenant l'estimation de 2,04 personnes par ménage en 2030, il faut environ 1350 logements supplémentaires.

Ainsi, le besoin en logements pour l'accueil de ménages est de **112 logements par an**.

Bilan pour accueillir les nouveaux habitants

Au total, ce sont 128 logements et hébergements par an qui sont nécessaires pour répondre à l'hypothèse démographique et disposer d'une offre en logements suffisante pour accueillir les nouveaux habitants.

Habitants hors ménages

**16 héb / an
nécessaires**

+

Habitants des ménages

**112 log / an
nécessaires**

=

**128 hab / an
nécessaires**

Bilan du besoin en logements

Pour répondre à la prospective d'évolution de la population d'ici 2030 le PLU doit répondre aux besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle et à l'accueil des nouveaux habitants. Ce besoin est estimé à 156 logements et hébergements par an.

**156 log / an
nécessaires**

1.3.2. Les besoins en équipements

Lors de la concertation, le besoin en équipements a été maintes fois soulevé, que ce soit en termes de structures ou de positionnement géographique sur la commune. La commune avait déjà conscience de ce besoin et a d'ailleurs engagé des projets pendant l'élaboration du PLU, notamment les aménagements sur le centre de l'hippodrome : terrain de baseball et terrain de football synthétique.

D'autres besoins sont présents :

- Besoin d'équipements au Nord de la commune pour un meilleur équilibre ;
- Besoin d'équipements dans le secteur de Beauvais, besoin en soi mais aussi par la fermeture à venir de l'équipement sur la Baratière (équipement ancien et vétuste) ;
- Besoins d'équipements qui sont à anticiper pour répondre aux demandes futures liées à l'augmentation du nombre d'habitants mais aussi à l'évolution des pratiques.
- Besoin spécifique pour l'extension du cimetière Saint-Gilles.

1.3.3. Les besoins du tissu économique

Pour estimer les besoins du tissu économique, il faut analyser ses grandes composantes : les activités commerciales et de services, les activités tertiaires et services, les entreprises de la sphère productive et les activités agricoles.

Les activités commerciales

En termes de développement commercial, la ville doit pouvoir disposer d'une offre commerciale suffisamment diverse pour éviter l'évasion commerciale vers les pôles de Laval et Rennes. La réponse à cet enjeu se fait surtout au travers l'offre en sites commerciaux périphériques. Dans le même temps, la ville a une volonté forte de préserver le commerce de centre-ville, notamment sur le centre ancien. L'offre commerciale périphérique ne doit donc pas concurrencer l'offre en centralité.

Pour répondre à ces enjeux, il a été retenu que les implantations commerciales devaient se faire au sein des espaces urbanisés existants, par densification des espaces commerciaux ou en renouvellement. En effet, les potentialités de densification des zones commerciales sont relativement importantes, ainsi les élus ont considéré que les locaux existants et les possibilités d'accueil en densification étaient suffisants pour répondre aux besoins. Un projet est d'ailleurs en cours d'étude sur l'espace de la Baratière, en densification de cette zone commerciale par construction sur un espace de stationnement. La ville veut ainsi éviter l'apparition de friches commerciales mais aussi privilégier des implantations en centre-ville.

Sur les espaces urbains, hors sites commerciaux périphériques, les besoins sont de deux ordres : les besoins en commerce de centre-ville, les besoins en commerces de proximité.

Les activités tertiaires

Sur les dernières années, des projets de développement tertiaire se sont mis en place, de nouveaux besoins sont bien présents sur ce domaine d'activités et la commune souhaite pouvoir y répondre. Pour disposer d'une offre diverse pour ce domaine d'activité, il semble nécessaire de disposer à la fois d'une offre foncière en parcelles constructibles mais aussi d'une offre au sein du tissu urbain, et notamment à proximité de la gare. Il a donc été retenu de cibler deux sites dédiés pour le développement d'activités tertiaires et de services, au Nord et au Sud de la commune, et d'ouvrir la possibilité pour ces activités de s'implanter au sein du tissu urbain mixte pour avoir une liberté d'implantation et notamment de profiter de la proximité de la gare.

La sphère productive

Concernant la sphère productive, il reste des disponibilités au sein du parc d'activités de la Grande Haye et du parc d'activités de la Roncinière pour pouvoir répondre aux besoins à court et moyen terme. Le secteur de la Briqueterie, dont l'aménagement a été entamé, permettra également de répondre à ce besoin. Lors de la concertation, la société Lactalis a par ailleurs exprimé son besoin d'extension pour son activité, son site actuel étant entièrement occupé.

Pour les besoins à moyen ou long terme, la collectivité souhaite tirer profit du Centre de valorisation Énergétique des Déchets ménagers en accueillant des activités ayant des besoins d'énergie importants sur le site de Chanteloup.

Les activités agricoles

Deux besoins majeurs concernent les activités agricoles au regard de l'aménagement du territoire : la préservation des terres agricoles, la préservation des sièges et sites d'exploitation agricoles (bâtiments et foncier stratégique à proximité). Les agriculteurs ont notamment besoin que leurs bâtiments puissent évoluer : mises aux normes, agrandissements, ...

1.3.4. L'impact sur la ressource en eau

Les besoins en eau du territoire du Syndicat mixte de production de la Valière (SYMEVAL) sont actuellement assurés pour une part par ses ressources propres et en complément par la Collectivité eau du bassin rennais (CEBR), grâce aux interconnexions du réseau d'eau. Sur Vitré, la production d'eau est excédentaire mais sur le territoire élargi, le SYMEVAL ne peut plus assurer seul la demande en eau du territoire.

En 2018, la production d'eau potable sur la commune est de 3 409 729 m³, dont 386 347 m³ importés et 2 026 824 m³ exportés. La consommation d'eau sur la commune de Vitré est de 1 768 980 m³. Le rendement des réseaux est de 98,1%.

Malgré l'efficacité des réseaux et la ressource locale en eau de surface, l'augmentation des besoins en eau pour les habitants comme pour les entreprises et les équipements a été de 8,9% à l'échelle du département et plus spécifiquement sur le SYMEVAL de 16 % depuis 2013. Face à l'impact fort des étiages sur les ressources en eau et les milieux aquatiques, le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 impose, d'« Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage » et d'« Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau ». Par ailleurs, le SDAGE prévoit une disposition plafonnant les prélèvements en étiage autres que ceux destinés à l'AEP. Aussi, le développement des activités industrielles, secteur souvent très consommateur d'eau, sera de fait contraint.

Si l'on peut envisager des besoins en eau potable constants pour les particuliers, les besoins des entreprises et notamment des industriels sont en forte augmentation.

La ressource en eau est une question majeure pour l'attractivité du territoire qui se pose au-delà du territoire communal, qui n'est pas une échelle pertinente pour la traiter.

A ce jour, aucune donnée n'existe et ne peut être mobilisée pour démontrer ou non la capacité d'accueil des territoires. En Ille-et-Vilaine, Le SAGE Rance Frémur s'est engagé dans une démarche pour évaluer la capacité de son territoire à s'approvisionner en eau en faisant un état des lieux des ressources et des besoins actuels et en évaluant les besoins futurs. Le SAGE Vilaine ne s'est pas engagé dans une telle démarche.

1.4. LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'analyse menée dans le cadre du diagnostic indique que les développements urbains de la commune ont consommé 142 hectares d'espaces agricoles et naturels entre 2006 et 2019, soit 10,9 hectares par an. Ces espaces ont été quasi exclusivement prélevés sur des espaces agricoles.

Pour réduire cette consommation d'espaces à l'avenir, la commune mise à la fois sur la densification des espaces bâtis et sur des développements urbains maîtrisés.

1.4.1. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des espaces bâtis de la commune, analyse qui tient compte des formes urbaines et architecturales.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels résidentiels et économiques.

Il est à noter que le PLU ne constitue pas l'outil unique pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain. Néanmoins, il s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'inscrire extensions et nouvelles constructions dans le contexte urbain), mais également en définissant pour certains sites urbains des orientations d'aménagement et de programmation permettant de préciser les principes de leur aménagement.

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre évidence :

- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles) ;
- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours).

L'ensemble de ces secteurs constituent les capacités et le potentiel de construction de la ville sur elle-même.

La définition de l'enveloppe urbaine

Pour estimer le potentiel d'accueil des espaces bâtis, il faut tout d'abord identifier quels sont les espaces bâtis de la commune. Le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré avait déjà mené une analyse du potentiel foncier de la commune en 2014, analyse dans laquelle il avait au préalable défini et délimité l'enveloppe urbaine.

Pour établir cette délimitation des espaces bâtis, le syndicat d'urbanisme s'était basé sur la photographie aérienne du territoire. Cette étude s'était concentrée sur l'agglomération principale de la ville.

Pour mener l'analyse dans le cadre du PLU, nous nous sommes attachés à actualiser l'enveloppe bâtie définie par le syndicat d'urbanisme, sur base de la photographie aérienne d'Ille-et-Vilaine de 2017 et de la photographie satellite Google de 2018, et sur base des éléments de connaissance du service urbanisme de la collectivité : travaux engagés sur les ZAC, lotissements dont les travaux de viabilisation ont été entamés, permis de construire accordés.

Par ailleurs, le PLU porte au-delà de l'agglomération principale de la commune. Ainsi, deux espaces bâtis ont également été identifiés : le secteur des Boufforts et du Grand Fougeray au sud de l'agglomération, et le secteur de la Croix Rouge à l'Est. De par le nombre de constructions présentes (40 logements ou plus) sur ces espaces, ces entités peuvent être considérées comme des espaces bâtis.



Délimitation des espaces bâtis de Vitré

Les capacités de densification et de mutation à vocation mixte

Les espaces urbains de Vitré, hors espaces d'activités économiques, ont une vocation dominante résidentielle. Cependant, la mixité des fonctions est bien présente, ainsi le potentiel de densification et de mutation au sein de ces espaces pourra aussi bien accueillir des logements, que des équipements, ou encore des activités économiques compatibles avec l'habitat, notamment des activités tertiaires.

Méthode

Pour le repérage du potentiel de densification, la **première étape** de l'étude est une présélection des espaces par des critères d'identification automatiques.

Pour cela, il a été retenu les critères suivant :

- Parcelles libres d'une surface minimale de 200 m²
- Parcelles bâties d'une surface minimale de 700 m², sur lesquelles la surface libre de construction est supérieure à 350 m².

Sont ensuite exclues les parcelles situées en zone route du PPRI, celles concernées par des zones humides et les jardins protégés au sein de l'AVAP, ces espaces étant inconstructibles.

La **deuxième étape** est une sélection par analyse photo-aérienne et par un travail de terrain.

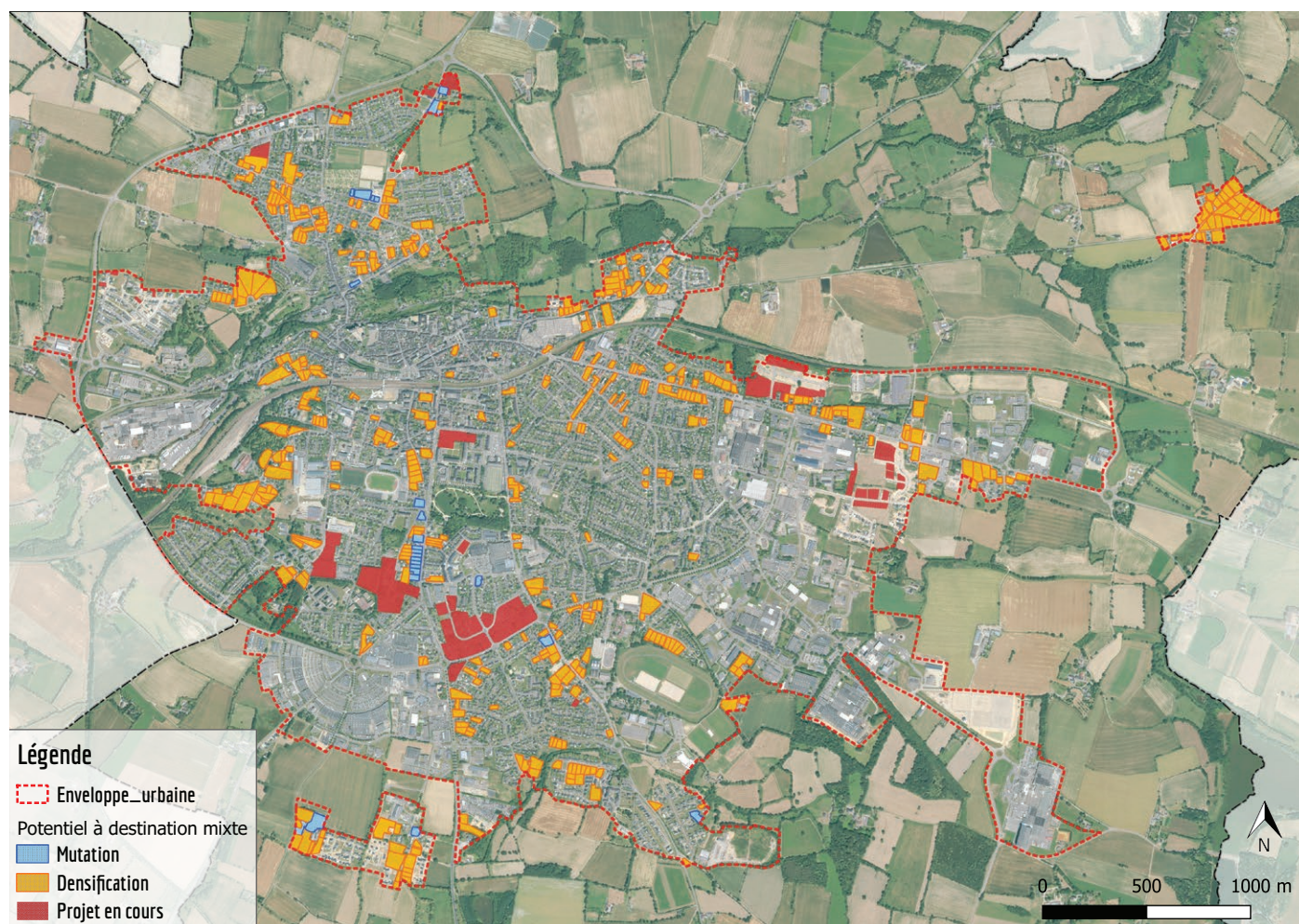
C'est lors de cette étape que le potentiel en mutation d'espaces bâtis est repéré. Il correspond à des bâtiments d'activités délaissés dont la reprise n'est pas envisagée, des secteurs où la pression foncière a déjà conduit à des démolitions / constructions qui ont de grandes chances de se poursuivre, du bâti vieillissant ou délaissé qui devrait évoluer.

Le potentiel de densification pré-identifié est quant à lui affiné. Sont alors exclus :

- Les espaces non desservis ou les parcelles dont la construction enclaverait une autre parcelle ;
- Les formes de parcelles qui empêchent la construction : triangle, bandeau, ... ;
- Les parcelles bâties sur lesquelles l'implantation du bâti entrave toute nouvelle construction : principalement lorsque le bâti est au milieu de la parcelle, ne laissant pas un espace suffisant ;
- Les espaces aux pentes fortes.

Sont distingués à part les espaces où des projets sont en cours. Certains sont en cours d'étude, d'autres sont en cours d'urbanisation ou de construction.

A l'issue de cette deuxième étape, nous disposons du potentiel brut de densification et de mutation des espaces bâtis, il faut par la suite estimer ce qui sera réellement exploité à échéance du PLU, soit à horizon 2030.



Potential brut de densification et de mutation des espaces bâtis à destination mixte

La **troisième étape** est la transformation du potentiel brut repéré en un potentiel net, une estimation de ce qui sera mobilisé à échéance PLU (2030 - 11 ans).

Pour cette estimation, le premier critère à prendre en compte est celui de la rétention foncière. En effet, les espaces repérés ont pour la grande majorité un usage : jardin, espace d'agrément, ... ; les propriétaires ne souhaiteront donc pas nécessairement vendre dans les 11 ans à venir.

Les taux de rétention foncière retenus sont :

- Pour les parcelles bâties : ce sont les espaces où la rétention foncière est la plus forte car ils correspondent généralement à des jardins attenants à l'habitation et leur constructibilité nécessite une division parcellaire. Le taux de rétention estimé est donc de 70 % ;

- Pour le potentiel en mutation d'espaces bâtis : la rétention foncière est très variable sur ces espaces, sur l'habitat elle est très forte, tandis que sur les anciennes activités elle est plus faible. Le taux de rétention estimé est de 66 % ;
- Pour les parcelles libres : la rétention est potentiellement moins élevée, cependant un grand nombre de ces parcelles sont en fait des jardins attenants à une habitation sise sur la parcelle voisine. Le taux de rétention estimé est de 50 %.

Résultats

Deux projets en cours ont un programme déjà connu : la mutation du site commercial de la Tremoille et la mutation de la zone d'activités des Artisans, concernée par la ZAC des Artisans.

Sur la Trémoille, des cellules commerciales sont programmées, ainsi que 100 logements. Ce projet sera terminé à échéance du PLU. Sur la ZAC des Artisans, le programme comporte des bureaux, quelques commerces et des logements. 500 logements sont prévus, dont 75 ont déjà été construits. Cependant, cette ZAC se réalisant au fur et à mesure des ventes des parcelles aujourd'hui occupées (commerces, entreprises), sa réalisation ne sera pas terminée à échéance du PLU. Ainsi, il est estimé que 200 logements seront construits d'ici 2030 sur cette ZAC.

Pour les autres espaces identifiés dans le potentiel brut, dénommés potentiel en diffus, auxquels nous appliquons les taux de rétention foncière définis ci-avant :

- Parcelles libres : 6,2 hectares en potentiel brut, soit 3,1 hectares mobilisés ;
- En densification : 29 hectares en potentiel brut, soit 8,7 hectares mobilisés ;
- En mutation : 3,9 hectares en potentiel brut, soit 1,3 hectare mobilisé.

Pour estimer le potentiel d'accueil en logements sur ces espaces, nous appliquons des densités modulées :

- Sur les parcelles bâties : la densité sera faible car les propriétaires divisent généralement leur parcelle en deux, ne laissant la possibilité de construire qu'une seule maison supplémentaire. La densité retenue est de 17 logements par hectare ;
- Pour le potentiel en mutation d'espaces bâtis : la densité des projets sera variée, pouvant être élevée sur certains secteurs. Cependant la mutation de certains espaces demandent au préalable la démolition de logements existants. La densité estimée est de 20 logements par hectare ;
- Sur les parcelles libres : il y a peu de parcelles libres de grande surface, hors, nous constatons que sur les parcelles de moins de 800 m², il n'est généralement construit qu'une seule maison. Par ailleurs, la desserte de ces parcelles est souvent complexe. La densité estimée est de 20 logements par hectare.

Ces densités peuvent paraître peu élevées au regard du tissu urbain de Vitré, cependant, il faut également prendre en compte le fait qu'une partie de ces espaces n'accueillera pas de logements, mais des équipements publics ou des espaces d'activités et commerces.

Les estimations amènent à comptabiliser 250 logements qui seraient construits en diffus et 300 logements construits au sein des projets connus.

A ce potentiel il faut également ajouter le potentiel identifié en changement de destination au sein des espaces agricoles et naturels. Ce sont une vingtaine de bâtis qui ont été repérés. Ils ne sont pas tous voués à devenir des logements à l'échéance du PLU, soit du fait d'une absence de projet de la part du propriétaire, soit du fait de la possibilité de faire évoluer ce bâti vers une destination autre (restauration, hébergement hôtelier, équipement public). Ainsi, on peut estimer qu'environ 10 logements seront créés au sein de ces bâtiments à échéance PLU.

En conclusion, nous estimons que **560 logements** seront accueillis en densification / renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et des constructions existantes de Vitré.

Les capacités de densification et de mutation au sein des espaces d'activités

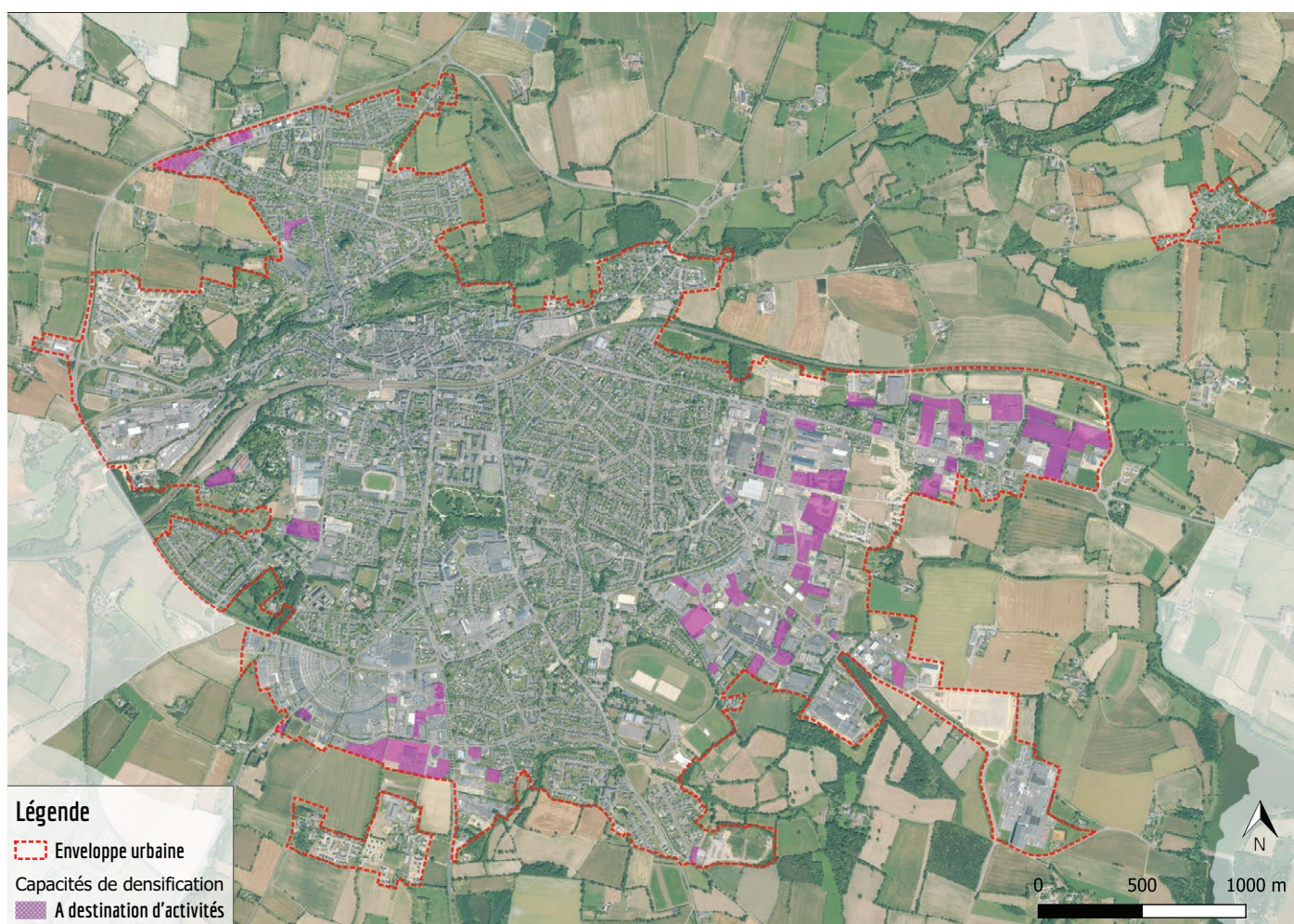
Un travail de repérage du potentiel de densification à l'échelle des espaces d'activités économiques a été mené en parallèle de l'identification du potentiel en logements.

Ce travail reprend les mêmes principes méthodologiques que l'identification des capacités au sein des espaces à vocation dominante d'habitat. Pour la première étape cartographique, il a été retenu les critères suivant :

- Parcelles libres d'une surface minimale de 1000 m²
- Parcelles bâties sur lesquelles la surface libre de construction est supérieure à 1000 m².

Le travail d'analyse par photographie aérienne a été important pour exclure les parcelles servant d'espaces de stockage ou de stationnement.

A l'issue de l'analyse, nous disposons du potentiel brut de densification et de mutation des espaces d'activités.



Potentiel brut de densification et de mutation des espaces à vocation économique

Ce potentiel brut a ensuite été analysé suivant sa localisation, pour estimer quels espaces pourraient accueillir de nouvelles activités commerciales, et lesquels sont susceptibles d'accueillir des activités industrielles ou artisanales.

1.4.2. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Des extensions urbaines limitées en surface

Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces que s'est fixé la commune au sein de son PADD, le document graphique ne délimite que 69 hectares en zones à urbaniser à court et moyen terme (zones 1AU et 2AU). En limitant

les extensions urbaines et donc l'offre foncière en extension, la commune entend encourager la densification des espaces bâtis et le renouvellement urbain.

Le fait de ne pas avoir délimité de nouveaux secteurs commerciaux est un exemple marquant de ce principe. Cela impose, pour les implantations commerciales, la réutilisation de locaux existants, le renouvellement et/ou la densification des zones commerciales existantes.

Une densité minimale en logements

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les secteurs de projet à vocation dominante d'habitat, qu'ils se placent au sein des tissus urbains ou en extension, devront atteindre des objectifs de densité, modulés selon les enjeux spécifiques du site en question : enjeux patrimoniaux, enjeux paysagers, en jeux d'insertion urbaine et architecturale, ... La moyenne globale des densités définies dans les différents secteurs de projet permet d'atteindre 33 logements par hectare, soit une densité supérieure à la densité minimale imposée par le SCoT et réaffirmée au sein du PADD.

Comme abordé dans le diagnostic, les tissus urbains de Vitré sont le support de nombreuses opérations de densification et de renouvellement urbain, portées par des promoteurs ou des particuliers et conduisant régulièrement à la réalisation d'opérations de logements collectifs ou semi-collectifs présentant des densités élevées. Ainsi, la densité moyenne de l'ensemble des projets qui devraient voir le jour à horizon 2030 sera certainement plus élevée que les 33 logements par hectare.

Des dispositions réglementaires qui facilitent la densification

Sur le **traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**, il a été menée une approche qualitative dans l'écriture du règlement, en opposition avec l'approche quantitative mise en place dans le précédent PLU, et qui allait à l'encontre de la densification. En effet, le PLU de 2006 imposait une part minimale d'espaces verts. Partant de bonnes intentions, les élus ont constaté que cette prescription allait finalement à l'encontre de la densification, notamment sur les espaces d'activités, et n'aboutissait dans les faits qu'à la présence d'étendues enherbées sans aucune qualité paysagère ou environnementale.

Ainsi, il a été retenu de réduire la part d'espaces verts ou de la supprimer selon les secteurs, et de la remplacer ou compléter par une part d'espaces perméables. L'objectif étant que la densification n'engendre pas pour autant un réchauffement des espaces urbains. Par ailleurs, pour assurer une qualité paysagère et environnementale, des prescriptions en termes de plantations ont été définies.

Pour la **densification du centre-ville**, le secteur UC a été étendu. Ce secteur impose une hauteur minimale du bâti et laisse la possibilité de hauteurs maximales plus importantes qu'en zone UE. Par ailleurs les règles d'implantation du bâti y sont plus souples, permettant une plus grande emprise au sol. Enfin, les exigences de stationnement des véhicules motorisés ont été réduites sur ce secteur central. Elles engendraient régulièrement des problématiques dans le cadre de projet de densification.

Sur les secteurs urbains à dominante habitat (UC, UE, AUE), la distance d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives a été réduite, passant de 3 mètres pour le PLU de 2006 à 1,5 mètre en cas de non implantation sur la limite. Cela permet de favoriser la densification des tissus urbains, tout en garantissant un passage minimal accessible.

De façon globale, **les exigences de stationnement des véhicules motorisés ont été assouplies**, pour que la consommation d'espaces liée à ce stationnement soit réduite. Ainsi, en complément des nouvelles dispositions en zone UC, une possibilité de réduction de l'exigence liée à une mutualisation des espaces de stationnement a été inscrite sur les secteurs urbains à dominante habitat (UC, UE, AUE).

Pour **favoriser et rendre possible la densification des zones commerciales** (enjeu d'autant plus important qu'aucune nouvelle zone commerciale n'a été délimitée), les exigences de stationnement ont été réduites. Par ailleurs, sur la zone commerciale de la Baratière, principal espace commercial de la commune, la hauteur maximale possible de la première couronne bâtie a été rehaussée à 13 mètres contre 8 mètres dans le PLU précédent.

1.5. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au sein de son PADD, la ville de Vitré s'est fixé un objectif ambitieux de limitation de la consommation d'espaces, puisqu'elle vise une réduction d'au moins 35% du rythme observé sur les dernières années, soit depuis la dernière révision du PLU en 2006, correspondant à une enveloppe maximale de 7,1 hectares par an, soit 78 hectares à horizon 2030.

Le projet inscrit dans les pièces réglementaires du PLU va plus loin que le minimum fixé dans le PADD. 69 hectares ont été délimités en extension de l'enveloppe urbaine, soit une consommation d'espaces de 6,3 ha par an, correspondant à une réduction de 42% du rythme observé sur les dernières années.

1.5.1. Justification au regard du SCoT

En termes d'habitat

Pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces, le PLU impose des densités minimales sur les secteurs de projet, permettant d'atteindre une densité minimale moyenne de 33 logements par hectare, dans le respect des dispositions du SCoT qui fixe une densité minimale moyenne de 28 logements par hectare pour la commune.

Par ailleurs, le SCoT fixe des enveloppes maximales nécessaires à la production de logements par bassin de vie. Sur le bassin de vie de Vitré, cette enveloppe s'élève à 670 hectares pour une production de 12 000 logements. Le SCoT s'étendant sur une durée plus longue, la consommation foncière annuelle prévue dans le SCoT est d'environ 37 ha par an sur le bassin de Vitré.

Avec 7,1 ha par an, la consommation d'espaces prévue à Vitré représente environ 19 % de celle fixée à l'échelle du bassin de vie, sachant que la population vitréenne représente 23 % de la population du bassin, et que Vitré est le pôle d'emplois majeur du territoire, avec l'accueil de nombreuses entreprises.

En termes d'activités économiques

Sur la thématique économique, le SCoT fixe des enveloppes maximales en extension pour chaque intercommunalité. Pour Vitré Communauté, l'enveloppe est de 85 ha pour les parcs d'activités de proximité et de 150 hectares pour les parcs d'activités structurants.

En termes de parc d'activité structurant, le PLU de Vitré ne prévoit que l'extension de la zone des Guichardières (usine laitière) sur une surface de 1,8 ha.

Concernant les parcs d'activités de proximité, la commune de Vitré prévoit 16,3 ha en extension de ses parcs, répartis sur trois secteurs : la Briqueterie, les Ormeaux et Chanteloup.

Projet ZA identifié dans la révision du PLU	Zonage révision PLU	Parcs d'activités structurants	Parcs d'activités de proximité
Projet PA La Briqueterie 4	1AUAt / 1AUA		8,4
Projet ZAC Les Ormeaux	1AUAt		1,4
Projet extension Lactalis La Guichardière	1AUA2	1,8	
Projet derrière Kervalis Chanteloup	2AUA		6,5

Sur le territoire de Vitré Communauté, les PLU récemment approuvé ou en cours d'élaboration délimitent 131,8 ha en extension des parcs d'activités structurants.

Pour les parcs d'activités de proximité, ce sont 52,5 ha qui sont identifiés dans les PLU récemment approuvé ou en cours d'élaboration sur Vitré Communauté.

Au regard des documents d'urbanisme des autres communes et du projet inscrit dans son PLU, les extensions des parcs d'activités prévus par la ville de Vitré ne conduiront pas à dépasser les enveloppes définies par le SCoT.

Consommation programmée enveloppe foncière devt éco / zones AU (1 et 2)		
Commune	PA de proximité (ha)	PA structurant (ha)
ARGENTRE-DU-PLESSIS	3	9,1
BALAZE	1,8	
CHATEAUBOURG	7,3	52,4
CORNILLE		
DOMAGNE		18
DOMALAIN	1,63	
DROUGES		
ERBREE	4,11	4,64
ETRELLES	9,8	34,46
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE		13,17
LE PERTRE	7	
MARPIRE	1,4	
MONTREUIL-SOUS-PEROUSE		
POCE-LES-BOIS	3,5	
RANNEE		
SAINT-AUBIN-DES-LANDES	0,6	
SAINT-CHRISTOPHE-DES-BOIS	3,76	
SAINT-JEAN-SUR-VILAINE	2,4	
SAINT-M'HERVE	4	
TORCE	1,22	
VAL-D'IZE	1	
VITRE	16,3	1,8
TOTAL	68,82	133,57
Rappel du SCoT		
Bassin de vie de Vitré	85	150

Légende	
ROUGE	PLU ARRETE
VERT	PLU GRENNELLE APPROUVE DEPUIS LE 15.02.2018
BLEU	PLU EN COURS DE REVISION GENERALE - NON ARRETE

Tableau de suivi de la consommation programmée pour le développement économique sur Vitré Communauté. Source : Syndicat du Pays de Vitré

1.5.2. Justifications au regard des dynamiques démographiques et économiques

Répondre au besoin en logements

Comme exposé précédemment, le besoin en termes d'habitat s'élève à 156 logements par an à réaliser, soit 1716 logements à échéance PLU.

Au regard des capacités d'accueil en logements au sein des enveloppes urbaines, ce sont 260 logements qui sont susceptibles d'être construits de façon diffuse (projets isolés de changement de destination, de renouvellement ou division parcellaire par exemple) et 300 logements qui seront créés sur les espaces de projet en cours d'études ou de réalisation.

Pour délimiter les secteurs de projet qui permettront d'accueillir les logements restants nécessaires, la ville a tout d'abord identifié des secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine, puis des secteurs de projet en extension.

De par les densités imposées au travers des OAP, les secteurs de projet définis au sein des tissus urbains accueilleront à terme 325 logements. Les secteurs en extension des zones 1AU ont été calibrés, et des densités y ont été définies pour y accueillir au minimum 840 logements.

Au total, c'est donc la production de 1725 logements qui est projetée dans les zones urbaines et à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU.

En conclusion, les 51,4 hectares délimités en extension de l'enveloppe urbaine permettront de répondre au besoin en logements, Il est à noter que cette surface est raisonnable au regard des dynamiques démographiques projetées, du fait que le projet prévoit d'accueillir plus de 50 % de sa production de logements au sein des enveloppes urbaines.

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)				
De façon diffuse			260	
Projets en cours d'étude ou de réalisation			300	
Secteurs de projet soumis à OAP en zone urbaine	7,2 ha	6,7 ha	325	48,5 logements / ha
En extension				
Secteurs de projet soumis à OAP en zone à urbaniser	37,9 ha	27,7 ha	840	30 logements / ha

Répondre aux besoins en équipements et infrastructures

Pour répondre au besoin d'équipements sur le secteur Nord de la commune, le projet de ZAC des Ormeaux prévoit des espaces dédiés dans son aménagement.

Pour répondre au besoin d'équipement dans le secteur de Beauvais, la commune a estimé que la réponse à ce besoin pourra être trouvée par renouvellement urbain des espaces bâtis, au regard des possibilités sur ce secteur. Ainsi, aucune zone spécifique n'y a été délimitée.

Pour anticiper les besoins futurs liées à l'augmentation du nombre d'habitants mais aussi à l'évolution des pratiques, la commune s'est laissée la possibilité d'accueillir des équipements dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à dominante habitant, et a délimité un secteur dédié en extension du pôle d'équipements de Saint-Etienne.

Le besoin d'extension du cimetière Saint-Gilles fait l'objet d'une zone à urbaniser spécifique.

Ainsi, seuls 7 hectares ont été jugés nécessaires en extension de l'enveloppe pour répondre au besoin en équipements et 1,6 hectare a été délimité pour l'extension du cimetière Saint-Gilles.

Répondre aux besoins en termes d'emploi et de dynamique économique

En termes de développement commercial, il a été retenu que les implantations commerciales devaient se faire au sein des espaces urbanisés existants, par densification des espaces commerciaux ou en renouvellement. En effet, les potentialités de densification des zones commerciales sont relativement importantes, ainsi les élus ont considéré que les locaux existants et les possibilités d'accueil en densification étaient suffisants pour répondre aux besoins. Aucune surface en extension n'a donc été délimitée.

Pour disposer d'une offre diverse à destination des activités tertiaires, il semble nécessaire de disposer à la fois d'une offre au sein du tissu urbain mais aussi d'une offre foncière en parcelles constructibles. Il a donc été retenu de cibler en extension deux sites dédiés pour le développement d'activités tertiaires et de services, au Nord et au Sud de la commune. Les 7,6 hectares délimités en zone 1AUat permettront de répondre à ce besoin.

Concernant la sphère productive, il reste des disponibilités au sein du parc d'activités de la Grande Haye et du parc d'activités de la Roncinière pour pouvoir répondre aux besoins à court et moyen terme, disponibilités complétées sur le secteur de la Briqueterie au Sud de la commune. Lors de la concertation, la société Lactalis a exprimé son besoin d'extension pour son activité, son site actuel étant entièrement occupé. Ainsi, une zone de 1,8 hectare a été définie en continuité de leur emprise actuelle. Pour les besoins à moyen ou long terme, la collectivité souhaite tirer profit du Centre de valorisation Énergétique des Déchets ménagers en accueillant des activités ayant des besoins d'énergie importants sur le site de Chanteloup, d'où la délimitation d'une zone 2AU de 6,5 hectares.

Les 18,3 hectares permettront donc de couvrir les besoins de l'ensemble des sphères de l'économie locale. Là aussi, les surfaces définies sont très raisonnables au regard de la dynamique économique, Vitré étant le principal pôle d'emplois de l'intercommunalité et du Pays de Vitré. Sur ce domaine, la commune a là aussi privilégié la densification des espaces existants.

1.5.3. Justifications au regard du PLU de 2006

En lien avec une prospective plus mesurée en matière d'accueil démographique (1,25% de taux de variation annuel moyen dans le PLU révisé VS 1,7 dans le PLU de 2006), la révision de PLU est plus sobre en matière de consommation foncière autorisée que le PLU de 2006. Conscients de l'enjeu de sobriété foncière les élus de la commune ont réfléchi les besoins futurs en conciliant l'enjeu d'accueil de la ville centre de Vitré Communauté et l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, près de **185 hectares d'espaces à urbaniser en moins sont prévus dans le PLU révisé par rapport au PLU de 2006.**

Tableau ci-contre extrait de l'évaluation environnementale du PLU

Zonage	Surfaces PLU approuvé en 2006	Surface PLU révisé	Évolution
Zones urbaines (U)	759 ha	907 ha	 148 ha
Zones à urbaniser (AU)	212 ha de 1AU + 42 ha de 2AU = 254 ha de AU	62.7 ha de 1AU + 6,49 ha de 2AU = 69,2 ha de AU	 184.5
Zones AU et U confondues	1013 ha	976 ha	 28 ha
Zones naturelles (N)	961 ha dont 75 ha en Nh= hameaux de la zone agricole, soit 886 ha de N	892 ha	 78.1 ha Dont 75 ha de hameaux
Zones agricoles (A)	1865 ha	1970 ha dont 7.3 ha en ACh	 105 ha
Périmètre du PSMV	32 ha	32 ha	=

2. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

2.1. LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OAP

Le PLU a choisi de retenir deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des OAP dites thématiques, qui s'appliquent sur des secteurs étendus de la commune, et des OAP sectorielles qui sont établies sur des secteurs concernés par des projets d'aménagement à échéance du PLU.

Les OAP thématiques

Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine

Une trame verte et bleue support de continuités

Les OAP sectorielles

Dispositions communes

Les secteurs des zones urbaines

Les secteurs des zones à urbaniser

2.1.1. Les OAP thématiques

OAP Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine

Ces OAP définissent des orientations et principes qui doivent être pris en compte à l'occasion de la conception puis de la mise en oeuvre de tout projet de construction ou d'aménagement prenant place au sein de la vallée de la Vilaine.

Pour tous les habitants, la vallée de la Vilaine représente un espace majeur de loisirs et qualité du cadre de vie. Conscients de l'intérêt majeur de cet espace qui s'inscrit pour partie au coeur de l'urbanisation, les élus ont souhaité s'engager à maintenir ses qualités et à le valoriser au travers les orientations et objectifs du PADD et par l'élaboration d'orientations d'aménagement dédiées. L'OAP Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine constitue donc l'un des outils de la mise en oeuvre de cette volonté. Elle s'étend depuis la limite Ouest de la commune jusqu'au secteur des Choiseières, sur les espaces les plus en lien avec l'agglomération, où les enjeux de préservation, de valorisation sont les plus marqués.

Elle a pour objectif d'énoncer, de cartographier et de dessiner les grandes orientations stratégiques autour de la Vilaine au travers la mise en avant de thématiques qui répondent aux enjeux soulevés par le diagnostic et qui sont :

- 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 mise en oeuvre d'une OAP thématique spécifique a aussi pour objectif de proposer une vision d'ensemble, une image partagée de la place de la Vilaine dans le projet d'aménagement communal, à laquelle vont contribuer de multiples projets à des échelles diverses : création de liaisons, d'espaces de loisirs, de maraîchage, ...

OAP Une trame verte et bleue support de continuités

Les objectifs et orientations d'aménagement énoncés dans l'OAP Une trame verte et bleue support de continuités ont pour finalité de renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage en ville à la fois en favorisant l'amélioration du cadre de vie et en préservant les milieux de qualité pour les espèces. Elle s'étend donc sur l'ensemble du tissu aggloméré de la commune.

La mise en parallèle des espaces de nature avec les continuités douces permet de valoriser ces dernières pour les rendre attractives, et de faciliter l'accès aux espaces de nature pour les habitants.

L'OAP Une trame verte et bleue support de continuités met en oeuvre les ambitions du PADD de préserver et conforter la trame verte et bleue, de relier le côté ville et le côté campagne, de poursuivre le développement de liaisons douces efficaces pour tous et d'anticiper le réchauffement climatique au sein des espaces urbains.

Les orientations d'aménagement ont pour vocation de sensibiliser tout un chacun et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à renforcer la place de la nature en ville, ainsi qu'à renforcer le maillage piéton et cyclable de l'agglomération. Elles contribuent ainsi à la préservation de la qualité du cadre de vie et à sa valorisation.

2.1.2. Les OAP sectorielles

Choix et délimitation des secteurs

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire et d'afficher la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement à venir, en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

Les OAP ainsi définies s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone Urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU). A noter que les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP quelque soit leur vocation (Habitat, Economie, Equipements), contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'une OAP constitue une possibilité.

Pour les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine, les secteurs soumis à OAP sont ceux qui portent un potentiel d'accueil et un positionnement stratégique pour le fonctionnement et le devenir des espaces urbanisés. Certains revêtent également des enjeux patrimoniaux et paysagers forts, d'autres portent des enjeux de renouvellement urbain.

Pour les secteurs en extension urbaine, se référer au rapport complémentaire de l'évaluation environnementale.

Élaboration des OAP

L'élaboration des OAP a été réalisée de la manière suivante :

- 1 / une analyse des secteurs pour identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, liés à la desserte, paysagers et environnementaux, via les données cartographiques disponibles et des visites sur le terrain,
- 2 / une validation des grands principes d'aménagement à faire figurer dans l'OAP par les élus ;
- 3 / la production de l'OAP en concertation avec les élus.

2.2. COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD

2.2.1. Par rapport à l'axe 1 / Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale

L'ensemble des zones 1AUE ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Certains sites en zone U à vocation résidentielle ou mixte, identifiés comme stratégiques ou à enjeux, ont également fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

En matière de mixité générationnelle et sociale et de diversité des produits immobiliers et fonciers :

Le choix et la délimitation des secteurs de projet à vocation résidentielle ou mixte ont été menés dans un souci de diversité de l'offre en logements, pour s'assurer de répondre aux besoins des différents profils démographiques. Ainsi, la commune a projeté l'accueil de logements :

- Sur le secteur Nord, dans un souci d'équilibre territorial, et de mise à disposition d'une offre en logements variée prévue dans le projet de ZAC des Ormeaux ;
- En continuité du centre historique, notamment dans un souci d'accueil de familles sur ce secteur aujourd'hui peu attractif pour ces dernières. Le secteur du Rachapt fait d'ailleurs l'objet d'une obligation d'une part minimale de moyens à grands logements ;
- Sur le secteur de la Baratière, pour disposer d'une offre à proximité des commerces et services existants et non loin de la gare, offre qui peut créer par ailleurs une complémentarité sociale avec le foyer de vie pour personnes handicapées en projet au Sud du secteur ;
- Au Sud de la commune, pour répondre au besoin des personnes qui souhaitent pouvoir rejoindre facilement l'axe Rennes/Laval et bénéficier de la proximité des commerces.

La modulation des densités imposées au travers des OAP sur les différents secteurs de projet permet une modulation des formes d'habitat et donc une diversité des populations accueillies. Cette diversité des profils démographiques est également reprise par la mention des obligations en termes de production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des secteurs.

La diversité des formes d'habitat au sein d'une même opération, notamment sur la ZAC des Ormeaux ou sur le Haut Fougeray, conduit à favoriser des opérations d'habitat intergénérationnel.

En matière d'adéquation entre l'évolution de la population et la capacité d'accueil et de services

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 indiquée au sein du PADD, soit + 1,25 % par an (Cf. Partie 1.3.1.) en assurant une gestion plus économe de l'espace. Ces obligations garantissent d'atteindre une densité minimale moyenne de 34 logements par hectare, densité qui est modulée selon les secteurs de projet, pour s'adapter à la capacité d'accueil du site sans préjudice sur ses qualités paysagères, environnementales, patrimoniales, ...

Sur les secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne atteint 48,5 logements par hectare. Les densités sont en cohérence avec les tissus urbains existant, et oeuvre en faveur d'une proximité entre habitat et équipements et services, dont la gare. Sur les secteurs en extension, la densité moyenne atteint 30,3 logements par hectare. Cela permet de proposer une offre foncière différenciée.

Les densités sont calculées en excluant l'emprise des espaces naturels et publics structurants, ou encore les équipements collectifs prévus pour des besoins dépassant le seul périmètre de l'opération. Le calcul de la densité des secteurs de projet en

extension à vocation d'habitat est donc le suivant :

Densité = [Nombre de logements prévus sur la zone] / [Superficie du secteur à retenir pour le calcul des densités habitat*]

*Superficie du secteur à retenir pour le calcul des densités habitat = [superficie opérationnelle du projet**]-[Superficie de l'emprise des espaces naturels et publics structurants et des équipements collectifs prévus pour des besoins dépassant le seul périmètre de l'opération]

**Superficie opérationnelle du projet = [surface de la zone 1AUE inscrite au plan de zonage] retransché de 10%.

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

Production de logements et densités prévues au sein des secteurs soumis à OAP

Les OAP concourent également à pérenniser les qualités et spécificités de l'habitat et du cadre de vie, au travers de l'OAP thématique " Une trame verte et bleue support de continuités", s'étendant sur l'ensemble du tissu aggloméré de la commune" qui identifie et préserve les continuités vertes des tissus urbains, mais aussi au travers les différentes prescriptions paysagères inscrites dans les OAP sectorielles.

En matière de lien social et intergénérationnel :

Au sein de l'OAP "Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine", les dispositions prévoit le maintien des lieux de rencontres et de partages existants dans la vallée : jardins familiaux, lieux de pêche, espaces de loisirs, ... Pour renforcer ces usages de la vallée, elles prévoient l'aménagement de nouveaux espaces communs : aire de jeux, jardins maraîchers.

De même, au sein de l'OAP thématique " Une trame verte et bleue support de continuités", la notion d'espaces de loisirs, en lien avec les continuités vertes, est mise en avant.

Enfin, les dispositions communes, qui concernent tous les secteurs d'aménagement, sont établies pour mettre en avant la qualité des espaces publics, qui devront être supports d'usages (lieux de détente, de loisirs). Par cela, les OAP tendent à développer les lieux de rencontres et de partages dans les nouveaux quartiers d'habitat.

2.2.2. Par rapport à l'axe 2 / Conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau

L'ensemble des zones 1AU à vocation économique a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

En matière de qualité des zones d'activités :

Des dispositions communes concernant tous les secteurs soumis à OAP sont établies pour :

- Préserver éventuellement des vues intéressantes
- Conserver au maximum la trame végétale de qualité et favoriser les nouvelles constitutions végétales
- Gérer les eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols dans la mesure du possible
- Traiter de façon qualitative et homogène les clôtures.
- Soigner les implantations de constructions en lien avec le terrain et l'environnement et leurs architectures.

De plus, à l'échelle de chaque secteur, sont précisés et localisés, en fonction des enjeux d'aménagement, les éléments végétaux à conserver ou à créer.

En matière de mobilités douces :

L'OAP thématique "Une trame verte bleue support de continuités" identifie ou prévoit les liaisons douces et cheminements à préserver ou à créer, notamment entre les espaces d'activités économiques et commerciaux.

Des dispositions communes concernant tous les secteurs sont établies pour intégrer un maillage de liaisons douces dans et autour du site. En complément, à l'échelle de chaque secteur, des liaisons douces à créer sont précisées et localisées.

2.2.3. Par rapport à l'axe 3/ Préserver les équilibres, les fonctionnalités, les ressources et la diversité du socle naturel et agricole

En matière de trame verte et bleue :

L'OAP thématique "Une trame verte bleue support de continuités" identifie les continuités vertes au sein des espaces urbains, dans un souci de préservation de la biodiversité urbaine. Elle permet également d'assurer, par une cohérence globale, une intégration de la trame verte et bleue dans la conception des nouvelles opérations, en identifiant les éléments concourant à cette dernière, permettant ainsi aux projets de disposer de la connaissance nécessaire pour limiter les incidences.

Cette OAP permet également de préserver la place de la nature en ville, pour accompagner la densification des espaces bâtis, en s'assurant de conserver des espaces de respiration. Le fait de mettre en relation directe les continuités vertes et les continuités douces permet par ailleurs d'assurer les liaisons vers et entre les espaces verts majeurs de la ville.

En matière de paysage et de patrimoine :

Les dispositions communes des OAP sectorielles enjoignent à la prise en compte des cônes de vues sur les paysages ou les éléments patrimoniaux, et demandent un traitement qualitatif et homogène les clôtures.

Les OAP sectorielles ont également été conçues pour répondre aux enjeux paysagers et patrimoniaux propres à chaque secteur. Elles portent, notamment, sur des secteurs présentant un bâti ayant un intérêt patrimonial et assurent dans ce cas sa préservation, encouragent sa réhabilitation et assurent sa mise en valeur par des dispositions portant sur ses abords.

Sur les sites présentant un relief marqué, elles enjoignent à la prise en compte du relief et des enjeux sensibles propres au site. Elles présentent des dispositions de hauteurs, d'insertion des constructions dans la pente, de plantations, de sens de faîtage, ... pour répondre à ces enjeux spécifiques.

Par ailleurs, l'OAP "Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine" portent des dispositions spécifiques liées aux enjeux de ce secteur de la commune. Ainsi, au travers de la thématique "La vallée de la Vilaine, un espace à fort intérêt paysager et patrimonial", les orientations localisent le patrimoine bâti majeur et petit patrimoine, localisent et demandent le maintien de la qualité des vues sur le patrimoine marquant (clochers de la vieille ville, château), inscrivent la réouverture de vues sur la Vilaine et entre coteaux comme objectifs.

En matière de valorisation des espaces naturels et agricoles :

La thématique "La vallée de la Vilaine, ressources et productions" met en avant les espaces vivriers (jardins familiaux) et prévoit le développement du maraîchage dans la vallée, pour valoriser les espaces naturels et agricoles de proximité.

Dans cet objectif de valorisation des espaces naturels, l'OAP thématique "Une trame verte bleue support de continuités" prévoit les liaisons vers les espaces récréatifs existants sur la commune et à l'extérieur, notamment vers les différents plans d'eau (Cantache, Valière, ...).

2.2.4. Par rapport à l'axe 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée

En matière de desserte des opérations d'aménagement :

Des dispositions communes concernant tous les secteurs sont établies pour :

- Assurer une desserte adaptée (ni sur-dimensionnée, ni sous-dimensionnée) et fonctionnelle des secteurs de projet tout en intégrant des paramètres de sécurité, de circulation, de qualité des espaces publics ...
- Intégrer, quand cela paraît pertinent, un maillage de liaisons douces dans et autour du site.

De plus, à l'échelle de chaque secteur, sont précisés et localisés, en fonction des enjeux de desserte :

- Les accès de desserte du secteur ;
- Les liaisons viaires à créer, en précisant si nécessaire si ces dernières sont à double-sens ou sens unique ;
- Les liaisons douces à créer.

En matière de développement des liaisons douces :

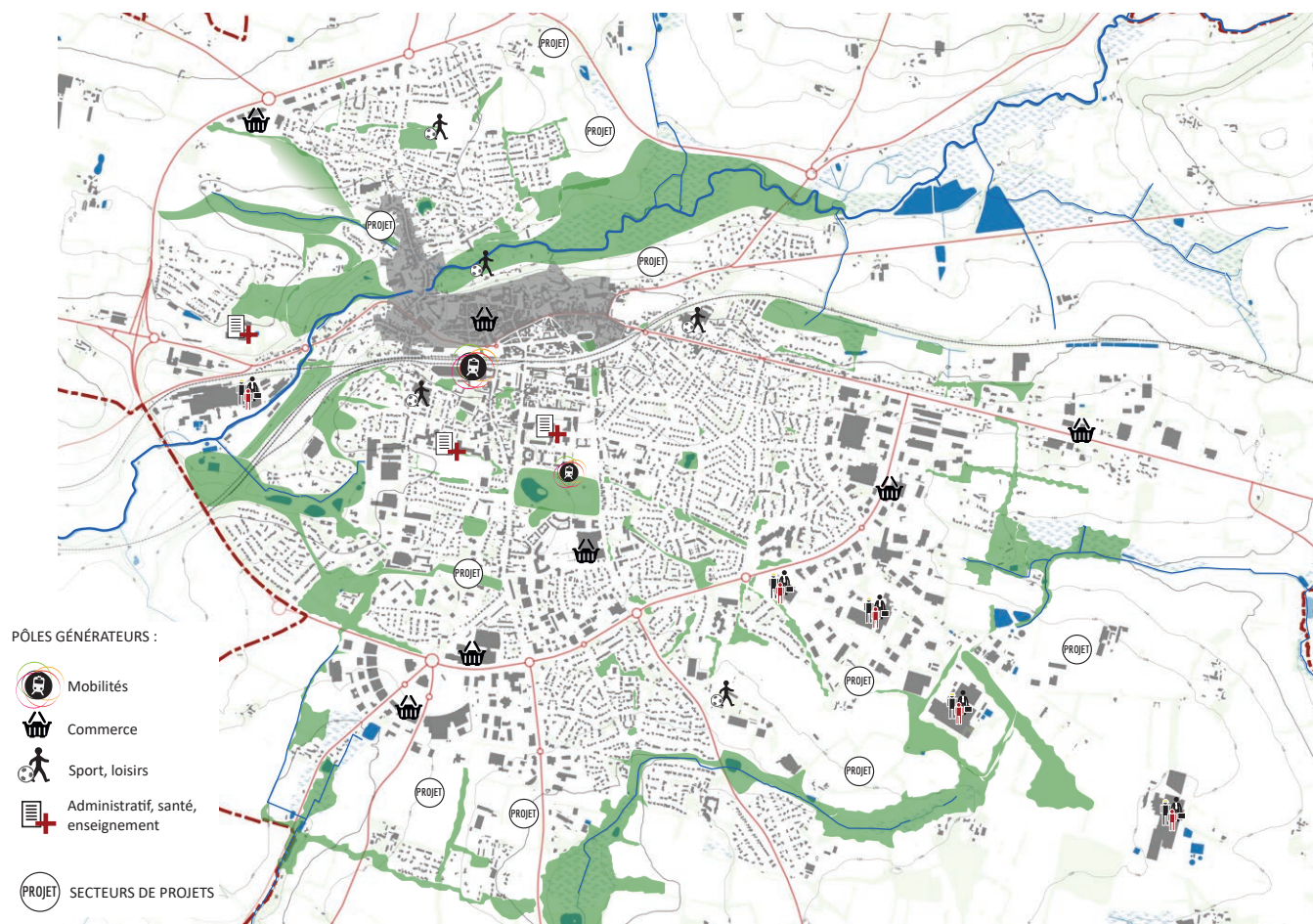
L'OAP thématique "Une trame verte bleue support de continuités" identifie les continuités douces au sein des espaces urbains et garantit leur qualité pour qu'elles soient attractives et sécurisées. L'objet n'est pas de disposer d'un recensement exhaustif de l'ensemble des liaisons douces existantes ou à créer, mais de distinguer les grands axes de mobilité active et de garantir à terme leur continuité.

L'identification des liaisons a pris en compte la localisation des pôles générateurs (équipements, emplois, centralités, ...), des pôles récréatifs (espaces verts, espaces de loisirs extérieurs à l'agglomération, ...) et des espaces de projet. 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. cartographies pages suivantes.

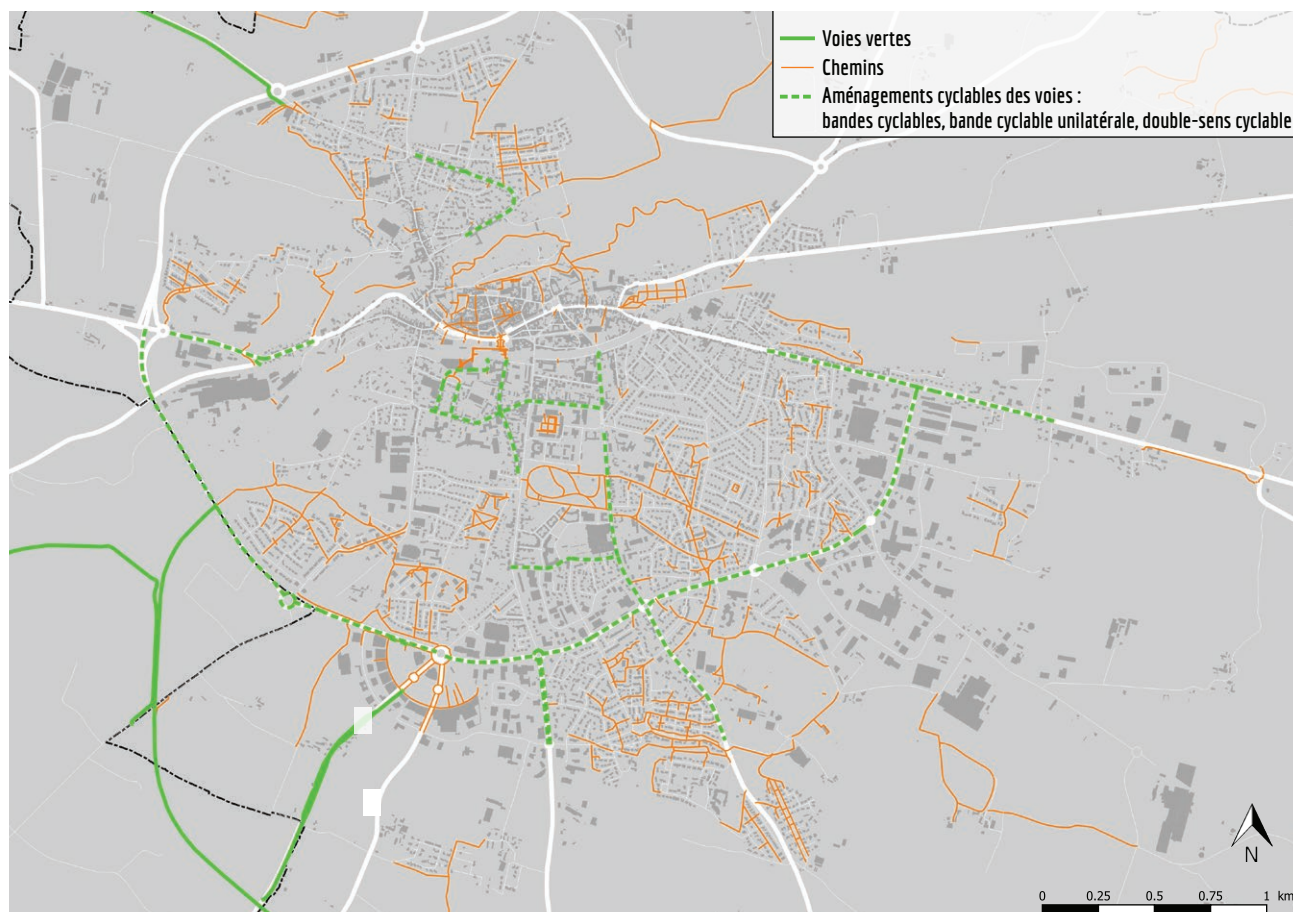
La commune a retenu le principe de s'écarter autant que possible des grands axes routiers, mettant en avant des liaisons apaisées et agréables, qui valorisent aussi les espaces verts majeurs de la commune.

Les dispositions associées contribuent à un maillage de liaisons douces qui favorise l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les déplacements quotidiens, mais aussi le développement d'itinéraires de promenade.

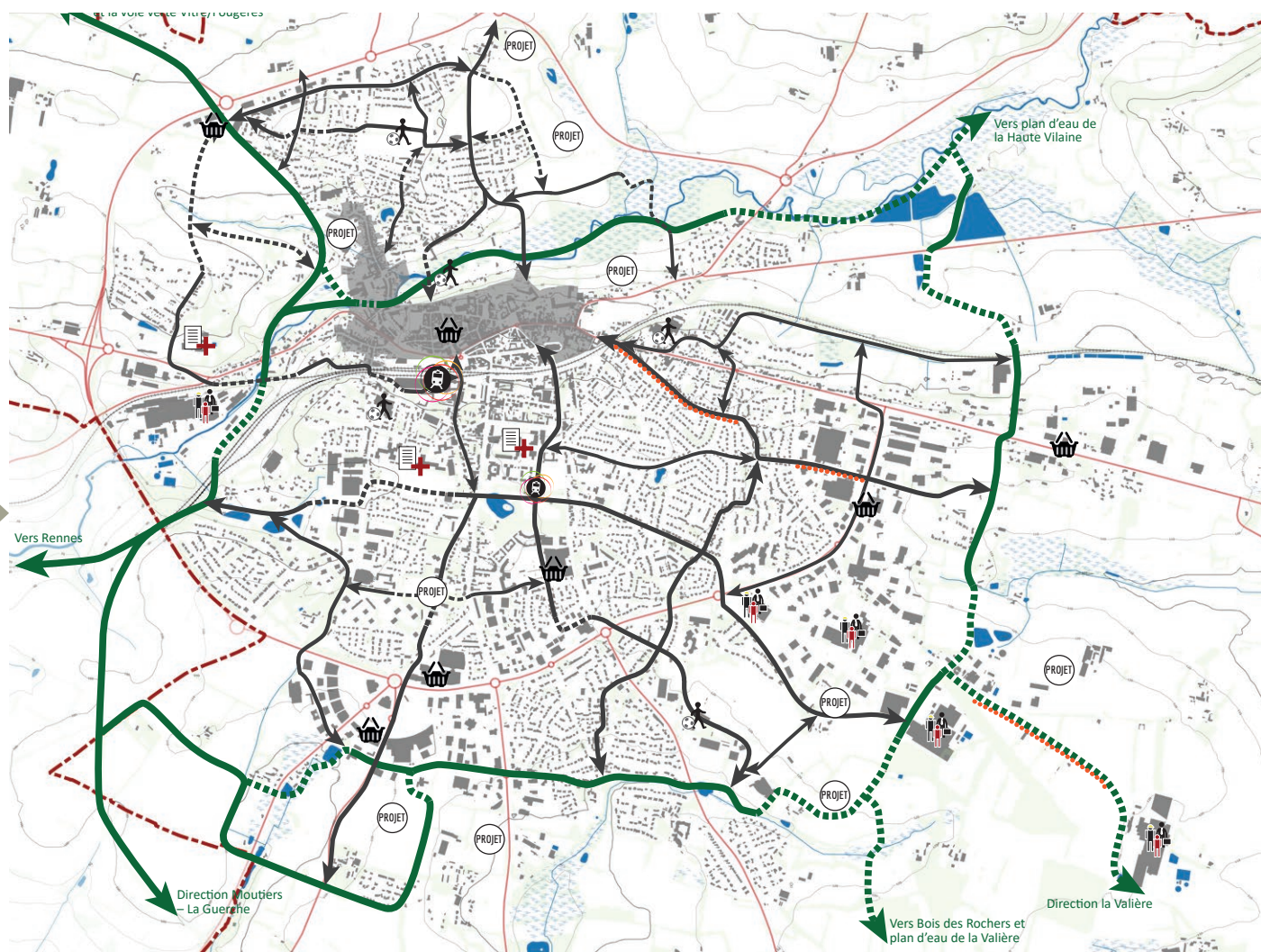
Les OAP (OAP cadre et OAP secteur) complètent et précisent ce maillage à l'échelle des secteurs à urbaniser ou à reconverter (secteur de renouvellement urbain).



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



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



Les axes de mobilité active identifiés dans l'OAP

2.2.5. Par rapport à l'axe 5 / Favoriser l'adaptation de la ville aux enjeux énergétiques, climatiques et aux risques

En matière de vulnérabilité du territoire face aux risques :

En identifiant et en préservant les haies, talus présents sur les secteurs de projet, les OAP contribuent à favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales.

Des dispositions communes concernant tous les secteurs de projet sont par ailleurs établies pour prendre en compte et valoriser la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et limiter l'imperméabilisation des sols dans la mesure du possible.

En matière d'anticipation du réchauffement climatique au sein des espaces urbains :

L'OAP thématique "Une trame verte bleue support de continuités" identifie les continuités vertes au sein des espaces urbains, pour assurer leur préservation, leur rôle étant prépondérant dans la limitation des effets d'îlot de chaleur urbain. Dans un même objectif, la préservation des haies existantes et l'ensemble des prescriptions en termes de plantations visent à développer la présence végétale en ville, contribuant ainsi au rafraîchissement.

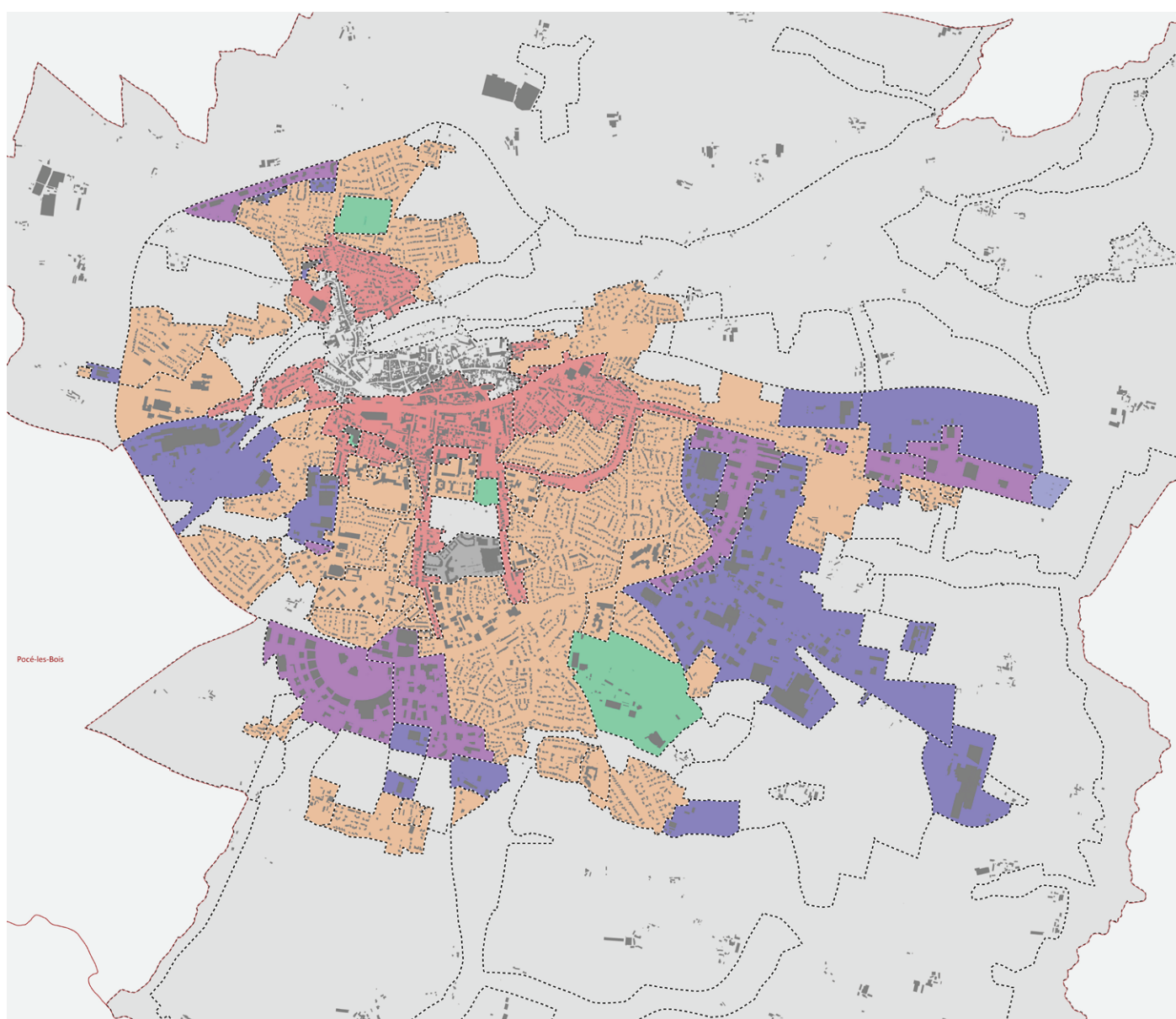
La présence de l'eau est également importante dans le rafraîchissement des espaces urbaines. C'est pour cela que les dispositions communes des OAP sectorielles visent à limiter l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, l'OAP sur le secteur du Rachapt demande la réouverture du cours d'eau aujourd'hui canalisé. Au sein de l'OAP thématique "Une trame verte bleue support de continuités", les cours d'eau sont identifiés et des dispositions spécifiques sont prescrites pour l'aménagement de leurs abords.

3. LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT

3.1. LES ZONES URBAINES

3.1.1. Définition du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



	Zone UC		Zone UA / UAc
	Zone UE		Zone UT
	Zone UL		Zone UZ

3.1.2. La zone UC et ses secteurs

Grands principes

La zone UC correspond à la centralité de la ville de Vitré, et notamment au secteur de centralité commerciale défini par le SCoT.

L'enjeu majeur de cette zone est de disposer et de conserver une **mixité des fonctions** (habitat, commerces, équipements, activités compatibles...) et d'y favoriser les implantations commerciales. C'est en lien avec cet enjeu que la délimitation de la zone UC englobe la centralité autour du centre ancien, ainsi que les abords du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) et des axes majeurs. Cette extension du secteur UC au Sud du PEM a été menée dans un souci de **renforcement du secteur de la gare**, au travers la mixité fonctionnelle et la possibilité accrue de densification. Cela permet notamment de pouvoir y développer des projets d'implantation tertiaire.

Par ailleurs, les axes majeurs concernés par la zone UC sont soit des voies où sont déjà présentes de multiples fonctions, soit des axes où la commune souhaite que puisse se développer une mixité des fonctions. Ainsi, a été intégré à cette zone le boulevard Waldeck Rousseau, car le diagnostic a mis en exergue le manque de commerces et de services sur ce secteur. Par renouvellement urbain, ce boulevard pourrait trouver / retrouver de nouvelles fonctions.

Enfin, pour favoriser une mixité fonctionnelle au sein même du bâti, dans le cas d'un projet de construction d'un immeuble, la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 2,80 mètres, ceci afin de faciliter la mutabilité ultérieure des usages et destinations.

Dispositions réglementaires

Pour **renforcer les possibilités de densification des espaces bâtis** sur ce secteur central de la commune, le règlement assouplit les dispositions en termes de stationnement des véhicules motorisés, et a intégré la possibilité de réduire le nombre de stationnement prévus en cas mixité des destinations sur une même opération. L'exigence est alors réduite de 40 % sur la destination ayant la plus faible exigence. Cette disposition encourage la mutualisation du stationnement et donc l'optimisation du foncier dédié à cette fonction.

Le deuxième enjeu de cette zone est celui de la **forme urbaine**. Constituée du bâti le plus ancien de la ville, et plus généralement, devant revêtir une identité de centralité dans ses formes urbaines, la zone UC dispose de prescriptions en termes de hauteur minimale. La délimitation de cette zone permet par cette disposition de garantir l'identité de centralité au travers des volumes bâtis.

C'est aussi pour répondre à cet enjeu de formes urbaines que trois sous-secteurs ont été délimités. Cette délimitation permet de distinguer les sous-secteurs UCa, UCb et UCt. Le sous-secteur UCa correspond au secteur le plus ancien, identifié au travers du zonage pour garantir l'insertion urbaine des nouvelles constructions au sein des espaces bâtis anciens : hauteur du bâti, règles d'implantation... Le sous-secteur UCb est plus souple en termes d'implantation par rapport à la rue, tout en assurant un aspect urbain. Le sous-secteur UCt correspond au secteur de la Trémoille, identifié comme l'une des centralités de la commune dans le diagnostic. Sur ce secteur, la hauteur de bâti pourra être plus élevée pour marquer cette centralité.

Enfin, toujours pour répondre aux enjeux d'insertion urbaine des futures constructions, le long des axes majeurs, des bâtiments de référence ont été identifiés. Les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect des implantations déterminées par le bâtiment de référence au droit de la voie concernée, ce qui permet de garantir une cohérence des implantations bâtis sur ces axes.

Le règlement de la zone UC peut paraître peu détaillé au regard des enjeux forts en termes de patrimoine sur ce secteur. Cependant, il est rappelé que cette zone est par ailleurs soumise au règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ce règlement permet déjà de répondre à ces enjeux patrimoniaux et paysagers spécifiques de ce secteur, le règlement du PLU venant en complément.

3.1.3. La zone UE et ses secteurs

Grands principes

La zone UE correspond aux espaces urbains mixtes à dominante habitat qui s'inscrivent en continuité de la centralité.

L'enjeu de cette zone est de laisser s'y développer la **mixité fonctionnelle des quartiers**, tout **en évitant une concurrence commerciale avec le centre-ville**. Les commerces y sont donc limités à 500 m² de surface de plancher. La zone UE correspond à "l'**enveloppe urbaine**" selon les définitions du SCoT pour les localisations préférentielles pour l'accueil et le maintien des structures commerciales.

Dispositions réglementaires

Tout comme en zone UE, le règlement a intégré la possibilité de réduire le nombre de stationnement prévus en cas mixité des destinations sur une même opération. L'exigence est alors réduite de 20 % sur la destination ayant la plus faible exigence. Cette disposition encourage la mutualisation du stationnement et donc l'**optimisation du foncier** dédié à cette fonction. Elle est moins importante qu'en zone UC car nous ne sommes pas sur la centralité de la ville, il y a donc moins d'enjeu de densification des espaces bâtis.

Là aussi, les secteurs se distinguent par la **forme urbaine**. Le secteur UEa concerne les ensembles d'immeubles collectifs et les grands équipements ou administrations dont l'implantation bâtie ne présente pas de lien avec l'orientation de la rue, et l'où on rencontre généralement de vastes espaces libres. Le secteur UEb est délimité sur les espaces à vocation principale d'habitat (individuels et petits collectifs) et les services qui y sont liés. Enfin le secteur UEh correspond aux secteurs urbains sous forme de hameaux anciens qui ont été intégrés à l'agglomération de par les développements urbains. La délimitation de ces secteurs permet de disposer pour chacun de règles adaptées à leurs différences morphologiques des zones, pour favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Afin d'éviter un traitement purement minéral des abords des constructions, l'article 4 demande également des plantations à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 250 m² d'espace libre de toute construction, installation ou stationnement d'un seul tenant. Cette disposition participe au **renforcement de la présence végétale** arborée en ville.

Enfin, pour **inciter à une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti**, le secteur UEb fait également l'objet d'une majoration de volume constructible pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, au titre de l'article L151-28 3° du code de l'urbanisme. Ainsi, ces constructions exemplaires pourront présenter une hauteur de bâti supérieure de 30 %, le règlement rappelle que l'exemplarité est définie par l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation.

3.1.4. La zone UL

Grands principes

La zone UL correspond aux espaces accueillant des **équipements** sportifs, de loisirs, de plein air, d'événementiel, ... Elle n'est délimitée que sur les équipements et autres installations de loisirs **pour lesquels le règlement de la zone UE n'est pas adapté**, comme par exemple, le centre culturel qui présente une emprise au sol et une hauteur du bâti importantes. La zone UL a donc été délimitée pour disposer d'un règlement plus souple pour ces espaces d'équipements, pour laisser toute liberté suivant les besoins des constructions à réaliser.

Dispositions réglementaires

Les dispositions sont très souples pour permettre tout projet.

3.1.5. La zone UA et ses secteurs

Grands principes

La zone UA correspond aux sites accueillant des activités économiques.

Elle UA vise à **ne pas admettre d'habitations nouvelles sur les espaces d'activités** pour préserver la pérennité ou le développement des activités, à l'exception des locaux de gardiennage.

Les sous-secteurs UA1 et UA2 ont été délimité pour préserver l'organisation urbaine du secteur de la Grande Haye pour l'un, et pour répondre aux besoins spécifiques de l'usine présente à la Guichardière pour l'autre, avec une possibilité de hauteur de constructions plus élevée.

La délimitation d'un secteur UAc permet de distinguer les zones commerciales des zones à dominante industrielle ou artisanale (UA). L'objectif est de **mieux maîtriser l'implantation du commerce en périphérie de la ville**, en interdisant le commerce dans les zones à dominante industrielle ou artisanale et en le conditionnant à une surface de plancher minimale dans les zones commerciales (500 m²). Cette disposition permet de réserver des espaces d'activités aux activités industrielles ou artisanales, pour s'assurer de disposer d'une offre répondant à leurs besoins, ces activités ne pouvant trouver place au sein des tissus urbains à dominante résidentielle. Elle s'inscrit en compatibilité avec le SCoT, les secteurs **UAc** correspondant aux "**sites de périphérie**" selon les définitions du SCoT pour les localisations préférentielles pour l'accueil et le maintien des structures commerciales.

Seule la zone UA1 du parc de la Grande Haye correspond à une zone commerciale qui admet d'autres types d'activités. Face au souhait de Vitré Communauté de consolider la vocation commerciale du Parc de la Grande Haye, face aux demandes d'implantations commerciales d'entrepreneurs sur Vitré, et considérant le choix des élus de ne pas développer de nouveaux sites commerciaux périphériques, le site existant de la Grande Haye pourra, en plus de sa vocation industrielle, accueillir des implantations commerciales sur l'ensemble du secteur. Les conditions d'implantation et principalement la superficie commerciale a été définie en compatibilité avec le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Vitré. Y sont seuls autorisés les commerces d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² par bâtiment.

Dispositions réglementaires

Les sous-secteurs UAc1 et UAc2 permettent quant à eux de maintenir l'organisation urbaine du secteur de la Grande Haye et de la zone commerciale de la Baratière et du Grand Fougeray. Sur cette dernière (UAc2), l'implantation d'ombrières sur les aires de stationnement est par ailleurs conditionnée à ce que ces dernières présentent des dispositifs photovoltaïques, afin de **favoriser et diversifier la production d'énergies renouvelables**.

Les zones UAc correspondent aux sites commerciaux périphériques définis par le SCoT. Disposant de zones d'activités mixtes jusqu'à ce jour, la délimitation de ces sites s'est faite par l'analyse des logiques d'implantation commerciale. On constate que les activités commerciales ont privilégié une implantation le long des axes majeurs, pour bénéficier d'une bonne visibilité.

En zone UAc, les établissements d'enseignement sont également autorisés. En effet, des établissements de formation professionnelle sont déjà présents sur ces secteurs, l'idée est qu'ils puissent se développer pour **répondre au besoin de formation des actifs**.

Sur le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions, il a été menée une approche qualitative dans l'écriture du règlement, en opposition avec l'approche quantitative mise en place dans le précédent PLU, et qui allait à l'encontre de la densification. En effet, le PLU de 2006 imposait une part minimale d'espaces verts. Partant de bonnes intentions, les élus ont constaté que cette prescription allait finalement à l'encontre de la densification sur les espaces d'activités, et n'aboutissait dans les faits qu'à la présence d'étendues enherbées sans aucune qualité paysagère ou environnementale.

Ainsi, il a été retenu de supprimer la part d'espaces verts sur les espaces d'activités et de la remplacer par une part d'espaces perméables et des prescriptions en termes de plantations. L'objectif étant que la densification n'engendre pas pour autant un

réchauffement des espaces urbains. Ces prescriptions visent à offrir un environnement de travail agréable par le **renforcement de la qualité des zones d'activités**.

Dans cet objectif, le règlement prévoit des plantations d'arbres haute tige sur les limites des unités foncières donnant sur des espaces agricoles ou naturels, pour **renforcer la qualité des franges urbaines et entrées de ville**. Dans un souci d'un meilleur rapport avec les secteurs d'habitat, il prévoit également la mise en oeuvre de talus plantés d'arbustes ou haies vives sur les limites donnant sur des espaces d'habitat. Enfin, il limite l'impact visuel des espaces de stockage et de stationnement en demandant la réalisation d'écrans boisés ou rangées de haies vives autour de ces espaces, et complète cette prescription par la présence d'arbres ou haies au sein même des espaces de stationnement.

3.1.6. La zone UT

La zone UT est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Sa délimitation permet d'admettre l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires, ainsi que les constructions d'habitation pour répondre aux besoins de sédentarisation.

3.1.7. La zone UZ

Elle correspond à la ZAC du Parc qui est dotée d'un plan d'aménagement de zone.



3.2. LES ZONES À URBANISER

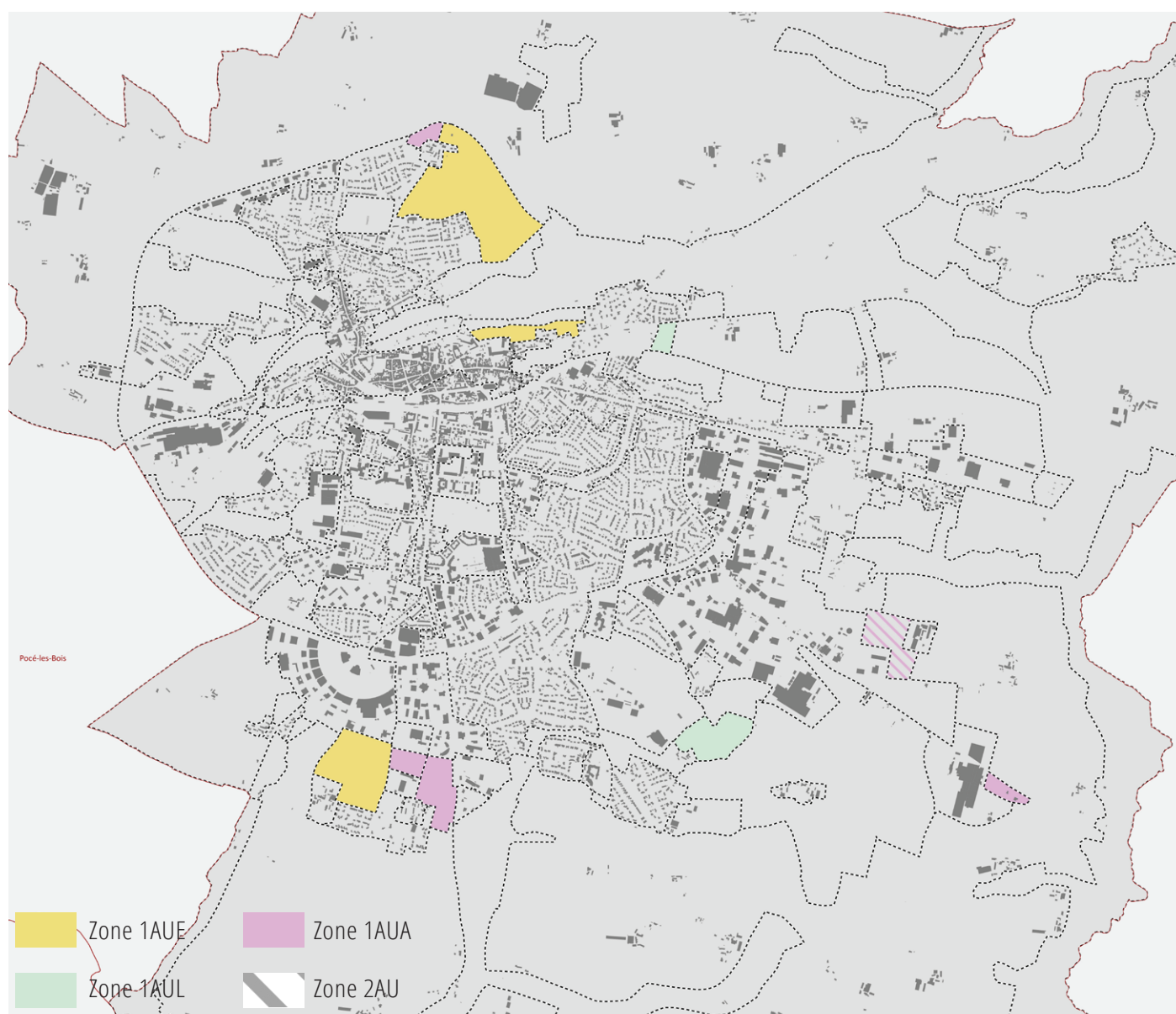
51

3.2.1. Définition du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.



3.2.2. Les zone 1AUE et 2AUE

Les zones 1AUE et 2AUE correspondent à l'urbanisation future de la commune et sont destinées à accueillir des opérations mixtes à dominante habitat s'apparentant aux zones UE existantes.

Ces zones à urbaniser permettent de **répondre aux besoins en termes de création de nouveaux logements** sur la commune, en complément des logements qui seront créés au sein des enveloppes urbaines. Le diagnostic a révélé la tendance au vieillissement de la population vitréenne. Pour limiter ce phénomène, il est essentiel pour la commune de disposer d'une offre en logements diverse et suffisante, permettant une **maîtrise des prix**, en adéquation avec le profil ouvrier du bassin d'emplois. Pouvoir proposer des terrains constructibles, notamment aux familles, est indispensable pour la poursuite de cet objectif.

Tout comme en zone UE, l'enjeu est aussi de créer des **quartiers mixtes en termes de fonctions**, avec la possibilité d'y implanter des équipements, des activités compatibles dont le commerce...

Elles sont positionnées pour répondre à la volonté de disposer d'un **meilleur équilibre Nord / Sud** de la commune. Ainsi plus des 2/3 de ces zones sont situés au Nord de la commune.

Pour les autres dispositions, le règlement de la zone 1AUE renvoie au règlement de la zone UE et porte donc les mêmes objectifs.

3.2.3. Les zones 1AUA et 2AUA

Les zones 1AUA et 2AUA sont destinées à accueillir les futurs secteurs d'activités économiques du territoire communal. Elles permettront de **répondre aux besoins en matière de développement économique et d'accueil d'entreprises** à horizon 2030.

Ces zones répondent à deux vocations :

- les activités tertiaires et de services (zones 1AUAt), sachant que ces activités pourront aussi se développer au sein des tissus urbains mixtes ;
- les activités industrielles et artisanales (zones 1AUA).

Aucune de ces zones n'est destinée à accueillir du commerce, car la volonté forte de la commune, inscrite dans le PADD, est de **ne pas créer ou étendre les zones commerciales**, pour préserver le commerce de centre-ville et favoriser la densification et le renouvellement des zones commerciales.

Un secteur 1AUA2 a été délimité en prolongement de l'usine Lactalis, pour répondre au besoin de développement de cette activité majeure de la commune. Cette zone d'activité est un parc structurant identifié par le SCoT, qui le reconnaît comme ayant un intérêt majeur pour le Pays.

La délimitation de la zone 2AUA poursuit un objectif spécifique, celui de **profiter de l'énergie produite par le centre de valorisation énergétique**. Situé au plus près du centre et en prolongement d'espaces d'activités existants, ce secteur de 6 ha ne sera ouvert à l'urbanisation que pour répondre à un besoin d'implantation d'une entreprise ayant des besoins en énergie importants.

Pour les autres dispositions, le règlement de la zone 1AUA renvoie au règlement de la zone UA et porte donc les mêmes objectifs.

3.2.4. Les zones 1AUL et son secteur

Les zones 1AUL ont été définies pour **répondre aux besoins en termes d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, en complément des possibilités d'implantation au sein des tissus urbains mixtes.

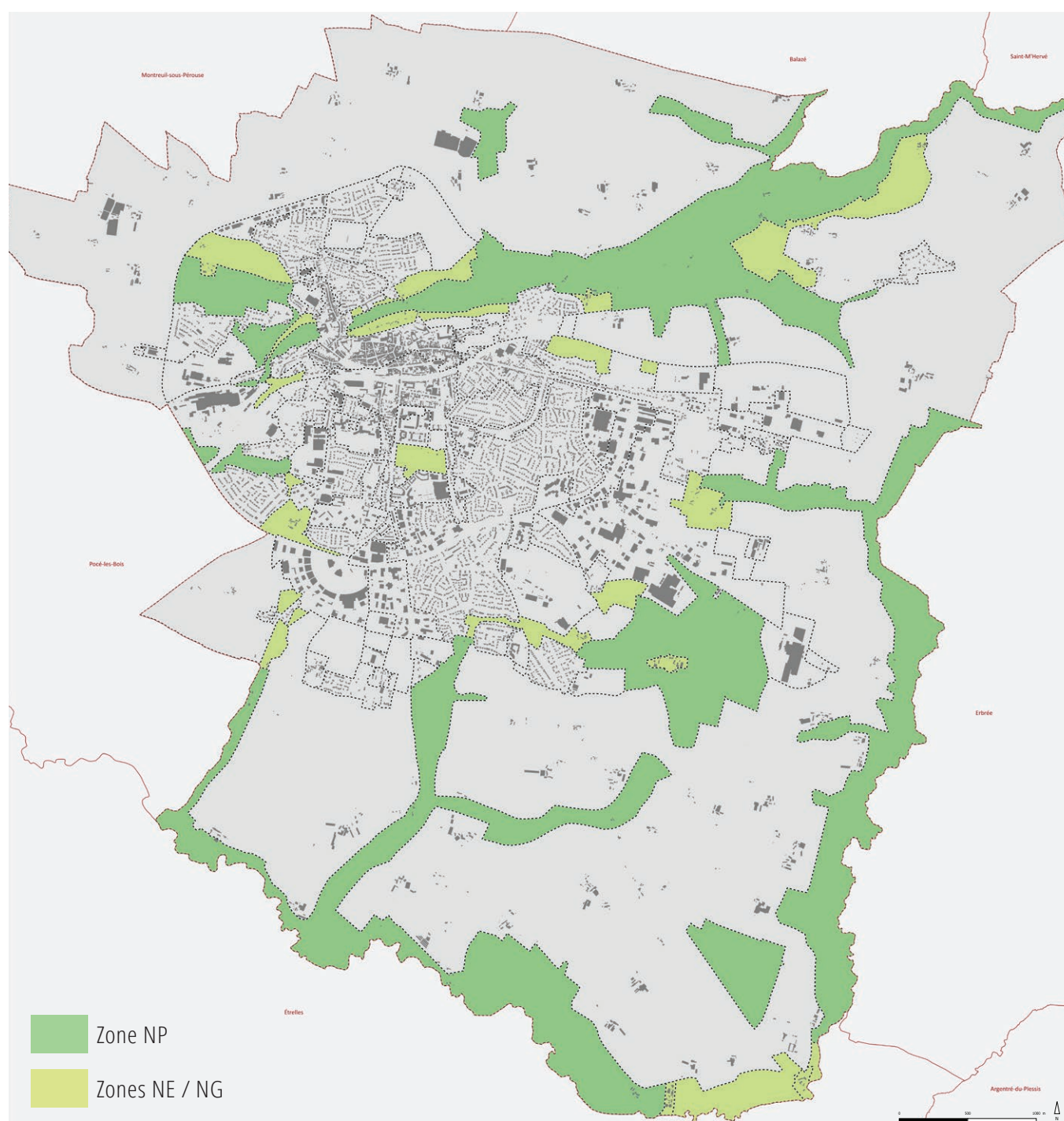
Ces secteurs s'implantent en continuité de secteurs d'équipements et de loisirs existants. Le secteur 1AULc a été défini spécifiquement pour l'agrandissement du cimetière Saint-Gilles.

3.3. LES ZONES NATURELLES

Définition du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



3.3.1. Les zones NP

Les zones NP correspondent aux zones naturelles les plus sensibles en termes de protection des milieux naturels, des paysages, de prévention des risques (zones d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau (périmètres sensibles de captage). Le PLU au travers de ses dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité, en autorisant uniquement les aménagements légers.

Les zones NP concourent à la **préservation de la trame verte et bleue** en protégeant les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique majeur que constitue la vallée de la Vilaine.

Elles contribuent également à la **préservation des paysages** d'intérêt patrimonial en préservant les abords du ruisseau du Champlet et le secteur des Tertres Noirs.

Enfin, elle participe à la **prévention des risques** en préservant de toute construction les fonds de vallées et principalement ceux soumis à un risque d'inondation : vallée de la Vilaine (couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation), vallée de la Valière (atlas des zones inondables et risque de submersion par rupture de barrage).

Pour **assurer le maintien des continuités écologiques**, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune : systèmes à mailles larges, surélévation de 25 cm du sol des dispositifs ou création de points de passage de 25 cm x 25 cm tous les 10 mètres.

3.3.2. Les zones NE

L'instauration de zones NE poursuit les mêmes objectifs que les zones NP, mais sur des espaces moins sensibles. A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme le bocage ou certains cours d'eau ou zones humides isolées, ont été préservés par d'autres outils réglementaires que le zonage.

La délimitation des zones NE permet la préservation des espaces naturels, paysagers, la prévention des risques sur les espaces d'intérêt : corridors de la trame verte et bleue, espaces de biodiversité intra-urbaine, abords des fonds de vallées, ... L'objectif est de **garantir la préservation du caractère naturel** de ces secteurs, tout en y permettant un **développement des usages compatibles**.

Sur les secteurs inscrits au sein de l'agglomération bâtie, l'enjeu est de permettre le confortement voire le déploiement d'une **agriculture de proximité** (maraîchage, pâturage, jardins ouvriers) et les **usages de loisirs** pour contribuer à la valorisation de ces espaces et à la sensibilisation des habitants. C'est pour répondre à cet enjeu que le règlement autorise la construction de petits volumes agricoles ou à destination d'équipements collectifs et services publics. De même, dans un souci d'équilibre avec la préservation de l'agriculture, l'évolution des sites d'exploitation agricole existants est possible en zone NE.

Tout comme en zone NP, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.

La zone NE permet l'**évolution des bâtiments d'habitation existants** pour permettre notamment leur adaptation, en autorisant les extensions et annexes. Pour les extensions, elles sont autorisées dans la limite de 40 m². Cette règle offre des possibilités d'évolution mesurée et adaptée aux petites comme aux grandes habitations. Les annexes, elles sont autorisées dans la limite d'une surface de 60 m² d'emprise au sol cumulée, emprise définie à partir de la date d'approbation du PLU. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage et l'artificialisation des sols.

3.3.3. La zone NG

La zone NG correspond aux terrains de golf des Rochers Sévigné. Elle permet de **préserver ces espaces** en y interdisant les constructions et de **répondre aux besoins spécifiques du golf** en permettant exclusivement les affouillements et exhaussements liés à l'aménagement des terrains.

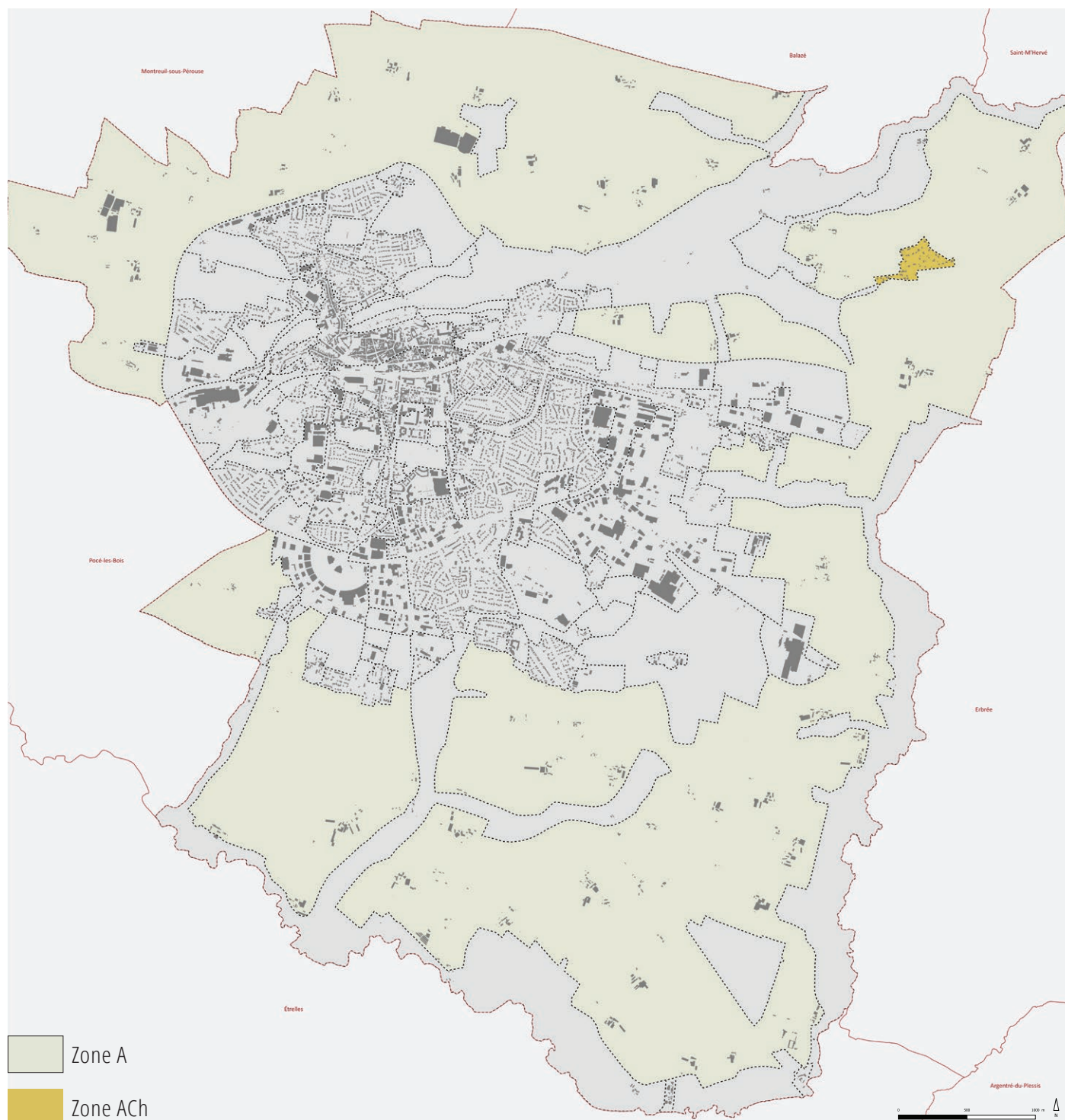


3.4. LES ZONES AGRICOLES

57

Définition du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



3.4.1. La zone A

La zone A vise tout d'abord à **maintenir et à pérenniser les activités agricoles** sur le territoire communal. Le principe de cette zone est donc de réserver la constructibilité aux activités agricoles. De même, le règlement encadre l'implantation des logements de fonction agricole. En effet, un logement de fonction peut changer d'usage et devenir une simple habitation, quand par exemple l'exploitant cède son exploitation tout en conservant son logement. Celui-ci devient ainsi un tiers à l'exploitation, faisant à son tour peser des contraintes sur l'activité agricole. Pour éviter les contraintes et éventuels conflits à long terme, le règlement limite les logements de fonction et leur impose une implantation en continuité ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles de l'exploitation.

La zone A vise également à **accompagner l'évolution des activités agricoles**. Le règlement permet les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, pour **encourager la diversification** et développer les liens entre l'activité agricole et la ville par la vente directe aux habitants.

Au travers son règlement, la zone A a également pour objet de **permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants**, tout en garantissant que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour les extensions, elles sont autorisées dans la limite de 40 m². Cette règle offre des possibilités d'évolution mesurée et adaptée aux petites comme aux grandes habitations. Les annexes, elles sont autorisées dans la limite d'une surface de 60 m² d'emprise au sol cumulée, emprise définie à partir de la date d'approbation du PLU. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans le paysage agricole.

3.4.2. La zone ACh - STECAL

La zone ACh autorise les constructions nouvelles à destination d'habitation sur un espace bâti constitué situé au sein des espaces agricoles : le hameau de la Croix Rouge. Sa délimitation **évite toute extension sur les espaces agricoles**, pour uniquement permettre la **densification** de cet entité bâtie.

Le règlement permet également les constructions à destination de bureau, pour permettre le développement de micro-structures en télétravail ou coworking, et l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration, pour encourager le développement de l'hébergement et des services touristiques.

Aucun STECAL n'a été délimité pour des activités économiques. En effet, comme inscrit dans son PADD, la ville souhaite privilégier le transfert des activités qui souhaiteraient se développer au sein des zones d'activités économiques.



3.5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.5.1. Les autres occupations et utilisations du sol

L'ensemble des 5 destinations et 20 sous-destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme sont justifiées dans les parties précédentes. Cependant, le PLU a choisi de préciser d'autres occupations :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont autorisés dans toutes les zones sous certaines conditions,
- Les carrières qui sont interdites dans toutes les zones.
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux et de démolition ou de récupération. Cette disposition a été ajoutée afin d'encadrer strictement ces dépôts et de les permettre uniquement dans des zones adaptées, soit les espaces d'activités à dominante industrielle et artisanale.

3.5.2. En matière de desserte des terrains

Le règlement écrit comprend une partie distincte commune à l'ensemble des zones réglementant la desserte des terrains («Dispositions générales»).

> Concernant les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, en lien avec la circulation.

> Concernant les voies de circulation

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires, puisque les prescriptions enjoignent à prendre en compte et à assurer la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale, sauf exception, notamment si elles sont prolongées de cheminements doux, afin de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. L'aménagement des impasses doit permettre aux véhicules de faire demi-tour, sans précision en termes de localisation de cet espace de retournements.

> Concernant l'alimentation en eau potable

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

> Concernant la gestion des eaux usées

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Par ailleurs, un renvoi aux annexes sanitaires du PLU est fait.

> Concernant la gestion des eaux pluviales

Les dispositions réglementaires visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

Par ailleurs, un renvoi aux annexes sanitaires du PLU est fait.

> Concernant la gestion des déchets

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers l'intégration paysagère et architecturale des espaces dédiés à la collecte des déchets.

Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux adapté.

> Concernant les réseaux d'énergie

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain.

Par ailleurs, l'Agglomération a souhaité prendre en compte le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable au travers la disposition suivante : « Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine. ».

Enfin, le règlement a souhaité mettre en avant le réseau de chaleur, spécificité communale, en priorisant l'utilisation de l'énergie produite issue du centre de valorisation énergétique des déchets ménagers pour les opérations d'aménagement majeures ou les équipements et activités à forte consommation.

> Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'anticiper le développement des communications numériques.

3.5.3. En matière de stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont précisées dans chaque zone et secteur à l'article 5 (STATIONNEMENT).

L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions. Des dispositions spécifiques sont mises en place sur certains secteurs, dispositions exposées précédemment.

Enfin, des règles sont également édictées pour les vélos sur l'ensemble des zones disposant de règles en matière de stationnement des véhicules motorisés ; règles qui vont plus loin que les normes en vigueur inscrites dans le code de la construction et de l'habitation. La commune souhaite ainsi développer l'offre en stationnements cyclables, point indispensable pour encourager les déplacements cyclables sur la commune.

3.5.4. En matière d'environnement et d'énergie

> Performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit dans les dispositions générales. Le règlement demande la prise en compte des objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Il encourage la recherche de meilleures performances énergétiques en exposant les recommandations liées, en incitant au recours aux dispositifs de production énergétique.

Au travers de dispositions particulières, il entend favoriser la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en imposant un retrait depuis la voie des installations au sol de production d'énergie individuelles.

De façon générale, le règlement limite les prescriptions sur les dispositifs et travaux concourant à une amélioration des performances énergétiques et environnementales, pour favoriser leur renforcement. Il prévoit notamment, sur l'ensemble des zones, une exception aux règles d'implantation du bâti pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

> Rafrâichissement des espaces urbains

L'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans l'article 4 des zones, au travers du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Ainsi, dans les zones UE (extensions urbaines réalisées sous forme de collectifs ou sous forme pavillonnaire), 1AUE (futurs secteurs résidentiels), UA (sites accueillant des activités économiques) et 1AUA (futurs espaces d'activités), il est demandé une part minimale de surface perméable par rapport à la surface de l'unité foncière.

Cette part est modulée en fonction des enjeux du secteur et du type d'activité :

- En zone UE et 1AUE, au regard de la vocation d'habitat et donc des enjeux forts de qualité du cadre de vie, les espaces verts doivent représenter 10 % minimum de la surface de l'unité foncière, auxquels s'ajoutent à minima 20 % d'espaces perméables ;
- En zone UA et 1AUA, le pourcentage varie selon le type d'activité, là aussi pour prendre en compte la question de la qualité du cadre de vie.

Afin de ne pas contraindre les opérations de densification des espaces bâtis, tout en conservant une qualité équivalente, il est précisé que les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des espaces perméables pour 70 % de leur surface (100 m² de toiture végétalisée équivalent à 70 m² d'espace perméable).

3.5.5. En matière de paysages

Sur l'ensemble des zones, le règlement dispose que les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Pour assurer un traitement adapté et qualitatif des espaces en pente, le règlement édicte des prescriptions visant à une intégration des constructions dans la pente. Il précise que les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Pour cela, il impose que le rez-de-chaussée des bâtiments soit s'implanté à 0,80 m maximum du terrain naturel, distance réduite à 0,50 m sur les zones agricoles et naturelles où les enjeux d'intégration paysagère sont plus forts. En milieu urbain, cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs pour l'adapter à ces bâtiments souvent d'emprise importante, une telle règle pourrait entraver la réalisation de projets de ce type.

Toujours dans un souci de traitement qualitatif des espaces en pente, le règlement porte des dispositions concernant les talus et soutènements en zones UC, UE et 1AUE, UA et 1AUA, soit sur l'ensemble des espaces urbains. Les talus auront de préférence des pentes de 3/1 maximum afin de permettre leur végétalisation. La mise en place de soutènements peut également être envisagée. L'espacement entre ces soutènements aura une largeur de 0,50 m minimum afin de pouvoir les planter. Leur engazonnement est à proscrire pour des raisons d'entretien. Ces dispositions permettent de garantir la qualité paysagère et urbaine de ces ouvrages.

3.6. LES DISPOSITIONS LIÉES AUX ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

3.6.1. Les éléments liés à l'environnement et à la trame verte et bleue

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement et dans le cadre d'inventaires spécifiques et sur les connaissances des élus. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments sont présentées dans le règlement écrit.

Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut classer « comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Etant donné le caractère de préservation stricte du classement en EBC, il a été retenu de ne classer que les boisements d'importance. Une identification au titre de l'article L151-23 (cf. paragraphe suivant) a été privilégiée pour les petits boisements, haies et alignements d'arbres. En effet, ces derniers sont constitutifs du bocage, hors le bocage une matière vivante et mouvante, qui doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins d'usages de l'espace rural.

Au regard du PLU approuvé en 2006, certains périmètres d'EBC ont évolué pour :

- Être en accord avec la réalité, certains EBC préalablement identifiés ne sont pas des espaces boisés et n'ont pas d'intérêt à le devenir ;
- Mieux prendre en compte l'intérêt écologique : des espaces boisés correspondant à des peupleraies ou à un enrichissement avaient été identifiés au sein de la vallée de la Vilaine. Il n'a été retenu en EBC comme les éléments constituant la ripisylve présente en rives de la Vilaine.

Elements de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique

Au titre de l'article R151-43-4 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU fait apparaître les éléments et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en cohérence avec le classement des espaces boisés les plus significatifs.

A ce titre, sont identifiés et protégés des zones humides, cours d'eau, boisements, haies bocagères et talus ainsi que des éléments concourant à la biodiversité urbaine.

Zones humides

L'inventaire des zones humides reportées sur le document graphique a été mené en 2018. Il n'a pas encore été validé par la CLE du SAGE Vilaine. Les prescriptions associées à ces zones humides reprennent les dispositions et recommandations du SAGE Vilaine.

Cours d'eau

L'inventaire des cours a été établi par connaissance cartographique, complétée d'une analyse par photographies aériennes et un travail de terrain. En dehors des zones urbaines (zones U du PLU), tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du sol, toute construction ou installation est interdit dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés. Il a été retenu d'exclure les zones urbaines, car les cours d'eau y sont souvent canalisés ou les rives sont déjà artificialisées. La bande de 5 mètres a été définie pour suivre la recommandation du SAGE : "Pour le bon fonctionnement écologique des cours

d'eau, l'espace minimal à préserver inclut le lit mineur et un corridor riverain. La taille minimale du corridor varie en fonction de la largeur du lit mineur. Une bande minimale de 5 mètres sur chaque rive du cours d'eau, même pour les plus petits ruisseaux, améliore leur fonctionnement écologique et hydromorphologique."

Les boisements, haies et talus

En complément des boisements repérés en tant qu'espaces boisés classés et qui correspondent aux boisements majeurs, le règlement délimite et préserve les petits boisements présents sur le territoire communal. Il identifie également les haies bocagères d'intérêt et préconise de préserver les talus.

Concernant le recensement et la protection des haies bocagères, l'inventaire des haies, actualisé en 2019, a permis d'identifier le rôle de chacune des haies du territoire : rôle anti-érosif si elle est perpendiculaire à la pente, rôle paysager si elle est à proximité d'un chemin de randonnée, rôle pour la biodiversité si elle est composée d'arbres à cavité, rôle agricole... La commune a choisi de soumettre à déclaration préalable l'intégralité du bocage.

Le règlement précise quelles sont les travaux sur les arbres qui sont possibles sans autorisation et ceux qui requiert une déclaration préalable. La demande pourra être par la suite acceptée, acceptée sous réserve de compensation ou refusée, selon le rôle ou les rôles cumulés de la haie. La commune a en effet prévu de définir une procédure de notation et de compensation pour les haies qui feront l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments concourant à la biodiversité urbaine

Les éléments concourant à la biodiversité urbaine identifiés pour des motifs d'ordre écologique au document graphique correspondent à des petits boisements, des alignements d'arbres, des parcs, des espaces verts, des jardins... présents au sein même des tissus urbains et jouant un rôle majeur dans la préservation de la biodiversité urbaine. Ils concourent par la même occasion à la qualité du cadre de vie urbain.

Les constructions y sont limitées à 20 m² d'emprise au sol et ne sont possibles qu'à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de l'élément identifié.

3.6.2. Les éléments relatifs aux risques et aux nuisances

Zones soumises à un risque d'inondation

En application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique fait apparaître des secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont ainsi délimités et reportés sur le document graphique les secteurs inondables issus du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine amont. Le règlement écrit rappelle les principales prescriptions et renvoie aux dispositions du règlement de ce PPRI. Le report de ce risque réglementé par ailleurs a pour objectif de rendre plus visible et lisible le risque pour tout pétitionnaire.

Prise en compte de submersion par rupture de barrage

Comme indiqué dans l'état initial de l'environnement (pièce 1.2. du PLU), le Porter à Connaissance des services de l'État mentionne ce risque mais aucune cartographie n'y est associée. Pour prendre en compte ce risque dans le PLU, la commune s'est basée sur la cartographie du risque qui avait été fournie lors de l'élaboration du précédent PLU. Cette cartographie avait été définie à l'échelle 1/25000.

Ainsi, les espaces soumis au risque de submersion ont été classés en zones naturelles ou agricoles du plan, hors espaces déjà bâtis qui restent classés en zone urbaine.

3.6.3. Les éléments contribuant à la mixité fonctionnelle et sociale

Servitude de mixité sociale

Le règlement délimite au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20 % de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux.

Il a été retenu de mettre en place cette prescription uniquement sur les secteurs à vocation dominante Habitat en extension et secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine, secteurs par ailleurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La municipalité n'a pas souhaité imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) sur l'ensemble des zones urbaines, car elle a fait face à des difficultés dans l'application de cette règle qui avait été mise en place dans le précédent PLU. Définir un pourcentage à l'échelle d'une zone conduit à imposer ce pourcentage opération par opération. Or, dans les faits, cela pouvait aller à l'encontre de la mixité sociale lorsqu'un projet uniquement composé de logements sociaux était mis en place. En effet, y compris si ce projet prévoyait un grand nombre de logements sociaux, un projet voisin était dans l'obligation de prévoir un minimum de logements sociaux, ce qui conduisait à un manque de mixité sociale à l'échelle du quartier.

La ville a par ailleurs montré son engagement dans la réalisation de logements sociaux au sein des enveloppes urbaines au travers de projets déjà menés. La part du LLS dans le parc total de logement en témoigne. C'est par le biais de la contractualisation avec les bailleurs sociaux et la réalisation de projets communaux que la ville de Vitré arrive à maintenir cette bonne représentation du LLS sur la commune. La commune souhaite et s'engage à poursuivre ces démarches en ce sens.

Secteur de taille minimale des logements

Un secteur de taille minimale des logements est défini au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme sur le secteur de projet du Rachapt. Sur ce secteur, 50 % minimum des logements doivent être affectés à des T3 et plus.

Ce secteur se place en continuité directe avec le centre ancien de Vitré. Or, il a été constaté un manque d'offre en grands logements dans le centre ancien, et des caractéristiques du bâti qui conduisent à exclure les familles (stationnement, logements sur multiples niveaux, ...). Pour compléter l'offre du centre ancien et tendre à accueillir des familles sur le centre historique, une taille minimale de logements est donc imposée.

Les linéaires commerciaux

Il s'agit des abords de voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer cet objectif de diversité commerciale, le règlement écrit prévoit que le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à du commerce est interdit. Au travers de cette règle, la ville maintient la présence commerciale sur le centre en réservant les meilleurs emplacements et en évitant la mutation des locaux en services ou habitat. La volonté est de maintenir une offre commerciale recentrée et ciblée.

Ces linéaires ont été définis en fonction de la localisation de commerces actuels, en prenant en compte la logique de cheminement commercial. Les élus ont été particulièrement vigilants dans la délimitation des linéaires pour éviter par la suite l'apparition de locaux vacants.

Cette prescription vient en complément des dispositions sur le commerce des zones UC, UE et UAc.

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global a été délimité sur le secteur de la Mélinais. Le secteur défini se compose de logements sociaux vieillissant et de deux maisons d'habitation.

Ce secteur est un secteur stratégique pour le développement du nord de l'agglomération communale. En limite Nord, un immeuble collectif de logements sociaux a été récemment réalisé, sur le route de Balazé. Ce secteur s'inscrit en continuité des

équipements sportifs et jardins familiaux, et en relation directe avec la ZAC des Ormeaux, et notamment avec la place Jean Rozé, cœur de l'opération, qui regroupe une école et accueillera des immeubles de logements avec commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Ainsi, le secteur soumis à cette servitude d'attente porte des enjeux forts de renouvellement urbain, de densification et de composition urbaine de l'entrée de ville par la route de Balazé. Conscients de ces enjeux, les élus souhaitent engager une réflexion spécifique sur ce secteur, mais cette réflexion n'est pas assez avancée pour que ce secteur puisse faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, c'est pourquoi la servitude d'attente d'un projet d'aménagement global a été retenue.

Pour s'assurer de la faisabilité d'un futur projet, le règlement prévoit : Sont interdits, pour une durée au plus de cinq ans à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, les constructions ou installations supérieures à 20 m². Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont toutefois autorisés.

3.6.4 Les éléments participant à la protection du patrimoine et des paysages bâtis

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Aucun élément n'a été identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les enjeux patrimoniaux de la ville de Vitré sont portés par le centre ancien et ses abords et par des monuments historiques sur l'espace rural. Or ces espaces sont d'ores et déjà protégés par des réglementations spécifiques : périmètres de protection des abords des Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable comprenant un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (secteur non soumis au PLU) et une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale (AVAP). Les prescriptions en vigueur sur ces espaces suffisent à garantir la pérennité des qualités patrimoniales de la ville de Vitré.

CHANGEMENT DE DESTINATION DU PATRIMOINE RURAL

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, 66 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés dans le règlement graphique. Le recours à cette possibilité a pour objectif premier de préserver et valoriser le patrimoine bâti rural en permettant son évolution, pour éviter son abandon. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les 10 prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.

Pour s'assurer de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les critères sur lesquels s'est appuyé ce recensement sont les suivants :

- Bâti ancien présentant un intérêt patrimonial
- Bâti n'ayant plus de vocation agricole et situé à plus de 100 mètres d'un site agricole exploité



Exemple de bâtiments désignés



Pour changer de destination, les bâtiments qui répondent à ces deux critères sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (en zone agricole) ou de la CDNPS (en zone naturelle).

Un premier diagnostic agricole a été mené au 2018, lors de la révision générale du PLU. Un nouveau recensement du bâti rural a été réalisé en 2022 afin d'actualiser la liste des constructions identifiées comme pouvant changer de destination.

De manière générale, l'activité agricole est en constante évolution et ne peut faire l'objet d'un repérage à jour durant la période de vie d'un PLU. C'est pourquoi, pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un bâtiment repéré au PLU, une étude sera menée au cas par cas par les services instructeurs afin de statuer sur le respect des deux critères susmentionnés. Le service instructeur pourra également reconnaître le caractère de local accessoire du bâtiment considéré, conformément à la définition établie dans le règlement (p. 121). L'analyse approfondie du contexte et du site au moment de l'instruction des demandes de mutation permettra de prendre en compte, en fonction des demandes, les évolutions des activités agricoles sans engager de nouvelle modification du PLU.

Les possibilités via un changement de destination permettent les projets suivants :

- Habitation. Cette disposition concourt à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien et l'accueil de logements et d'hébergements dans le bâti existant.
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination est permise au regard de l'évolution des implantations de certaines professions libérales.
- Restauration et hébergement hôtelier. Cette disposition participe à l'amélioration de l'offre hôtelière et touristique sur le territoire.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette destination peut permettre l'implantation d'équipements en lien avec la valorisation des espaces naturels et agricoles.

3.6.5. Les éléments liés aux déplacements

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, et des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Un seul emplacement réservé a été délimité pour des équipements et installations d'intérêt général, l'emplacement réservé destiné à l'extension du pôle aménagement dont le bénéficiaire est la Ville de Vitré.

Les autres emplacements réservés délimités sur Vitré concernent des travaux d'aménagement de voirie ou de liaisons douces.

L'objectif est d'améliorer le réseau existant pour tous les modes de déplacements en termes de sécurité et de confort pour les usagers. Dans la poursuite de cet objectif, 12 emplacements réservés ont été délimités.

Trois de ces emplacements réservés concernent la création ou l'élargissement d'une voie :

- Création d'une voie entre la route des Eaux et le boulevard de Laval, pour améliorer et sécuriser la desserte, notamment poids lourds, des activités de la route des Eaux ;
- Création d'une voie sur le secteur des Courgain. Comme précisé dans les OAP qui portent sur ce secteur, la création de cette voie a pour objectif de désenclaver le quartier des Buttes d'Amour (quartier du centre historique), pour améliorer l'accès des services de secours, notamment incendie ;
- Élargissement d'une voie pour la desserte du secteur de projet du Rachapt, pour disposer d'une desserte suffisante et sécurisée de ce secteur destiné à accueillir plus de 80 logements à terme. Cet emplacement réservé permettra également de rendre cette voie publique.

Quatre des emplacements correspondent à la création de chemins piétons, avec pour objectif de renforcer

le maillage piéton du territoire, en le complétant ou poursuivant.

Enfin, cinq emplacements réservés sont destinés à la création de pistes cyclables. Trois s'inscrivent en continuité de ceux délimités par les communes voisines de Pocé-les-Bois, Balazé et Erbrée, permettant ainsi d'assurer une continuité de parcours entre les bourgs de ces communes et la ville de Vitré. Les deux autres sont délimités aux abords de la route des Eaux et en continuité vers le plan d'eau de la Valière. Ils poursuivent ainsi un double objectif : favoriser les déplacements vélos dans les trajets quotidiens domicile-travail, puisque la route des Eaux concentre des activités qui offrent de nombreux emplois, et améliorer les itinéraires cyclables de loisirs, en permettant un accès sécurisé au plan d'eau de la Valière.

Aucun emplacement réservé n'a été délimité pour la création de stationnement poids lourds. Les projets en cours ou les espaces publics disponibles suffiront à répondre au besoin identifié : stationnement poids lourds prévu sur la zone d'activités de la Grande Haye, matérialisation des espaces existants à renforcer, notamment sur la rue Pierre et Marie Curie.

Il en est de même pour les aires de covoiturage. Le développement d'aires de covoiturage pourra se faire par la mutualisation ou la réutilisation d'espaces de stationnement existants, sans consommation foncière nouvelle.

3.7. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

Le règlement (graphique ou écrit) n'a pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans les OAP. En effet, les orientations définies dans les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité.

Au travers du règlement, la ville a souhaité préciser et affirmer de façon plus contraignante certaines dispositions d'aménagement. C'est dans ce cadre que les dispositions réglementaires complètent les OAP :

> En matière de programmation :

Le règlement écrit s'attache à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations, pour s'assurer de la compatibilité des usages sur un même secteur, tandis que les OAP encouragent une diversité des types d'habitat par exemple.

> En matière d'optimisation du foncier :

Les OAP prescrivent des densités minimales. Pour que ces densités puissent être mises en oeuvre, le règlement écrit fixe des règles d'implantation et de hauteur relativement souples. Il prescrit également des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés adaptés, pour limiter l'occupation de l'espace par le stationnement.

> En matière de fonctionnalité et de desserte :

Les OAP indiquent le maillage viaire sur les secteurs de projet afin d'éviter au maximum la desserte des secteurs de projet en impasse et d'assurer la sécurité des accès de desserte. Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en imposant la prise en compte des différents modes de déplacements d'une part et la prise en compte de la sécurité, de la desserte des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères d'autre part.

Les OAP repèrent les grands itinéraires de déplacements doux de la commune. En complément, le règlement définit les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation pour celles qui sont à créer.

> En matière d'intégration urbaine et architecturale

Le règlement permet de s'assurer d'une implantation cohérente du bâti et de hauteurs qui s'inscrivent en harmonie avec les constructions, en précisant les règles de recul et de hauteur par des mesures précises.

> En matière de préservation paysagère et environnementale

Les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Elles identifient et tendent à préserver ce qui constitue la trame verte et bleue intra-urbaine.

Le repérage graphique des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, boisements, cours d'eau, espaces de nature en ville...) assure que ces éléments soient effectivement maintenus. Le règlement impose quant à lui la réalisation de certaines plantations sur les espaces urbains et prévoit la perméabilité des clôtures sur les espaces naturels.