

PLAN LOCAL d'URBANISME & MODIFICATION DU PSMV

Vitré

Évaluation Environnementale Stratégique



SOMMAIRE

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	3
PRÉSENTATION DU PLU/PSMV ET ORGANISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	34
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV.....	38
ARTICULATION DU PLU ET DU PSMV AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES	57
INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT ..	75
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	116
MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER).....	167
INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI	204
MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	211



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

I. PRÉSENTATION DU PLU/PSMV

La commune de Vitré procède à la révision de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui date de 2006 afin de rendre compatible ce document d'urbanisme aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires tout en l'adaptant aux évolutions urbaines mais aussi aux attentes, aux remarques, aux besoins des habitants.

La révision du PLU a été validée par le Conseil municipal en 2016 qui a fixé huit grands objectifs :

- ❖ Assurer le développement de la commune dans le respect des principes de développement durable.
- ❖ Assurer la pérennité de l'activité agricole, socle de la dynamique économique locale.
- ❖ Préserver et améliorer le cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager.
- ❖ Préserver une centralité urbaine dynamique et attractive.
- ❖ Reconstruire la ville sur elle-même pour en assurer l'essentiel de sa croissance.
- ❖ Poursuivre la politique de mixité sociale dans les programmes d'habitat dans le respect du Plan local de l'habitat (PLH).
- ❖ Équilibrer le Nord et le Sud y compris en matière de services et d'équipements.
- ❖ Renforcer l'attractivité du territoire en favorisant l'accès aux outils de communication numérique

En parallèle, le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) qui s'applique sur le centre ancien de Vitré est voué à évoluer pour être plus complet sur le sujet de la sécurité incendie.

Le secteur sauvegardé de Vitré a été créé le 30 avril 1976, approuvé en 1994. Depuis, il a évolué grâce à plusieurs modifications. En 2018, de nouvelles modifications ont été proposées. L'autorité environnementale a alors émis un avis en septembre 2018 demandant d'intégrer le périmètre du PSMV dans l'évaluation environnementale du PLU.

Depuis, la commune cherche encore à améliorer son PSMV, particulièrement au regard de la sécurité incendie qui constitue une réelle problématique sur le territoire.

II. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

2.1 Perspectives d'évolution du milieu physique en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

2.1.1 Le contexte climatique

En l'absence de révision du PLU et modification du PSMV, le climat suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux.

Le climat devrait se réchauffer en toutes saisons. Le nombre moyen de jours de gel par an va diminuer. Les canicules estivales du type de celles de 2003, pourraient être plus fréquentes, au contraire des hivers froids qui seront probablement plus rares. Le réchauffement attendu en un siècle dans la région varie de 2 à 4°C selon les hypothèses. Les plus pessimistes, associées à l'amplification des émissions de gaz à effet de serre, atteignent + 5°C.

Notons que le PLU prévoit déjà plusieurs zones AU. Une fois urbanisées ces zones seront indirectement à l'origine d'émissions de GES contribuant au réchauffement climatique.

Le PSMV, lui, propose déjà plusieurs mesures dans les OAP qui permettent de rendre le territoire plus résilient face au changement climatique (sobriété et performance énergétique) et conserve quelques espaces naturel/semi-naturels qui sont des puits de carbone.

2.1.2 Le contexte géologique

En l'absence de révision du PLU et modification du PSMV, la géologie locale n'est pas sujette à être modifiée, excepté dans le cadre de remaniement des sous-sols lors des travaux d'urbanisation des zones AU prévues au PLU en vigueur et zones constructibles prévues par le PSMV en vigueur.

2.1.3 Le relief

En l'absence de révision du PLU et modification du PSMV, le relief n'est pas sujet à évoluer de manière significative, excepté dans le cadre de terrassements lors des travaux d'urbanisation sur les zones désignées comme constructibles par le PSMV et zones AU du PLU.

2.1.4 Le contexte hydrique

Les masses d'eau souterraines sont sujettes à évoluer de différentes manières. D'abord sur l'aspect quantitatif puisque le PLU en vigueur prévoit une augmentation de la population vitrénienne de +1.7% par an. Outre cette croissance démographique, l'imperméabilisation des sols en zone AU et en zone constructible du PSMV peut compliquer la recharge des nappes car les surfaces perméables sont moins nombreuses. Par ailleurs, cette imperméabilisation des sols provoque aussi des ruissellements, l'eau peut alors charger en polluants lors de ces ruissellements avant de s'infiltrer dans les nappes ou bien de se rejeter dans une rivière. Cela représente donc un risque de pollution des eaux.



Les principaux cours d'eau à la Vilaine et la Valière sont protégés par un zonage « N » dans le PLU en vigueur. Les zones humides quant à elles n'apparaissent pas spécifiquement sur le document graphique, mais sur un support annexe, inventaire des zones humides.

Dans le périmètre du PSMV, les eaux superficielles correspondent à la Vilaine qui traverse le secteur au Nord-Ouest. Le cours d'eau est identifié sur le document graphique du PSMV en vigueur, il est partiellement entouré d'espaces à dominante minérale et d'espaces à dominante végétale qui sont à conserver et permettent de protéger à minima le cours d'eau.

Le PLU et PSMV en vigueur prévoient tous deux les mesures classiques de raccordement aux réseaux d'eau potable et eaux usées afin de limiter les rejets polluants.

2.2 Perspectives d'évolution du milieu naturel en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

2.2.1 Zonages d'intérêt environnemental

Les zonages d'intérêt environnemental identifiés (N2000, ZNIEFF, ENS etc...) se situent en dehors de la commune. Ils ne sont pas susceptibles d'évoluer en lien avec le PLU ou le PSMV.

2.2.2 Les milieux naturels

Les milieux naturels majeurs sont protégés par le PLU en vigueur grâce à un zonage naturel « N ». Cela correspond principalement aux vallées de Vilaine et de la Valière et de leurs affluents, ainsi qu'aux principaux patchs boisés et aux espaces bocagers principaux de la commune.

Les milieux naturels seraient impactés sur les différentes zones AU que le PLU en vigueur propose et il est important de souligner que le zonage actuel n'est pas toujours représentatif de la réalité de terrain. Ainsi, certaines zones méritant une protection sont classées en zone urbaine ou agricole, comme une zone humide au Nord du territoire par exemple, ou un réseau bocager au Sud-Est.

De manière plus générale, le PLU en vigueur prévoit davantage de surfaces urbanisées que le PLU révisé (surface de zones U et AU du PLU en vigueur = 1013 ha > surface de zones U et AU du PLU révisé = 985 ha). De ce fait, c'est davantage de milieux naturels, agricoles ou semi-naturels qui seront impactés.

En l'absence de modification du PSMV, les milieux naturels ne sont pas susceptibles d'évoluer de manière significative puisqu'ils sont très restreints sur le périmètre du PSMV. En revanche, le PSMV fait aussi figurer sur son document graphique des zones constructibles qui correspondent pour certaines à des milieux naturels et semi-naturels. Ces secteurs en question risquent donc de disparaître au profit du bâti. Notons également qu'en l'absence de modification du PSMV, l'espace semi-naturel enherbé près du lavoir au niveau du Chemin Champlet serait conservé en l'état, tandis que la modification du PSMV entraîne son artificialisation. Cet espace ne recèle pas une biodiversité remarquable ni d'enjeux écologiques forts mais reste un petit espace exploitable par l'entomofaune et l'avifaune locale.



2.2.3 La faune et de la flore communale

L'essentiel du sous-chapitre sur les milieux naturels ci-dessus est valable ici également.

Le PLU en vigueur protège d'ores et déjà les espaces naturels majeurs qui abritent la plupart de la biodiversité. En revanche, plusieurs espaces naturels secondaires ne sont pas protégés comme évoqué précédemment car ils sont compris dans le tissu urbain ou agricole et ne font l'objet d'aucune identification particulière.

Le PSMV quant à lui protège à minima les espaces naturels et semi-naturels par des EBC ou espaces à dominante végétale.

2.2.4 La Trame Verte et Bleue (TVB)

Le PLU en vigueur ne bénéficie pas d'une TVB locale ce qui ne permet pas de pérenniser les continuités écologiques locales.

En effet, bien que les espaces naturels principaux soient protégés grâce au zonage et/ou aux EBC, il n'y a pas de mesures sur la gestion en soit des milieux, sur les matériaux à utiliser prioritairement à proximité des continuités écologiques etc...

En l'absence de modification du PSMV, les éléments de trame verte et bleue ne sont pas susceptibles de changer. Le périmètre du PSMV est déjà très artificialisé, seule la Vilaine a été identifiée au titre de la TVB. Cette dernière est identifiée au plan de zonage, elle est entourée d'espaces inconstructibles (aplat blanc au plan graphique), d'espaces à dominante végétale ou minérale et d'un petit EBC.

2.3 Perspectives d'évolution du paysage en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

2.3.1 Le contexte paysager

Le contexte paysager global n'est pas susceptible de changer fondamentalement en l'absence de révision du PLU de Vitré. En effet les principales entités paysagères ne seront pas bouleversées. En revanche, l'urbanisation des zones AU représente une source d'altération du paysage. De plus, dans le PLU en vigueur, certaines zones cultivées ou naturelles sont classées en zones urbaines, ce qui menace leur avenir.

2.3.2 Le paysage communal

Dans le document d'urbanisme en vigueur, la logique de préservation des points de vue paysagers s'appuyait sur des « générateurs » de cônes de vue à préserver. Cette méthode ne permet pas réellement de préserver tous les cônes de vue remarquables, notamment les vues vers ces éléments clés, c'est-à-dire des points de vue vers le centre ancien, le château ou les églises par exemple.

Les OAP du PLU en vigueur sont relativement succinctes et n'identifient pas spécifiquement des points de vue pour chaque secteur d'aménagement contrairement au PLU révisé, l'insertion paysagère des projets pourrait aussi être davantage mise en avant.



2.4 Perspectives d'évolution des énergies en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

2.4.1 Bilan énergétique

Le PLU en vigueur propose de nombreuses zones à urbaniser, conduisant à l'accueil de nouveaux riverains et de nouvelles entreprises et donc à la hausse des consommations énergétiques. Il est cependant compliqué de chiffrer cette hausse, notamment car le PLU en vigueur faisait des projections démographiques à l'horizon 2015 seulement.

La sobriété et la performance énergétique du bâti sont encouragées par le PSMV actuel. Les études réalisées sur le bâti ancien révèlent qu'on peut obtenir jusqu'à 50% d'économies en isolant les combles, environ 15% en intervenant sur les sols du RDC, environ 25% en intervenant sur les murs extérieures et structures, entre 7 et 15% en améliorant ou en remplaçant les menuiseries.

2.4.2 Les émissions de gaz à effet de serre

Les émissions liées au transport augmenteront en lien avec l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune. Les émissions indirectes dues aux consommations énergétiques augmenteront également.

Les zones AU à destination d'activités économiques proposées par le PLU en vigueur sont également susceptibles d'accueillir des entreprises émettrices de GES.

Les émissions de gaz à effet de serre liés aux mobilités sont limitées dans le périmètre du PSMV puisque les formes urbaines sont compactes. À l'avenir, les émissions de gaz à effet de serre ne sont pas susceptibles de changer significativement, excepté les émissions liées aux consommations énergétiques car comme cela a été expliqué précédemment le PSMV en vigueur permet l'arrivée de nouveaux ménages via l'urbanisation des zones constructibles, et dans le même temps, incite déjà un minima à la sobriété et performance énergétique, principalement à travers les OAP.

2.5 Perspectives d'évolution des risques, nuisances et pollutions en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

2.5.1 Les risques d'inondation

Les zones inondables, et soumises au PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sont identifiées au document graphique du PLU, il en va de même pour le PSMV. L'ensemble des cours d'eau et de leurs abords sont soumis à un zonage « N ».

Notons cependant que le risque d'inondation est susceptible d'augmenter en lien avec l'imperméabilisation des sols (cela concerne particulièrement l'urbanisation des zones AU proposées au PLU en vigueur et les zones constructibles du PSMV) et le changement climatique.



2.5.2 Les risques de mouvements de terrain

Les risques de mouvement de terrain ne sont pas susceptibles de changer significativement. Seul le changement climatique est susceptible de créer davantage de phénomènes de retrait-gonflement des argiles, sans que l'on puisse le certifier.

2.5.3 Les risques industriels et de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

A l'heure actuelle, Vitré compte 20 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur son territoire. De nouvelles ICPE pourraient potentiellement s'installer dans la zone AUA, induisant davantage de risques industriels sur la commune.

Par ailleurs, le risque de TMD n'est pas susceptible de changer en lien avec le PLU ou le PSMV.

2.5.4 Les risques d'incendie

En l'absence de révision du PLU, la zone 1AUEb à proximité du périmètre du PSMV ne serait pas agrandie. Or, cette zone AU est destinée à accueillir une voie qui permettrait une meilleure accessibilité à certains îlots compris dans le PSMV.

Malgré des efforts déjà entrepris sur le secteur du PSMV en matière de sécurité incendie, plusieurs points bloquants restent en suspens et ne seront pas traités sans la modification du PSMV, à savoir :

- Les accès aux couloirs, voies et cours restent insuffisants. On compte de nombreuses divisions de logements sans accès sur rue. Les pompiers préconisent l'accessibilité par rue ou cour, avec possibilité de déploiement de l'échelle : les couloirs d'accès doivent être rectilignes, l'échelle peut être portée à dos d'homme. A minima, il faut des servitudes de passage d'une propriété à l'autre.
- Les logements dans les combles doivent être accessibles par une véritable lucarne posée sur sablière (pas par un simple velux). Si il n'y a que des velux, le logement ne doit pas être autonome - le duplex est possible (passage des pompiers par le niveau de dessous).
- Les réseaux – notamment électriques – doivent être mis aux normes.
- Le choix des matériaux et modes constructifs : les doublages en placoplatre sur rail métallique créent un effet de cheminée, le feu se propage sans qu'on ne puisse le voir.
- Il n'existe pas de référentiel de sécurité incendie pour les bâtiments existants. Des règles doivent être fixées dans le PSMV pour leur donner une assise réglementaire.

2.5.5 La pollution de l'atmosphère et des sols

La pollution de l'atmosphère évoluera en lien avec la hausse de population et l'accueil de potentielles entreprises polluantes en zone AUA (plus d'émissions de GES en lien avec la hausse des véhicules, en lien avec les consommations énergétiques, émissions potentielles de polluants spécifiques par l'arrivée de nouvelles entreprises).

Notons que le PLU en vigueur ne permet pas d'optimiser les mobilités douces et donc d'exploiter une réelle alternative à la voiture (émettrice de GES).

2.5.6 Les nuisances

Les nuisances sonores sont susceptibles d'augmenter en lien avec l'urbanisation des zones AU prévues par le PLU en vigueur et des zones constructibles prévues par le PSMV en vigueur.



L'augmentation de population et l'arrivée de nouvelles entreprises en zone AUA pourront être à l'origine d'une part de plus de déplacements motorisés et d'autre part de nuisances sonores spécifiques aux activités de la zone AUA.

D'autre part, les nuisances vouées à être plus fréquentes et/ou intenses correspondent aussi à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Le centre de Vitré est très bâti et très minéral, les effets du changement climatique pourront entre autres induire des épisodes de forte chaleur plus fréquents et davantage ressenti dans les espaces très urbanisés.

2.5.7 La gestion des déchets

La production de déchets va augmenter en lien avec le nombre de ménages, mais la commune a les capacités suffisantes pour inclure cette nouvelle production de déchets dans son système de collecte et de traitement dédié.

2.6 Perspectives d'évolution de la démographie et de l'habitat en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

2.6.1 La population vitréenne

La population aurait continué de croître durant les prochaines années, même en l'absence de révision du PLU, car le PLU en vigueur propose déjà plusieurs zones AU et se fixe un taux de croissance démographique de +1.7% par an.

2.6.2 L'habitat

Globalement, même en l'absence de révision du PLU, l'offre en logement aurait été élargie grâce aux différentes zones AU proposées par le PLU en vigueur.

En revanche, les constructions seraient moins adaptées aux enjeux d'aujourd'hui, à savoir la sobriété énergétique du bâtiment, leur confort thermique, leur végétalisation permettant de limiter les ruissellements et favoriser la biodiversité.

En l'absence de modification du PSMV, le bâti du centre de Vitré resterait conservé grâce aux mesures du PSMV en vigueur.

De plus, de nouveaux habitats pourraient voir le jour sur les zones constructibles. Ils sont soumis au PSMV et ne devraient pas porter atteinte au patrimoine local.

Notons en revanche que la propriété BESNARD, située « place du Marchix », comprend un bâti ancien du XIX^{ème} siècle en fonds de parcelle et accolé au rempart qui appartient à la Ville. Ce bâti, fort dégradé, a fait l'objet d'arrêtés de périls en raison du danger réel qu'il génère. Le PSMV en vigueur ne permet pas sa démolition malgré les risques encourus.

2.7 Perspectives d'évolution des équipements et services en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

Le constat principal qui se dégage du diagnostic du PLU de Vitré est la répartition hétérogène des services et équipements sur le territoire communal.

En l'absence de révision du PLU, cette répartition ne serait pas optimisée.

2.8 Perspectives d'évolution des activités économiques en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

En l'absence de révision du PLU, le développement de l'activité économique devrait se fonder principalement dans les zones d'activités, ce qui réduit les possibilités dans d'autres secteurs. Ainsi, les quartiers ne se développeraient pas de manière multifonctionnelle (lier l'habitat et le commerce) et le PLU en vigueur ne fait pas non plus référence à la possibilité de diversification de l'activité agricole.

2.9 Perspectives d'évolution de l'aménagement du territoire et des mobilités en l'absence de révision du PLU et modification du PSMV

Le PLU en vigueur proposait d'ores et déjà une urbanisation maîtrisée, qui se voulait en continuité du tissu urbain existant, en revanche la position des zones AU proposées par le PLU en vigueur n'est pas optimale. Par ailleurs, les mobilités douces sont sous valorisées dans le PLU actuel.

III. ARTICULATION DU PLU ET DU PSMV AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES

3.1 Articulation avec le PLH (Programme Local de l'Habitat)

Le PLU de Vitré répond aux ambitions du PLH sur les points suivants :

- ❖ production de logements grâce au maintien de zones à urbaniser et à la possibilité de densification des zones urbaines ;
- ❖ diversification en termes de logements pour pouvoir accueillir des jeunes, des familles, des seniors, proposer des logements sociaux. Le taux du parc locatif social est de 20.5% sur Vitré ;
- ❖ Mixité fonctionnelle des quartiers ;
- ❖ Réduction de la part de logements vacants ;

Le PSMV est à minima compatible avec le PLH au sens où il répond à l'axe 1 sur l'amélioration énergétique du parc de logements existant. En effet, une OAP thématique est consacrée aux possibilités d'isolation des bâtiments, à la conservation d'éléments permettant la bonne isolation et ventilation du bâti.



3.2 Articulation avec les documents relatifs à l'eau : SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation)

Le PLU révisé protège les cours d'eau et zones humides du territoire par un zonage naturel (N). Le document graphique identifie également des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - cours d'eau » et des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - zones humides ».

Notons que le long de la Valière, la zone N a été réduite au profit d'un zonage agricole, mais le secteur correspondant est déjà occupé par des terres agricoles.

Par ailleurs, sur les zones à urbaniser, des secteurs dédiés à la gestion des eaux pluviales sont identifiés dans les OAP lorsque cela est nécessaire.

Le règlement quant à lui propose un traitement des eaux provenant des aires de stationnement (limitation des pollutions) et des clôtures qui facilitent les écoulements dans les secteurs clés.

L'OAP thématique TVB du PLU propose une marge de retrait depuis les cours d'eau (limitation artificialisation sur 5m de chaque côté du cours d'eau), ne pas buser les cours d'eau (rouvrir le cas échéant), entretenir les structures naturelles adjacentes. Ces mesures répondent aux objectifs de rétablissement des continuités écologiques à la préservation des zones humides.

Par ailleurs, le SAGE mentionne la nécessité de faire apparaître le maillage bocager dans le PLU. La commune de Vitré a engagé un inventaire des haies sur le territoire. Au total 100% du linéaire recensé est soumis à déclaration préalable. Le règlement précise les travaux soumis à cette déclaration et précise que la décision pourra soit accepter sous réserve de compensation, soit refuser la suppression de la haie.

Par ailleurs, sur les zones urbaines tout comme sur les zones à urbaniser, le PLU prévoit à minima des surfaces perméables qui permettent de limiter les ruissellements.

Le PSMV identifie la Vilaine sur son document graphique. Les espaces qui entourent ce fleuve dans le périmètre du PSMV correspondent soit à des espaces minéraux ou végétaux à conserver, soit à des zones inconstructibles, soit à un EBC et de manière minoritaire à des bâtiments existants. Ainsi, les abords de la Vilaine sont à minima protégés, ce qui permet de limiter les pollutions et altérations du milieu. En revanche, ni le règlement, ni les OAP ne font mention de ce cours d'eau, il n'y a pas de règle particulière qui vise ce milieu aquatique.

D'autre part, le PSMV prévoit des mesures classiques concernant le raccordement et la gestion des eaux qui permettent à minima de limiter les pollutions de la ressource et des milieux associés

Enfin, quelques espaces de perméabilité permettent de faciliter l'infiltration des eaux de surface vers les nappes. Il s'agit des espaces à dominante végétale et des EBC identifiés au document graphique. Notons que les mesures proposées par le règlement en termes de revêtement des surfaces libres ne favorisent pas la perméabilité des sols.

Enfin, le document graphique fait apparaître les zones soumises au PPRI et celles concernées par le risque de submersion.



3.3 Articulation avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)

La révision du PLU de Vitré a permis l'identification au niveau communal de continuités écologiques, lesquelles ont été cartographiées.

Ces zones sont protégées grâce à un zonage naturel et un règlement associé adéquat. Une OAP thématique permet également d'identifier précisément tous les éléments de la TVB, en tenant compte de la trame intra-urbaine et fixe plusieurs mesures adaptées à la préservation de ces milieux. Notons tout de même l'ouverture à l'urbanisation de 3 nouvelles zones (1 zone 2AU et une zone 1AU), et la conversion de zones 2AU en zone 1AU, mais ces dernières sont situées en dehors des espaces identifiés par la TVB.

Le PSMV identifie la Vilaine sur son document graphique. Les espaces qui entourent ce fleuve dans le périmètre du PSMV correspondent soit à des espaces minéraux ou végétaux à conserver, soit à des zones inconstructibles, soit à un EBC et de manière minoritaire à des bâtiments existants. Ainsi, les abords de la Vilaine sont à minima protégés, la continuité écologique le long de ce cours d'eau est à minima identifiée et conservée.

3.4 Articulation avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le PLU de la commune de Vitré répond aux attentes du SCoT sur plusieurs points :

- ❖ Accroissement et diversification de l'offre de logements, entre autres pour attirer les jeunes ménages ;
- ❖ Minimas de logements sociaux respectés ;
- ❖ Prise en compte du risque dans le positionnement des zones AU ;
- ❖ Ralentissement du rythme de consommation foncière de 42% mais notons la création d'une zone 1AU et de 1 zone 2AU (mais certaines zones AU du PLU en vigueur ont été reclassées en zone N et A) ;
- ❖ Identification d'une TVB communale ;
- ❖ Activités économiques préservées, capacités de développement prévues ;
- ❖ Activités agricoles sont protégées grâce au zonage agricole (A), tout en permettant aux agriculteurs d'évoluer ;
- ❖ Mobilités douces développées.

Le PSMV permet de répondre à l'objectif de gestion optimale de l'espace en gardant un espace bâti déjà dense avec des possibilités de densification identifiées. Par ailleurs, ce fort taux de bâti induit une imperméabilité importante des sols. Afin de ne pas soumettre les biens et les personnes au risque d'inondation, le PSMV fait apparaître sur son document graphique les zones soumises au PPRI, ce qui répond à l'objectif de prise en compte des risques.

D'autre part, la protection du centre patrimonial de Vitré permet d'attirer, la mixité des fonctions y est permise avec l'implantation d'hôtels, de commerces et artisans. Cela permet de conserver des activités économiques qui attirent les touristes au sein du tissu aggloméré.



Enfin, le SCoT identifie une trame verte et bleue qui, sur le périmètre du PSMV, correspond à la Vilaine et aux EBC. Notons cependant la présence d'éléments fragmentant sur la Vilaine avec des ouvrages, au niveau de la rue Pasteur par exemple.

3.5 Articulation avec le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie)

Le PLU consacre dans son PADD une partie à la réduction des émissions de GES et à la performance énergétique. Il propose par exemple de développer un «Pôle Energie», un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique (en prolongement de l'usine de valorisation des déchets). La commune est aussi ouverte au développement des énergies renouvelables en encourageant les dispositifs de production individuelle ou collectifs d'énergie. Enfin, l'aménagement du territoire est prévu comme un urbanisme qui participe à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en favorisant des distances de déplacement courtes, en favorisant les mobilités douces, en favorisant des formes urbaines plus compactes.

Le PSMV est à minima compatible avec le SRCAE. En effet, une OAP thématique est consacrée aux possibilités d'isolement des bâtiments, à la conservation d'éléments permettant la bonne isolation et ventilation du bâti. Le développement d'énergies renouvelables est aussi abordé. Ce développement est très contraint dans ce contexte de préservation assez stricte du patrimoine, néanmoins les OAP et le règlement évoquent la possibilité d'installations de capteurs solaires sous conditions. Les OAP évoquent aussi la possibilité d'utiliser des dispositifs utilisant la géothermie ou l'aérothermie.

3.6 Articulation avec le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)

Le PLU permet la préservation des principales ressources et espaces naturels. En parallèle, les zones agricoles sont maintenues dans leur globalité, avec tout de même l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones (une zone 1AU et une zone 2AU) sur des espaces actuellement occupés par des cultures.

Le cadre de vie global est amélioré grâce à une meilleure desserte communale, avec notamment un maillage de mobilités douces qui pourront s'accorder avec les continuités écologiques identifiées par la TVB communale.

Les activités économiques ont pour vocation d'être préservées, de pouvoir évoluer tout en permettant une meilleure formation des actifs.

Concernant l'habitat, le but est de pouvoir proposer une offre diversifiée répondant autant aux besoins des jeunes, des seniors ou des familles en attirant de nouveaux ménages sur la commune afin de contrer le vieillissement de la population.

Le PSMV, quant à lui, répond de différentes manières aux objectifs du SRADDET :

- ❖ Les changements climatiques sont pris en compte via la conservation d'un minima d'espaces verts et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (qui répond aussi à l'enjeu de réduction de la dépendance et la maîtrise des coûts énergétiques) ;
- ❖ Les risques sont pris en compte via l'identification des zones soumises au PPRI et des zones submersibles ;



- ❖ La préservation pérenne des ressources et des espaces naturels est prise en compte par le maintien d'un minima d'espaces à dominante végétale et par la présence d'EBC ;
- ❖ La préservation d'un bon cadre de vie global par la préservation du patrimoine, la prévention des nuisances qui doivent être limitées comme l'indique le règlement, la mixité fonctionnelle du secteur permise par le règlement

3.7 Articulation avec le PCET (Plan Climat Energie Territorial) et futur PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)

Le PLU anticipe les enjeux qui seront mis au cœur du futur PCAET.

Pour cela, le PLU propose par exemple de développer un «Pôle Energie», un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique (en prolongement de l'usine de valorisation des déchets). La commune est aussi ouverte au développement des énergies renouvelables. Comme évoqué précédemment, les mobilités décarbonnées sont favorisées par un meilleur maillage du territoire et un développement des mobilités douces.

Notons aussi que les principaux puits de carbone locaux sont préservés par le PLU révisé.

Le PSMV répond déjà un minima aux enjeux qui seront mis au cœur du futur PCAET. Comme expliqué précédemment, il encourage la sobriété et la performance énergétique du bâti.

D'autre part, la conservation de la forme urbaine du centre ancien et la mixité fonctionnelle du quartier permettent facilement d'effectuer les déplacements à pieds, et donc d'éviter les émissions de GES liées aux véhicules motorisés.

Quelques espaces de perméabilité sont aussi conservés pour limiter les risques de ruissellement, même si ces espaces sont restreints.

Enfin, la conservation sous forme d'EBC de petits patches boisés ou alignements d'arbres permet de conserver de petits puits de carbone.

3.8 Articulation entre PSMV et PADD du PLU

Le PSMV répond de différentes manières aux objectifs du PADD du PLU révisé :

- ❖ L'activité économique existante est confortée grâce à la mixité fonctionnelle possible du centre ancien de Vitré (habitat mêlé avec des commerces et services) ;
- ❖ La modification du PSMV permet une activité de restauration supplémentaire, ce qui entretient la dynamique économique du centre-ville ;
- ❖ La trame verte et bleue est à minima existante dans le PSMV qui identifie la Vilaine, les espaces autour de la Vilaine sont pour la plupart inconstructibles, les espaces verts environnants sont identifiés et à conserver, un EBC se situe à proximité immédiate de la Vilaine. Outre ce secteur, le PSMV permet la conservation de boisements au titre d'EBC sur l'alignement d'arbres entre la rue du bourg aux moines et la promenade Saint-Yves. Il permet aussi la conservation d'espaces à dominante végétale, et ce au niveau du chemin des tertres noirs, le long de la Vilaine au Nord de la RD857, au niveau des jardins entre la rue de la Baudrairie, la rue Saint-Louis et la rue Garengéot, au niveau du jardin public à l'Ouest et des



jardins privés à l'Est de la maison des cultures du monde, à l'extrémité Nord-Est du périmètre du PSMV au Nord de la maison de santé « La Gautrays » ;

- ❖ Les enjeux énergétiques et climatiques sont pris en compte principalement grâce à une OAP thématique qui propose des mesures concernant la sobriété énergétique des bâtiments, leur performance énergétique et le développement potentiel de certaines énergies renouvelables.

IV. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

Qualification des incidences	Impact nul	Impact positif faible	Impact négatif faible
		Impact positif modéré	Impact négatif modéré
		Impact positif fort	Impact négatif fort

Thématique environnementale	Incidences	
	PSMV	PLU
Consommation d'espace		
Consommation d'espace	Le PSMV est un secteur dense qui peut encore se densifier ce qui permet de limiter l'étalement urbain ailleurs	Consommation d'espaces naturels par l'urbanisation des zones AU Moins de zones U et AU que le PLU en vigueur (-28 ha)
Milieu physique		
Contexte climatique	<i>Pas d'incidences significatives</i>	<i>Pas d'incidences significatives</i>
Contexte géologique	<i>Pas d'incidences significatives (hormis en période de travaux)</i>	<i>Pas d'incidences significatives (hormis en période de travaux)</i>
Relief	<i>Pas d'incidences significatives (hormis en période de travaux)</i>	<i>Pas d'incidences significatives (hormis en période de travaux)</i>
Eau souterraine	Surfaces très imperméables dans le secteur du PSMV, zones encore constructibles, urbanisation vers le chemin Champlet à venir	Plus de pressions sur l'aspect quantitatif, diminution de la surface d'infiltration via l'imperméabilisation des sols en zone AU et U Cependant le PLU révisé prévoit moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur et une croissance démographique maîtrisée
Eau superficielle	Protection de la Vilaine et de quelques espaces autour via EBC et espaces à dominante végétale	Cours d'eau et zones humides protégés par règlement, zonage et OAP thématique Réduction zonage N à proximité de la Valière et au Nord-Est non loin de la Vilaine
Usages de l'eau	Mesures basiques sur les usages de l'eau	Augmentation de la consommation d'eau et des rejets
Milieu naturel		
Zonage d'intérêt environnemental	<i>Pas d'incidences significatives</i>	<i>Pas d'incidences significatives</i>

Thématique	Incidences
------------	------------



environnementale		PSMV	PLU
Les milieux naturels	Zones constructibles qui détruisent parfois des espaces naturels ou semi-naturels	Urbanisation des zones AU = destruction des milieux	
	Protection des espaces naturels majeurs (EBC, espaces à dominante végétale, protection au titre des MH)	Moins de surfaces destinées à l’urbanisation que le PLU en vigueur, meilleure protection des zones humides, zonage qui correspond davantage à la réalité de terrain	
La faune et la flore communale	Zones constructibles qui détruisent parfois des espaces naturels ou semi-naturels	Urbanisation des zones AU = destruction d’espèces végétales et moins d’habitat pour la faune locale	
	Protection des espaces naturels majeurs (EBC, espaces à dominante végétale, protection au titre des MH)	Moins de surfaces destinées à l’urbanisation que le PLU en vigueur, meilleure protection des zones humides, zonage qui correspond davantage à la réalité de terrain	
La TVB	Espaces identifiés par la TVB protégés au PSMV : Vilaine et EBC	Définition d’une TVB à l’échelle communale, protection d’espaces naturels qui forment un réseau, OAP thématique TVB	
Les espaces agricoles			
Les espaces agricoles	Pas d’incidences significatives		Urbanisation des zones AU = artificialisation de terres agricoles
Le paysage			
Contexte paysager	Protection de l’identité de Vitré par la protection du centre ancien	Protection des principaux espaces naturels et agricoles	
		Urbanisation des zones AU	
Paysage communal	Protection de l’identité de Vitré par la protection du centre ancien	Protection des principaux espaces naturels et agricoles et des cônes de vue	
	Urbanisation vers rue du Chemin Champlet près d’un lavoir	Urbanisation des zones AU	
Les énergies			
Bilan énergétique	Zones constructibles proposées par le PSMV : augmentation des consommations énergétiques si urbanisation de ces zones	Augmentation des consommations énergétiques en lien avec augmentation de la population et l’arrivée de nouvelles entreprises	
		Cependant le PLU révisé prévoit moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur et une croissance démographique maîtrisée	
Émissions de GES	Zones constructibles proposées par le PSMV : augmentation des émissions de GES si urbanisation de ces zones	Augmentation des émissions de GES en lien avec augmentation de la population et l’arrivée de nouvelles entreprises	
		Cependant le PLU révisé prévoit moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur et une croissance démographique maîtrisée	
Risques, nuisances et pollutions			
Risque d’inondation	Zone déjà très imperméables et zones constructibles qui augmenteront l’artificialisation des sols : risques de ruissellements	Urbanisation des zones AU : plus de surfaces imperméables, plus de ruissellements	
	Identification des zones soumises au	Zones inondables identifiées, moins de	

	PPRI	surfaces U et AU que le PLU en vigueur donc moins d'imperméabilisation
Thématique environnementale	Incidences	
	PSMV	PLU
Risque de mouvement de terrain	<i>Pas d'incidences significatives</i>	<i>Pas d'incidences significatives</i>
Risque de TMD	<i>Pas d'incidences significatives</i>	Potentielles incidences si installation ICPE en AU destinée aux activités
Risque d'incendie	Configuration du secteur le rendant peu accessible, vétusté de certains bâtiments	Extension et aménagement zone 1AUEb pour créer une voie vers le secteur du PSMV pour meilleure accessibilité des services de secours
	Mesures prévues pour lutter contre incendies (<i>cf mesures ERC</i>)	
Pollution atmosphère et sols	Plus de pollution de l'atmosphère en lien avec l'urbanisation possible des zones constructibles	Plus de pollution de l'atmosphère en lien avec l'augmentation de population et l'installation possible d'entreprises en zone d'activités
Nuisances	Potentielles nuisances en lien avec l'urbanisation des zones constructibles Plus d'effet d'îlot de chaleur urbain en lien avec le changement climatique	Augmentation des nuisances sonores en lien avec l'augmentation de la population donc des véhicules en circulation Installation d'entreprises potentiellement bruyantes en zone d'activités
Gestion des déchets	Augmentation de la production de déchets en lien avec urbanisation des zones constructibles	Augmentation de la production de déchets en lien avec urbanisation des zones AU
Démographie et habitat		
Population vitrénne	Possible augmentation de la population avec l'urbanisation des zones constructibles	Maîtrise de la croissance démographique, baisse du rythme de croissance par rapport au PLU en vigueur, attraction des jeunes ménages
Habitat	Protection de l'habitat, de sa qualité architecturale, démolition du bâti jugé dangereux	Elargissement de l'offre de logement
Equipements, services, activités économiques		
Equipements et services	<i>Pas d'incidences significatives</i>	Renforcement des équipements et meilleure répartition des équipements et services
Activités économiques	Mixité fonctionnelle qui permet la place de l'artisanat, commerce, restauration etc.. qui font vivre l'économie	Maintien des activités économiques en place et possibilité de développement de nouvelles activités économiques
Aménagement du territoire et mobilités		
Aménagement du territoire et mobilités	Configuration des aménagements représentative de l'identité vitrénne Aménagements à venir pour meilleure accessibilité des services de secours	Meilleur aménagement du territoire par une homogénéisation de la répartition des équipements et services Limitation de l'étalement urbain Mobilités douces mises en valeur

V. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

5.1 Les choix retenus pour le PADD

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'agit de permettre 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 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 42 % 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 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, et organiser les liaisons douces futures, qu'elles soient d'intérêt local (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 les 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'ombrage, préserver des espaces perméables.



5.2 Les choix retenus pour le zonage

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	↘ 175.5
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	=

5.3 Les choix retenus pour le règlement

Le règlement propose diverses règles communes aux différentes zones puis spécifie des règles particulières par zone. Globalement, le règlement permet de couvrir toutes les thématiques environnementales.

Le règlement protège par exemple les principaux espaces naturels, outre le zonage « N », par des EBC (Espaces Boisés Classés), ou encore au titre de l'article L.151-23.

En termes de protection de la biodiversité, le règlement proscriit les espèces invasives au profit d'espèces indigènes. On retrouve aussi des règles ponctuelles par zone comme la plantation d'un arbre de haute tige pour 250 m² d'espace libre de toute construction, installation ou stationnement d'un seul tenant en zone UE ou encore le minimum d'espaces plantés de 15 à 25% en zone UZH par exemple.

Concernant le paysage et patrimoine, des règles d'implantation du bâti, de hauteur, des règles sur toitures, façades et pignons, clôtures permettent de conserver l'identité de Vitré et d'avoir un paysage lisible et cohérent.

On retrouve des dispositions en faveur des performances énergétiques et environnementales. Tout d'abord, le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine. De plus, les performances énergétiques doivent être optimisées, cela peut passer par une optimisation des volumes et de l'orientation du bâti.



Les risques sont pris en compte en rappelant l'existence du PPRI et en proposant l'utilisation de revêtements perméables dès que possible, parfois même en toiture. Des espaces de perméabilité doivent aussi être laissés sur chaque zone. Ceci permet un minima de limiter les ruissellements et donc les inondations.

Plus de détails sont donnés sur l'analyse du règlement au sein de l'évaluation environnementale.

5.4 Les choix retenus pour les OAP

Plusieurs OAP ont été mises en place par le PLU révisé de Vitré. Tout d'abord une OAP thématique consacrée à la TVB. Cette dernière permet, en plus du zonage, de favoriser au maximum les déplacements des espèces. Elle propose par exemple des mesures pour protéger les abords des cours d'eau (marge de recul) ou favoriser leur fonctionnalité (pas de buses). L'OAP propose aussi d'adapter les aménagements des espaces voisins des continuités.

Il n'a pas en revanche été choisi d'identifier des espaces ou secteurs de création d'éléments nouveaux (haies, boisements, etc.) pouvant concourir à restaurer ou à améliorer la Trame verte et bleue, notamment dans les espaces fragmentés. En effet, de telles dispositions nécessitent une étude fine et un recensement des besoins qui n'existent pas à ce jour. La mise en place d'une commission bocage *ad hoc* pourra contribuer à acquérir la connaissance nécessaire à la mise en place future de telles dispositions.

Outre cette OAP thématique, il existe aussi des OAP communes aux différents secteurs d'aménagement. Ces dispositions communes traitent de la bonne insertion paysagère des aménagements en tenant compte des cônes de vue, des talus et de la présence végétale. Des mesures sont aussi prononcées sur la gestion des eaux pluviales. De plus, on trouve des dispositions communes également sur les performances énergétiques et la qualité du bâti, ainsi que sur les espaces publics existants et les abords des zones d'aménagement. Ces OAP recouvrent donc une large palette de thématique afin de donner une ligne directrice aux différents projets.

À cela s'ajoute ensuite des OAP sectorielles pour les divers secteurs d'aménagement, y compris en zone U lorsque cela est nécessaire. Ces OAP identifient alors pour chaque zone les espaces verts à protéger ou recréer, les espaces en eau à valoriser, les mobilités douces à instaurer, les cônes de vue à respecter etc...

Le but est de connaître aux mieux les zones et leurs enjeux afin de préserver l'existant lorsque c'est intéressant et permettre une intégration logique et cohérente avec les quartiers environnants.

5.5 Les choix retenus pour la modification du PSMV

Des réflexions sont actuellement menées à Vitré pour améliorer le PSMV en place sur le territoire, particulièrement sur la thématique de la sécurité incendie.

Au vu des risques d'incendie du secteur et des événements qui ont déjà eu lieu, le souhait des élus est de pouvoir protéger l'ensemble du périmètre du PSMV contre les incendies en adoptant



davantage de mesures que ce qui est déjà proposé par le PSMV en vigueur à travers une OAP thématique sur la sécurité incendie.

Pour se faire, l'équipe municipale s'est d'une part rapprochée des pompiers pour comprendre leurs difficultés lors d'intervention dans le centre ancien de Vitré, quels étaient selon eux les points majeurs bloquants et quelles pouvaient être les améliorations possibles.

D'autre part, la commune s'est également rapprochée de ses voisins rennais qui ont revu il y a peu leur PSMV sur cette même thématique de sécurité incendie.

Il est ressorti des réunions de travail que la prise en compte de la sécurité incendie en Secteur Sauvegardé nécessite une évaluation des risques et l'identification des ilots problématiques, un atlas des risques particuliers repérant les ilots/immeubles sensibles est en cours sur Vitré.

Il a été constaté qu'il n'existe pas de référentiel de sécurité incendie pour les bâtiments existants. Elle doit se traduire dans le PSMV pour lui donner une assise réglementaire.

De plus, à Vitré, les pompiers vont progressivement disposer de badges VIGIK leur permettant d'accéder aux immeubles qui seront équipés d'un contrôle d'accès. La traduction réglementaire pourrait alors imposer aux propriétaires d'installer un moyen d'accès aux services d'incendie lors de demande de travaux ou de mutations.

Sur le modèle de Rennes, la secourabilité des personnes en SS peut prendre la forme d'une OAP thématique et localisée sur les ilots à risques ou d'une OAP géographique sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Cette OAP viendrait intégrer le PSMV.

Les pistes d'actions identifiées pour améliorer la sécurité incendie sont les suivantes :

- Traitement des doublages pour limiter l'effet de cheminée
- Isolation aux feux des planchers des immeubles mixtes (commerce/habitat)
- Dimensions minimales des cours intérieures pour déploiement des échelles pompier
- Traitement des espaces communs (locaux poubelles / vélos) pour une meilleure accessibilité des services de secours
- Habitabilité des combles en duplex, circulation verticales extérieures, portes coupe-feu
- Traitement des coffrages des réseaux

A ce stade, ces propositions d'amélioration sont des prémices, elles n'ont pas encore été développées et traduites dans les pièces du PSMV. Nous n'en savons pas plus sur la mise en œuvre des pistes d'actions identifiées. Il est notable, bien sûr, que le PSMV modifié devra montrer une conjonction des intérêts patrimoniaux et sécuritaires, pour être légal, le règlement du secteur sauvegardé doit en effet intégrer la protection des personnes sous couvert de la protection patrimoniale.



VI. MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

E : Éviter / R : Réduire / C : compenser

Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Milieu physique		
Contexte climatique	R : Mesures sur la sobriété et performance énergétique du bâti R : Conservation de petits patches boisés = puits de carbone	R : Ensemble des mesures visant une gestion maîtrisée des eaux pluviales et la non imperméabilisation des surfaces R : Maintien des principaux puits de carbone R : Mesures sur la sobriété et performance énergétique du bâti R : Report modal encouragé
Contexte géologique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Relief	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	R : Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain
Eau souterraine	R : Espaces de perméabilité conservés par EBC, zone végétale des monuments historiques, espaces à dominante végétale et espaces à constructibles	R : En zone UZH, UZE et UZC, les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. R : En zone UZC et UZE, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public. R : Minimums d'espaces perméables et d'espaces verts : -UA : entre 10 et 25% d'espaces perméables -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés R : Espaces naturels protégés = infiltration des eaux R : haies, talus et boisements (identifiés sur le plan de zonage et protégés par l'article L.151-23) qui filtrent les eaux avant infiltration



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Eau superficielle	R : La Vilaine est en partie entourée par des espaces perméables (EBC ou espaces à dominante végétale) qui sont à conserver et permettent à minima de créer une zone tampon entre le cours d'eau et les sols artificialisés	E : Protection des cours d'eau et de leurs abords via zonage N, article L.151-23, EBC, zones humides repérées au document graphique R : Minimas d'espaces verts et d'espaces de perméabilité qui limitent le ruissellement d'eau en surface et donc les risques de pollution des cours d'eau. R : Protection des haies, talus et boisements qui participent à la filtration des eaux de ruissellement.
Usages de l'eau	R : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.	R : Les eaux usées ne peuvent pas être rejetées dans le milieu, mais doivent passer par un réseau adapté, conforme à la réglementation en vigueur. R : Toutes les constructions ou installations, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. R : Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et profiter de ces derniers pour valoriser la présence de l'eau (noue, bassin sec, ...). R : favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle
Milieu naturel		
Zonage d'intérêt environnemental	<i>Pas d'incidences, pas de mesures</i>	<i>Pas d'incidences, pas de mesures</i>
Les milieux naturels	E : Espaces naturels majeurs protégés par les espaces libres à dominante végétale protégés au titre des monuments historiques, les EBC, les espaces à dominante végétale R : Le règlement indique que les espaces libres pourront être replantés d'arbres de haute tige, à feuille caduque, d'essence <u>courante dans la région</u>. R : A la pose de plantations en bacs, d'arbustes ou de fleurs, posés sur l'espace public, on préférera, autant que faire se pourra, les plantations en pleine terre.	E : Espaces naturels majeurs protégés par zonage « N », une protection au titre de l'article L.151-23, et des EBC (Espaces Boisés Classés). E : Zones humides repérées et protégées E : En zone UA, les plantations d'arbres en bordure de la voie principale reliant la RD 777 et la RD 178 (voie structurante desservant les parkings) ainsi qu'en bordure des RD 777 et 178 devront être maintenues. E : En zone agricole, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible



	R : Tous les espaces libres plantés doivent être entretenus ou traités et aménagés, en gardant un caractère végétal. R : Le règlement autorise parfois les toitures végétalisées. R : Pour les courettes commerciales, les dalles utilisées pour la couverture au niveau du premier étage pourront recevoir un traitement végétal.	ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. R : Zones AU en continuité du tissu urbain R : Reclassement de zones pertinentes en zone « N » R : Les OAP proposent des espaces verts, des haies, alignements d'arbres ou franges végétalisées R : Des minima d'espaces verts sont imposés dans certaines zones urbaines : -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés R : En zone UA, des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement et de stockage de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 1500 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. R : En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives. R : En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives.
--	--	---



		R : En zone UZH, les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés, composées de grillage, doivent être doublées d'une haie végétale participant à la composition du jardin et comprenant des essences du type : buis, laurier tin, érable champêtre, charmille, spirée, escallonia, oranger du Mexique, pyracantha, viorne orbier, berbérís, noisetier, charme, forsythia, cornouiller.. R : En zone UZC, l'aspect végétal doit y devenir dominant par la réalisation d'une haie végétale persistante et caduque sous forme d'arbres de haute tige (2 mètres à la plantation) doublée par une sous plantation arbustive ou une haie. Le reste de la surface figurant en plantation à réaliser doit être constitué de pelouses ou de parterres. En plus des plantations à réaliser, il doit être planté, sur les parkings, l'équivalent d'1 arbre tige de force 25-30 pour 6 places de stationnement C : Le règlement rend systématique sauf exception la compensation dans le cas d'une destruction d'une haie.
La faune et la flore communale	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>
La TVB	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Le paysage		
Contexte paysager	<i>Incidences positives du PSMV, pas de mesures</i>	<i>L'ensemble des mesures de préservation de la biodiversité et la protection des éléments relatifs à la TVB permettent également de préserver le paysage naturel et semi-naturel de Vitré.</i> E : Changements de zonage effectués permettent d'éviter l'urbanisation sur certaines zones et de préserver de manière durable le paysage agro-naturel de la commune.
Paysage communal	<i>Incidences positives du PSMV, pas de mesures</i>	<i>L'ensemble des mesures de préservation de la biodiversité et la protection des éléments relatifs à la TVB permettent également de préserver le paysage naturel et semi-naturel de Vitré.</i> E : Cônes de vue identifiés à préserver R : Les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compacts, dans un souci de performances et d'insertion paysagère. R : Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant la valorisation de ces espaces non construits. R : Les OAP précisent ensuite les enjeux à prendre en compte par secteur d'aménagement. R : Le règlement propose ensuite des règles particulières par secteur afin de ne pas dénaturer le paysage naturel et urbain : -Règles sur les enseignes et la signalétique en zone UZC -En zone agricole Ne, les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Les énergies		
Bilan énergétique	E : La conception du bâti actuellement est avantageuse sur plusieurs points et le PSMV en vigueur cherche à conserver ce type de bâti, ainsi que la structure et l'implantation originelle du bâti (orientation contre les vents dominants, bonne inertie thermique des matériaux des bâtis etc.) R : Analyse de la capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur et sous quelle forme. R : Analyse des possibilités de transformation ou de changement des menuiseries. R : Analyse des possibilités d'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.	R : Les performances énergétiques pourront notamment être recherchées à travers une optimisation des volumes et une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé. R : Le PLU révisé encourage l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire. R : Il est prévu de développer un espace d'activités en lien avec la valorisation. Le zonage est donc adapté pour recevoir des activités en prolongement de l'usine de valorisation des déchets, tirant profit de la desserte par le réseau de chaleur.
Émissions de GES	R : Efforts de performance énergétique des bâtiments permettent de participer à la réduction des émissions de GES.	R : Réduction des émissions de GES via la réduction des consommations énergétiques. R : Valorisation des cheminements doux = réduire l'utilisation de la voiture donc des émissions de GES. R : Conservation des espaces naturels majeurs = puits de carbone.
Risques, nuisances et pollutions		
Risque d'inondation	E : Les zones soumises au PPRI sont identifiées sur le document graphique. R : Le PSMV conserve plusieurs espaces de perméabilité via les espaces végétaux protégés au titre des monuments historiques, les espaces à dominante végétale, les EBC. A cela s'ajoute des espaces inconstructibles figurés par un aplat blanc. R : Le règlement autorise dans certains cas les toitures végétalisées qui permettent de retenir un minima les eaux de pluie. Les OAP permettent l'installation de dalles végétalisées dans les courettes	E : Zones inondables inconstructibles et rappel du zonage du PPRI R : Minimums d'espaces perméables qui réduisent le risque d'inondation : -UA : entre 10 et 25% d'espaces perméables -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés R : Les OAP font apparaître pour certains secteurs des espaces dédiés à la gestion des



	commerciales. Cela crée aussi des espaces perméables qui réduisent les ruissellements.	eaux pluviales (noues, bassins secs...).
Risque de mouvement de terrain	<i>Pas de mesures</i>	<i>Pas de mesures</i>
Risque de TMD	<i>Pas de mesures</i>	<i>Pas de mesures</i>
Risque d'incendie	R : Le document graphique repère déjà plusieurs immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Cela peut ainsi permettre de démolir des bâtiments jugés vétustes. R : Règles sur accessibilité pour faciliter l'arrivée des secours R : OAP thématique consacrée à la sécurité incendie (voir détail au sein du chapitre) R : En 2018, modification de PSMV pour faciliter l'accès à un îlot particulier : » Pour assurer l'accès à travers le bâti repéré au plan, des portes de 0,90m de passage à travers le bâti et les clôtures devront être réalisées. Les volumes de circulation de ces accès resteront libre de toute occupation, meuble, éléments de décor, dans un gabarit permettant le passage des moyens de défense incendie (échelles, tuyaux, dévidoirs...). » R : Réflexions en cours sur : -Traitement des doublages (pour limiter l'effet de cheminée) en évitant notamment les doublages au placo -Isolation aux feux des planchers des immeubles mixtes (commerce/habitat) -Dimensions minimales des cours intérieures pour les déploiements d'échelle pompiers -Traitement des espaces communs (locaux poubelles / vélos) pour une meilleure accessibilité des services de secours -Habitabilité des combles en duplex, circulation verticales extérieures, portes coupe-feu	R : Aménagement d'une voie en zone 1AUEb qui permet un meilleur accès des services de secours au périmètre du PSMV.



	-Traitement des coffrages des réseaux	
Pollution atmosphère et sols	R : Performance énergétique du bâti pour limiter les GES R : Conservation de quelques petits patchs boisés	R : Conservation de larges espaces naturels R : Incitation aux mobilités douces
Nuisances	E : « les types d'occupations admis permettent de maintenir la mixité indispensable au bon fonctionnement d'un centre-ville tout en conservant une qualité de vie. <u>Dans ce but, les activités apportant des pollutions de tous ordres sont proscrites.</u> » E : « Peuvent également être admis [...] les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, <u>à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité</u> , ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, <u>aucun risque grave pour les personnes et pour les biens.</u> »	R : Incitation aux mobilités douces R : Les OAP font figurer des espaces verts (haies, franges végétales, alignement d'arbres) le long de la voirie ce qui peut limiter les nuisances sonores.
Gestion des déchets	<i>Pas de mesures</i>	R : Le règlement du PLU précise que les aménagements doivent se doter de systèmes de tri sélectif et permettre l'accès aux véhicules de collecte.
Démographie et habitat		
Population vitrénienne	<i>Pas de mesures</i>	
Habitat		
Equipements, services, activités économiques		
Equipements et services	<i>Pas de mesures</i>	
Activités économiques		
Aménagement du territoire et mobilités		
Aménagement du territoire et mobilités	<i>Pas de mesures</i>	



PRÉSENTATION DU PLU/PSMV ET ORGANISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. LA REVISION DU PLU

La Ville de Vitré a décidé d'engager la révision générale de son Plan local d'urbanisme (PLU) afin de rendre compatible ce document d'urbanisme aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires tout en l'adaptant aux évolutions urbaines mais aussi aux attentes, aux remarques, aux besoins des habitants.

L'élaboration d'un document d'urbanisme est un temps fort de la vie d'une collectivité et constitue une occasion unique pour engager un débat collectif de réflexion sur l'avenir de son territoire. Elle permet ainsi d'avoir une vision à moyen et long terme des projets et de planifier les choix en matière de développement urbain, économique et social tout en intégrant la prise en compte de l'environnement pour arriver à des solutions durables. Pour ce faire, l'élaboration d'un document d'urbanisme doit s'appuyer sur la démarche d'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale, définie par le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme, est une démarche qui place l'environnement au cœur du processus de décision et ce, dès le début de l'élaboration du document d'urbanisme. Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets d'aménagement du territoire, leur cohérence et leur intégration environnementale. Elle vise à identifier les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé et à l'adapter en conséquence, de façon à éviter, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables potentiels sur l'environnement.

Le principe d'une évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement était déjà prévu en France par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui continue de s'appliquer aux documents d'urbanisme. L'objectif est d'avoir une vision globale des effets des projets planifiés et d'éviter ceux dont les effets pourraient être trop importants. La prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents d'urbanisme ne constitue donc pas une nouveauté. L'évaluation environnementale stratégique apporte des compléments par rapport à la procédure existante sur plusieurs points : un contenu plus étoffé du rapport de présentation ; un avis spécifique de l'Autorité environnementale ; une information du public plus accessible et complète ; un bilan obligatoire.

La révision du PLU a été validée par le Conseil municipal en 2016 qui a fixé huit grands objectifs :

- ❖ Assurer le développement de la commune dans le respect des principes de développement durable.
- ❖ Assurer la pérennité de l'activité agricole, socle de la dynamique économique locale.
- ❖ Préserver et améliorer le cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti et paysager.
- ❖ Préserver une centralité urbaine dynamique et attractive.
- ❖ Reconstruire la ville sur elle-même pour en assurer l'essentiel de sa croissance.
- ❖ Poursuivre la politique de mixité sociale dans les programmes d'habitat dans le respect du Plan local de l'habitat (PLH).
- ❖ Équilibrer le Nord et le Sud y compris en matière de services et d'équipements.
- ❖ Renforcer l'attractivité du territoire en favorisant l'accès aux outils de communication numérique



Globalement, le PLU révisé permet de maîtriser la croissance démographique en proposant un rythme de croissance moins soutenu que le PLU en vigueur (+.125% par an). La question de la consommation d'espace a aussi été prise en compte avec le but d'un ralentissement de 42% du rythme de consommation d'espace par rapport aux 15 dernières années. Le plan de zonage a été revu pour correspondre davantage à la réalité de terrain et proposer des emplacements logiques pour les zones à urbaniser (AU). Les OAP sectorielles ont ensuite permis d'appréhender plus précisément l'aménagement de chaque zone en y intégrant des notions de mixité fonctionnelle, d'insertion paysagère et de mobilités douces.

II. LA MODIFICATION DU PSMV

Un secteur sauvegardé (PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un "secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non ". C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, dont l'architecte des bâtiments de France garantit le respect. Sur 103 secteurs sauvegardés en France, 5 sont en Bretagne : Dinan, Vannes, Rennes, Tréguier et Vitré.

À Vitré, il englobe l'ancienne ville, c'est-à-dire le noyau d'origine limité par l'enceinte du 13^e siècle et la vallée de la Vilaine au Nord, les restes de remparts de la même époque à l'est, le château à l'Ouest ainsi que la promenade Saint-Yves et la rue de la borderie au Sud. Sont également concernés les faubourgs Saint-Martin, Bourg-aux-moines, Sainte-Croix et Rachapt.

Pour le périmètre concerné, le règlement du secteur sauvegardé se substitue au Plan local d'urbanisme. Ses dispositions s'appliquent aux constructions existantes ainsi qu'aux espaces bâtis et non bâtis.

Le secteur sauvegardé de Vitré a été créé le 30 avril 1976, approuvé en 1994. Depuis, il a évolué grâce à plusieurs modifications. En 2018, de nouvelles modifications ont été proposées. L'autorité environnementale a alors émis un avis en septembre 2018 demandant d'intégrer le périmètre du PSMV dans l'évaluation environnementale du PLU.

Depuis, la commune cherche encore à améliorer son PSMV, particulièrement au regard de la sécurité incendie qui constitue une réelle problématique sur le territoire. Pour se faire, l'équipe municipale s'est rapproché de la ville de Rennes qui a revu son PSMV il y a peu avec les mêmes problématiques liées à l'incendie. Ainsi, des réflexions sont en cours pour améliorer encore un peu plus la sécurité incendie sur le secteur du PSMV via des mesures sur l'accessibilité ou encore sur les matériaux à adopter. Ces réflexions n'ont pas encore été formalisées puisqu'elles sont encore à l'étude. La modification du PSMV n'est donc pas synchrone avec la révision du PLU.

III. L'ORGANISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le présent document correspond donc à la fois à l'évaluation environnementale du PLU révisé et du PSMV. Les chapitres réglementaires de l'évaluation environnementale ont été établis en traitant dans chaque chapitre le PLU dans un premier temps puis le PSMV dans un second temps. La plupart des chapitres fonctionnent par grandes thématiques environnementales : il s'agit de reprendre les thématiques décrites dans l'état initial et de les mettre au regard du PLU et du PSMV.

Comme cela a été expliqué précédemment le PSMV a évolué au cours du temps et est encore voué à évoluer via des modifications. Ainsi, 3 « temporalités » ont été distinguées pour évaluer le PSMV : le PSMV en vigueur, les modifications proposées en 2018 soumises à enquête en 2019 et les modifications à venir qui ne sont pour l'instant qu'au stade de réflexion.

Le chapitre sur les « perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de modification du PSMV » fait l'état des lieux du PSMV en vigueur. Par conséquent le chapitre dédié aux « incidences du PSMV sur l'environnement » ne redétaille pas toujours les impacts environnementaux du PSMV en vigueur mais s'attarde aussi sur les incidences liées aux modifications du PSMV de 2018 et aux modifications à venir. Il en va de même pour le chapitre dédié aux mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

I. PREAMBULE

Le scénario « 0 », encore appelé scénario tendanciel, se fixe pour objectif de décrire l'évolution à venir du territoire, à échéance 15-20 ans, en se projetant d'après les évolutions actuelles. Il s'agit d'un scénario au fil de l'eau, sans révision du PLU ni modification de PSMV, pour mettre l'accent sur les tendances lourdes qui influent sur le territoire. Le but est également de comparer ces évolutions avec celles du territoire lors de la mise en œuvre de la révision du PLU afin de relever de potentiels écarts d'évolution, des impacts positifs ou négatifs.

Afin d'avoir une vision claire et une analyse synthétique, seuls les enjeux majeurs de l'environnement sont considérés dans ce chapitre. L'analyse s'appuie notamment sur les principales sensibilités environnementales évoquées dans l'état initial de l'environnement.

Notons donc qu'en l'absence de révision du PLU, c'est celui de 2006 ayant subi des modifications jusqu'à 2017 qui est considéré.

Concernant le PSMV, pour ce chapitre sont considérés les mesures inscrites au PSMV approuvé en 1994 et modifié plusieurs fois donc la dernière en 2014. De nouvelles modifications ont été proposées en 2018 et soumises à enquête en 2019. Étant donné qu'elles ne sont pas mises encore mises en œuvre sur le périmètre concerné, ces modifications ne sont pas prises en compte pour ce chapitre.

Ce chapitre permet donc de faire un état des lieux sur les dispositions déjà prévues par les plan en vigueur (PLU et PSMV) et les éventuels manques à gagner.

II. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MILIEU PHYSIQUE EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

2.1 Le contexte climatique

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le climat de la commune de Vitré est de type océanique. Ce climat se caractérise par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit durant la saison froide.

En l'absence de révision du PLU, le climat suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux.

En s'appuyant sur des modèles climatiques, Météo France a évalué comment le climat pourrait évoluer en Bretagne. Si beaucoup de zones d'ombre demeurent, des tendances se dégagent. Le climat devrait se réchauffer en toutes saisons. Le nombre moyen de jours de gel par an va diminuer. Les canicules estivales du type de celles de 2003, pourraient être plus fréquentes, au contraire des



hivers froids qui seront probablement plus rares. Le réchauffement attendu en un siècle dans la région varie de 2 à 4°C selon les hypothèses. Les plus pessimistes, associées à l'amplification des émissions de gaz à effet de serre, atteignent + 5°C. Ce réchauffement pourrait être du même ordre de grandeur que celui qui a eu lieu entre – 15 000 et – 5 000 ans, à la fin de la dernière glaciation. Le problème n'est donc pas tant l'amplitude du changement que sa rapidité.

Les modélisations sur l'évolution des précipitations sont beaucoup moins nettes car les modèles affichent des résultats divergents. La hausse attendue de la température moyenne pourrait s'accompagner d'une augmentation des sécheresses, mais les données ne l'indiquent pas clairement. Les informations sur le vent et l'insolation sont encore insuffisantes pour conclure.

Il est notable que le PLU actuel prévoit déjà plusieurs zones AU. Une fois urbanisées ces zones seront indirectement à l'origine d'émissions de GES contribuant au réchauffement climatique.

Tous les secteurs d'activité seront affectés par les modifications du climat et l'augmentation de la fréquence des phénomènes extrêmes. Cependant, l'agriculture, la sylviculture et la biodiversité ainsi que la santé semblent les plus vulnérables.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Le PSMV n'a pas vocation à agir directement sur le climat, en revanche le PSMV en vigueur propose déjà plusieurs mesures dans les OAP qui permettent de rendre le territoire plus résilient face au changement climatique. Cela passe principalement par la conservation des formes d'habitat économes en énergie et l'encouragement à la sobriété et performance énergétique. La conservation de quelques espaces verts identifiés au document graphique (Espaces libres à dominante végétale protégé au titre des monuments historiques, espaces à dominante végétale, EBC : Espace Boisé Classé) permet de préserver quelques petits puits de carbone.

2.2 Le contexte géologique

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

En l'absence de révision du PLU, la géologie locale n'est pas sujette à être modifiée, excepté dans le cadre de remaniement des sous-sols lors des travaux d'urbanisation des zones AU prévues au PLU en vigueur.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, la géologie n'est pas sujette à évoluer de manière significative, excepté dans le cadre de remaniement des sous-sols lors des travaux d'urbanisation sur les zones désignées comme constructibles par le PSMV.

2.3 Le relief

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

En l'absence de révision du PLU, la géologie locale n'est pas sujette à être modifiée, excepté dans le cadre de terrassements lors des travaux d'urbanisation des zones AU prévues au PLU en vigueur

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, le relief n'est pas sujet à évoluer de manière significative, excepté dans le cadre de terrassements lors des travaux d'urbanisation sur les zones désignées comme constructibles par le PSMV.

2.4 Le contexte hydrique

2.4.1 Masse d'eau souterraine

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les eaux souterraines sont sujettes à être modifiées de diverses manières.

En effet, le PLU en vigueur prévoit plusieurs zones à urbaniser dont certaines n'ont pas encore été aménagées et sont donc susceptible d'accueillir ou bien des logements, ou bien des activités économiques.

D'une part sur l'aspect quantitatif : l'augmentation de la population prévue avec le PLU en vigueur (via l'urbanisation des zones AU à destination d'habitation) va conduire à une augmentation des prélèvements et des consommations d'eau, d'autant plus que le PLU en vigueur prévoit un taux de croissance démographique élevé (+1.7%/an). De même, les zones AU à destination d'activités économiques pourraient accueillir des entreprises plus ou moins consommatrices en eau. On note cependant que Vitré se situe sur la masse d'eau souterraine « Vilaine » (FRG015) qui se trouve dans un bon état quantitatif.

Sur l'aspect qualitatif, la qualité des eaux n'est pas vouée à changer de manière notable. Les orientations du SDAGE et du SAGE doivent permettre d'améliorer la qualité des eaux. L'activité agricole constitue une des menaces principales sur la qualité des eaux. Les autres menaces concernent l'artificialisation des sols en zone AU qui imperméabilise les surfaces, compliquant ainsi la recharge des nappes, ainsi que les risques de pollution via l'accumulation de polluants dans les eaux de ruissellement (le PLU en vigueur prévoit 1013 hectares destinés à l'urbanisation : zones U et AU confondues).

Le PLU actuel prévoit quelques dispositions générales afin de protéger à minima la ressource en eau comme les dispositions classiques de traitement des eaux usées et raccordement aux réseaux, ou encore la gestion des eaux pluviales.



❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Le PSMV n'agit pas directement sur les eaux souterraines. Le secteur du PSMV est très urbanisé avec des espaces minéraux imperméables. À cela s'ajoute des zones pour l'instant non bâties mais désignées constructibles par le PSMV (pois oranges sur le document graphique), pour certaines il s'agit d'espaces ouverts enherbés voire plantés d'arbres. Ils pourront à l'avenir être artificialisés. Cette importante imperméabilisation favorise les ruissellements d'eau pluviale en surface, qui sont alors susceptibles de se charger en polluants (notamment des résidus d'hydrocarbures rejetés par les véhicules motorisés). Seuls quelques espaces de perméabilité sont conservés via les espaces à dominante végétale et EBC identifiés sur le document graphique, auxquels s'ajoutent les espaces inconstructibles figurés par un aplat blanc. Ces espaces de perméabilité permettent de faciliter l'infiltration des eaux de surface vers les nappes souterraines.

2.4.2 Masses d'eau superficielles

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le PLU n'est pas le principal levier qui puisse agir sur l'état des eaux superficielles en elles-mêmes. Les principaux cours d'eau à la Vilaine et la Valière sont protégés par un zonage « N » dans le PLU en vigueur. Ce zonage permet de préserver un minima des cours d'eau concernés du risque de pollution des eaux et dégradation des berges. Notons en revanche que le PLU en vigueur identifie les zones inondables, mais les zones humides quant à elles n'apparaissent pas spécifiquement sur le document graphique, mais en annexe au sein d'une cartographie spécifique des zones humides.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Dans le périmètre du PSMV, les eaux superficielles correspondent à la Vilaine qui traverse le secteur au Nord-Ouest. Le cours d'eau est identifié sur le document graphique du PSMV en vigueur, il est partiellement entouré d'espaces à dominante minérale et d'espaces à dominante végétale qui sont à conserver et permettent de protéger à minima le cours d'eau. Le reste du cours d'eau est entouré ou bien de bâti existant ou bien de zones inconstructibles (aplat blanc sur le document de zonage). Des pollutions potentielles sont toujours susceptibles de se produire via l'apport de polluants par des eaux de ruissellement. Ces pollutions potentielles sont tout de même limitées grâce aux surfaces perméables qui entourent la Vilaine et que le PSMV en vigueur protège.

L'aspect quantitatif et qualitatif de la Vilaine n'est pas susceptible de changer en lien avec le PSMV.

2.4.3 Usages de la ressource en eau

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Comme cela a été évoqué précédemment, le PLU en vigueur prévoit déjà diverses zones AU qui induisent une création de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles entreprises dans les zones destinées aux activités économiques.



Ceci induit donc une augmentation des usagers de la ressource en eau, que ce soit pour la consommation des ménages ou pour l'industrie. Ainsi, même en l'absence de révision du PLU les prélèvements et rejets sont susceptibles d'augmenter dans les années à venir sans que l'on puisse réellement les chiffrer.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Le règlement du PSMV en vigueur prévoit d'ores et déjà quelques mesures basiques concernant les usages de la ressource en eau :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. »

Ces mesures permettent d'ores et déjà une bonne gestion de la ressource en eau et une limitation des risques de pollution de l'eau.

III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MILIEU NATUREL EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

3.1 Zonages d'intérêt environnemental

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

L'espace naturel réglementaire le plus proche est le complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève, situé à plus de 20 km du territoire communal et désigné comme zone Natura 2000.

Les ZNIEFF (Zone Naturelle Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) les plus proches correspondent aux espaces suivants : Réservoir de la Cantache, Lac de Haute Vilaine, Etang de Paintourteau, Tourbière des petits prés, Etang du Moulin Neuf en Argentré, Forêt du Pertre et Etang de la Verrerie.

Enfin, les ENS les plus proches correspondent à la forêt départementale de la Corbière et à l'étang de Châtillon.

Aucune zone n'est directement située sur la commune.

De ce fait ces secteurs ne sont pas susceptibles d'évoluer de manière corrélée avec le PLU de Vitré.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Aucune zone n'est directement située sur la commune.

De ce fait ces secteurs ne sont pas susceptibles d'évoluer de manière corrélée avec le PSMV de Vitré.



3.2 Les milieux naturels

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les milieux naturels majeurs sont protégés par le PLU en vigueur grâce à un zonage naturel « N ». Cela correspond principalement aux vallées de Vilaine et de la Valière, ainsi qu'aux principaux patchs boisés et aux espaces bocagers principaux de la commune.

En l'absence de révision du PLU, une zone actuellement agricole à l'Est de l'agglomération deviendra 2AU dans le PLU révisé, ainsi d'une autre petite zone agricole bordée d'une haie qui deviendra 1AU dans le PLU révisé, sans cette révision ces zones resteraient agricoles et les haies présentes ne seraient pas touchées.

En revanche, le PLU en vigueur a proposé un zonage qui ne correspond pas toujours à la réalité de terrain. De ce fait, certaines zones urbaines « U » comprennent des espaces naturels et semi-naturels, tout comme certaines zones « A ». Ainsi certains secteurs ne sont pas protégés comme il se doit en étant classés dans des types de zone qui ne leur correspondent pas réellement, sans pour autant être utile au fonctionnement des zones urbaines et agricoles.

C'est par exemple le cas au Nord du territoire sur une zone humide classée en zonage agricole au PLU en vigueur, qui ne bénéficie donc pas des protections adéquates, ou encore au Sud au niveau d'un réseau bocager zoné A dans le PLU en vigueur et N dans le PLU révisé.

De plus, le PLU en vigueur prévoit certaines zones « AU » dans des espaces actuellement naturels ou agricoles ouverts bordés de haies que le PLU révisé, lui, décide de reclasser en zone naturelle.

De manière plus générale, le PLU en vigueur prévoit davantage de surfaces urbanisées que le PLU révisé (surface de zones U et AU du PLU en vigueur = 1013 ha > surface de zones U et AU du PLU révisé = 985 ha). De ce fait, c'est davantage de milieux naturels, agricoles ou semi-naturels qui seront impactés.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, les milieux naturels ne sont pas susceptibles d'évoluer de manière significative puisqu'ils sont très restreints sur le périmètre du PSMV. Notons cependant la présence de quelques espaces libres enherbés, d'alignements d'arbres et d'espaces naturels et semi-naturels à proximité de la Vilaine. Ces derniers sont pour la plupart protégés par des espaces à dominante végétale à protéger, des EBC, des espaces libres à dominante végétale protégés au titre des monuments historiques et des espaces inconstructibles. Ces espaces ne sont donc pas susceptibles d'être changés.

En revanche, le PSMV fait aussi figurer sur son document graphique des zones constructibles qui correspondent pour certaines à des milieux naturels et semi-naturels. Ces secteurs en question risquent donc de disparaître au profit du bâti, détruisant ainsi la flore qui s'y trouve et réduisant des espaces exploitables par la faune locale.

Notons également qu'en l'absence de modification du PSMV, l'espace semi-naturel enherbé près du lavoir au niveau du Chemin Champlet serait conservé en l'état, tandis que la modification du PSMV



entraîne son artificialisation. Cet espace ne recèle pas une biodiversité remarquable ni d'enjeux écologiques forts mais reste un petit espace exploitable par l'entomofaune et l'avifaune locale.

3.3 La faune et de la flore communale

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

L'essentiel du sous-chapitre sur les milieux naturels ci-dessus est valable ici également.

Le PLU en vigueur protège d'ores et déjà les espaces naturels majeurs qui abritent la plupart de la biodiversité. En revanche, plusieurs espaces naturels secondaires ne sont pas protégés comme évoqué précédemment car ils sont compris dans le tissu urbain ou agricole et ne font l'objet d'aucune identification particulière. Ceci vient en partie du fait que les outils de protection du PLU en vigueur résident dans le zonage en zone naturelle d'une part, et la création d'EBC (Espace Boisé Classé) d'autre part. Il n'existe ainsi pas dans le PLU en vigueur d'outil que la protection des espaces au titre de l'article L.151-23 (« secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique »).

D'autre part, il est notable que bien que les EBC soient des protections efficaces des boisements, cela peut engendrer des difficultés d'entretien de ces derniers via la rigueur de la réglementation qui y est liée.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Les éléments expliqués au sous-chapitre précédent « Les milieux naturels » sont valables ici aussi.

3.4 La Trame Verte et Bleue (TVB)

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le PLU en vigueur ne bénéficie pas d'une TVB locale ce qui ne permet pas de pérenniser les continuités écologiques locales.

En effet, bien que les espaces naturels principaux soient protégés grâce au zonage et/ou aux EBC, il n'y a pas de mesures sur la gestion en soit des milieux, sur les matériaux à utiliser prioritairement à proximité des continuités écologiques, sur la protection des zones humides et de la fonctionnalité des cours d'eau, ou encore sur la perméabilité des clôtures dans des zones clés de passage de faune.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, les éléments de trame verte et bleue ne sont pas susceptibles de changer. Le périmètre du PSMV est déjà très artificialisé, seule la Vilaine a été identifiée au titre de la TVB. Cette dernière est identifiée au plan de zonage, elle est entourée d'espaces inconstructibles (aplat blanc au plan graphique), d'espaces à dominante végétale ou minérale et d'un petit EBC. Des constructions sont déjà existantes aux abords de la Vilaine, le PSMV en vigueur n'identifie pas de nouveaux espaces de constructions possibles à proximité de ce fleuve.



IV. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les espaces agricoles majeurs sont protégés par le PLU en vigueur grâce à un zonage agricole « A ». Cela correspond principalement aux espaces extérieurs de la rocade au Nord et aux espaces agricoles en continuité de l'agglomération au Sud et à l'Est.

En l'absence de révision du PLU, une zone actuellement agricole à l'Est de l'agglomération deviendra 2AU dans le PLU révisé, sans cette révision cette zone resterait agricole.

Cependant, le PLU en vigueur prévoit certaines zones « AU » dans des espaces actuellement agricoles que le PLU révisé, lui, décide de reclasser en zone agricole ou naturelle. Ainsi, de nombreux espaces agricoles sont soustraits de l'urbanisation au regard du PLU de 2006 : zones 2AU supprimées en continuité de la Roncinière à l'Est, réduction de la zone à urbaniser route de la Chapelle Erbrée, réduction de la zone 1AUL.

De même, certaines zones U du PLU de 2006 correspondaient à des espaces agricoles qui sont restitués à la zone agricole : zone UA de la Baratière.

Enfin, des secteurs précédemment en zone naturelle ont basculé en zone agricole, pour mieux correspondre à la réalité de l'activité agricole sur le territoire et ne pas contraindre plus que nécessaire l'évolution des exploitations agricoles.

De manière plus générale, le PLU en vigueur prévoyait davantage de surfaces urbanisées à terme que le PLU révisé (surface de zones U et AU du PLU en vigueur = 1013 ha > surface de zones U et AU du PLU révisé = 976 ha) et moins de zones agricoles (surface de zone A du PLU en vigueur = 1865 ha < (surface de zone A du PLU révisé = 1970 ha).

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, les espaces agricoles ne sont pas susceptibles d'évoluer.

V. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU PAYSAGE EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

4.1 Le contexte paysager

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le contexte paysager global n'est pas susceptible de changer fondamentalement en l'absence de révision du PLU de Vitré. En effet les principales entités paysagères ne seront pas bouleversées. En



revanche, l'urbanisation des zones AU représente une source d'altération du paysage. Le PLU en vigueur propose une surface de zones urbaines et à urbaniser supérieure au PLU révisé ce qui sera plus impactant sur le paysage.

Par ailleurs, il est notable que le positionnement de certaines zones à urbaniser n'est pas optimal lorsqu'on le compare à la proposition du PLU révisé. En effet le PLU révisé propose des zones AU qui viennent davantage se nicher dans le tissu urbain existant. En l'absence de révision du PLU, l'effet de « ville sur la ville » serait moins présent.

De plus, dans le PLU en vigueur, certaines zones cultivées ou naturelles sont classées en zones urbaines, ce qui menace leur futur. En effet, en l'absence de zonage adéquat, ces secteurs pourraient à terme être artificialisés et donc altérer encore un peu plus le paysage agro-naturel de Vitré.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, le paysage global n'est pas susceptible de changer.

4.2 Le paysage communal

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Dans le document d'urbanisme en vigueur, la logique de préservation des points de vue paysagers s'appuyait sur des « générateurs » de cônes de vue à préserver : le Château (cône de vue « de là où viennent les anglais » et cône de vue Est sur la Vilaine) et la place de l'Eglise Sainte-Croix. Cette méthode ne permet pas réellement de préserver tous les cônes de vue remarquables, notamment les vues vers ces éléments clés, c'est-à-dire des points de vue vers le centre ancien, le château ou les églises par exemple.

Les OAP du PLU en vigueur sont relativement succinctes et n'identifient pas spécifiquement des points de vue pour chaque secteur d'aménagement contrairement au PLU révisé. De plus, ces OAP ne mettent pas toujours assez en avant la transition entre les différents espaces bâtis ou bien entre espaces bâtis et espaces naturels. L'insertion paysagère des projets d'aménagement serait donc potentiellement moins douce en l'absence de révision du PLU.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, le paysage communal n'est pas susceptible de changer significativement si ce n'est via l'urbanisation des quelques zones désignées comme constructibles au plan graphique.

VI. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES ÉNERGIES EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

5.1 Bilan énergétique

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

En 2010, la consommation d'énergie à l'échelle intercommunale est de 30 MWh par habitant. Les secteurs les plus consommateurs sont le transport, l'industrie et le secteur résidentiel.

Le PLU en vigueur propose de nombreuses zones à urbaniser, conduisant à l'accueil de nouveaux riverains et de nouvelles entreprises et donc à la hausse des consommations énergétiques. Il est cependant compliqué de chiffrer cette hausse, notamment car le PLU en vigueur faisait des projections démographiques à l'horizon 2015 seulement.

En revanche, notons que le PLU en vigueur ne promeut pas de mesures particulières pour réduire les consommations énergétiques locales et développer les énergies renouvelables.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

La sobriété et la performance énergétique du bâti sont encouragées par le PSMV actuel. Les études réalisées sur le bâti ancien révèlent qu'on peut obtenir jusqu'à 50% d'économies en isolant les combles, environ 15% en intervenant sur les sols du RDC, environ 25% en intervenant sur les murs extérieures et structures, entre 7 et 15% en améliorant ou en remplaçant les menuiseries.

Ainsi, grâce aux différentes mesures proposées par le PSMV en vigueur pour réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables, le bilan énergétique est susceptible de s'améliorer dans le périmètre du PSMV. L'ensemble des mesures prévues par le PSMV en vigueur à ce sujet sont détaillées au chapitre sur les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

Ceci est mettre au regard de l'urbanisation possible des zones désignées comme constructibles qui pourront accueillir de nouveaux ménages et donc provoquer une hausse des consommations énergétiques locales.

5.2 Les émissions de gaz à effet de serre

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les secteurs les plus émetteurs en gaz à effet de serre sur le territoire sont l'agriculture, les transports et l'industrie. Les émissions liées à l'agriculture ne sont pas susceptibles d'augmenter significativement sur le territoire dans les prochaines années. Les émissions liées au transport, elles, augmenteront en lien avec l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune. Les émissions indirectes dues aux consommations énergétiques augmenteront également.

Les zones AU à destination d'activités économiques proposées par le PLU en vigueur sont également susceptibles d'accueillir des entreprises émettrices de GES.



Notons que les mobilités douces sont sous-utilisées avec le PLU ce qui ne permet pas de réduire les émissions de GES liées à l'utilisation de la voiture personnelle.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Les émissions de gaz à effet de serre liés aux mobilités sont limitées dans le périmètre du PSMV puisque les formes urbaines sont compactes avec une réelle proximité entre l'habitat, les commerces et les services. Les déplacements se font plutôt à pieds ce qui limite les émissions de GES liées aux véhicules motorisés.

Les petits patchs boisés protégés par des EBC au PSMV en vigueur permettent de conserver de petits puits de carbone.

À l'avenir, les émissions de gaz à effet de serre ne sont pas susceptibles de changer significativement, excepté les émissions liées aux consommations énergétiques car comme cela a été expliqué précédemment le PSMV en vigueur permet l'arrivée de nouveaux ménages via l'urbanisation des zones constructibles, et dans le même temps, incite déjà un minima à la sobriété et performance énergétique, principalement à travers les OAP.

VII. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

6.1 Les risques

6.1.1 Les risques d'inondation

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les risques d'inondation sont à minima encadrés dans le PLU en vigueur grâce à la localisation des zones inondables sur le document graphique.

Les secteurs inondables sont également protégés en dehors du cadre du PLU grâce au PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

De plus, l'ensemble des cours d'eau et de leurs abords sont soumis à un zonage « N ».

Enfin notons que le risque d'inondation est susceptible d'augmenter en lien avec l'imperméabilisation des sols (cela concerne particulièrement l'urbanisation des zones AU proposées au PLU en vigueur) et donc les risques de ruissellement, et le changement climatique (perturbation des cycles hydrologiques, plus d'épisodes de fortes pluies).

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, les risques d'inondation ne sont pas susceptibles d'évoluer de manière significative si ce n'est en lien avec le changement climatique (plus de périodes de sécheresse mais aussi de fortes pluies). Les possibles incidences du PSMV correspondent aux zones



désignées comme constructibles, qui, lorsqu'elles seront aménagées réduiront la surface de sols perméables ce qui accroît le risque de ruissellement.

Notons que le PSMV en vigueur identifiait les secteurs soumis au PPRI et les zones submersibles.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, en l'absence de modification du PSMV, la zone enherbée située près du lavoir au niveau du Chemin Champlet resterait en l'état, c'est-à-dire une zone perméable qui facilite l'infiltration des eaux vers les nappes et réduit ainsi les risques d'inondation. Notons cependant la petite superficie de la zone et donc son rôle moindre dans l'infiltration des eaux de surface vers les nappes.

6.1.2 Les risques de mouvements de terrain

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les risques de mouvement de terrain ne sont pas susceptibles de changer significativement en l'absence de révision du PLU. Seul le changement climatique est susceptible de créer davantage de phénomènes de retrait-gonflement des argiles, sans que l'on puisse le certifier.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Les risques de mouvement de terrain ne sont pas susceptibles de changer en l'absence de modification du PSMV.

6.1.3 Les risques industriels et de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

A l'heure actuelle, Vitré compte 20 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur son territoire. De nouvelles ICPE pourraient potentiellement s'installer dans la zone AUA, induisant davantage de risques industriels sur la commune.

Par ailleurs, le risque de TMD n'est pas susceptible de changer en lien avec le PLU de Vitré en soit. En revanche l'exposition à ce risque peut évoluer, notamment si des nouvelles installations s'implantent à proximité de la canalisation de transport de gaz naturel.

Notons qu'en dehors du cadre du PLU un projet de contournement routier est prévu. Cette création de nouvelles voies routières pourrait engendrer des risques de TMD (camions transportant des substances dangereuses) sur une zone actuellement agricole et naturelle.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Les risques industriels et risques de TMD ne sont pas susceptibles de changer en l'absence de modification du PSMV.

6.1.4 Les risques d'incendie

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU



En l'absence de révision du PLU, la zone 1AUEb à proximité du périmètre du PSMV ne serait pas agrandie. Or, cette zone AU est destinée à accueillir une voie qui permettrait une meilleure accessibilité à certains îlots compris dans le PSMV.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Dans le périmètre du PSMV, des précautions concernant les incendies ont déjà été entreprises, notamment grâce à la modification d'OAP thématiques il y a quelques années. Cette OAP préconise un minima des mesures pour l'accessibilité des îlots aux services de secours et pour réduire la propagation des incendies (l'ensemble des mesures prévues par le PSMV en vigueur à ce sujet sont détaillées au chapitre sur les mesures ERC).

Cependant, certaines mesures de démolition visant l'aération des îlots et leur meilleure accessibilité n'ont été appliquées qu'à un seul îlot du périmètre du PSMV, vers la rue Saint-Louis. Le PSMV en vigueur ne permet donc pas de maximiser la sécurité incendie sur l'ensemble des îlots. De plus, plusieurs points bloquants restent en suspens et ne seront pas traités sans la modification du PSMV, à savoir :

- Les accès aux couloirs, voies et cours restent insuffisants. On compte de nombreuses divisions de logements sans accès sur rue. Les pompiers préconisent l'accessibilité par rue ou cour, avec possibilité de déploiement de l'échelle : les couloirs d'accès doivent être rectilignes, l'échelle peut être portée à dos d'homme. A minima, il faut des servitudes de passage d'une propriété à l'autre.
- Les logements dans les combles doivent être accessibles par une véritable lucarne posée sur sablière (pas par un simple velux). S'il n'y a que des velux, le logement ne doit pas être autonome - le duplex est possible (passage des pompiers par le niveau de dessous).
- Les réseaux – notamment électriques – doivent être mis aux normes.
- Le choix des matériaux et modes constructifs : les doublages en placoplatre sur rail métallique créent un effet de cheminée, le feu se propage sans qu'on ne puisse le voir.
- Il n'existe pas de référentiel de sécurité incendie pour les bâtiments existants. Des règles doivent être fixées dans le PSMV pour leur donner une assise réglementaire.

6.2 La pollution de l'atmosphère et des sols

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les émissions d'oxydes d'azote (NOx) sont principalement issues du secteur des transports routiers (61%).

L'agriculture est le premier émetteur d'ammoniac (> 99%) et de particules PM10 (56%).

Le résidentiel est à l'origine de la plus grande part des émissions de particules PM2,5 (37%) et le deuxième contributeur pour les PM10 (21%), en partie issues de l'utilisation de chauffage.

Comme cela a été évoqué précédemment, la pollution de l'atmosphère évoluera en lien avec la hausse de population et l'accueil de potentielles entreprises polluantes en zone AUA (plus d'émissions de GES en lien avec la hausse des véhicules, en lien avec les consommations énergétiques, émissions potentielles de polluants spécifiques par l'arrivée de nouvelles entreprises).



Le PLU en vigueur consacre une partie de son PADD aux mobilités douces, mais ces dernières restent sous utilisées car pas assez valorisées, les déplacements à pieds et en vélo sont pourtant un bon moyen de réduire les émissions de GES.

D'autre part, les sites et sols pollués recensés dans les bases de données BASIAS et BASOL ne sont pas susceptibles de changer significativement, sauf lors d'opérations de dépollution pour l'aménagement de zones AU si ces dernières sont situées sur un site pollué.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

La pollution de l'atmosphère et des sols n'est pas susceptible de changer en l'absence de modification du PSMV. Les seuls changements notables pourront être liés à des variations d'émissions de GES dues d'une part à l'arrivée potentielle de nouveaux ménages sur les zones désignées constructibles (augmentation des émissions de GES), et d'autre part à la baisse d'émissions de GES due à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments comme expliqué précédemment.

6.3 Les nuisances

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Les nuisances sonores sont susceptibles d'augmenter en lien avec l'urbanisation des zones AU prévues par le PLU en vigueur.

L'augmentation de population et l'arrivée de nouvelles entreprises en zone AUA pourront être à l'origine d'une part de plus de déplacements motorisés et d'autre part de nuisances sonores spécifiques aux activités de la zone AUA.

Comme évoqué précédemment, le PLU en vigueur ne valorise pas assez sur les mobilités douces, ce qui n'encourage pas les riverains à se détacher de leur voiture, source de nuisances sonores.

Par ailleurs, le PLU en vigueur positionne plusieurs zones AU à proximité de voies bruyantes avec par exemple la zone AUeb à proximité de la voie ferrée, ou encore des zones 2AU en dessous de la RD857, ou le hameau chemin Champlet, secteurs que le PLU révisé n'a pas maintenus.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PLU, les nuisances ne sont pas vouées à augmenter ou diminuer significativement.

Les potentielles nuisances supplémentaires seront liées à l'urbanisation des zones constructibles qui pourront alors accueillir de nouveaux ménages et générer des nuisances lumineuses et sonores.

D'autre part, les nuisances vouées à être plus fréquentes et/ou intenses correspondent aussi à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Le centre de Vitré est très bâti et très minéral, quelques espaces naturels et semi-naturels subsistent mais ils sont moindres. Les effets du changement climatique pourront entre autres induire des épisodes de forte chaleur plus fréquents, plus longs et plus intenses qui seront d'autant plus ressentis dans des espaces très bâtis comme le périmètre du PSMV.



6.4 La gestion des déchets

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

La production de déchets va augmenter en lien avec le nombre de ménages, mais la commune a les capacités suffisantes pour inclure cette nouvelle production de déchets dans son système de collecte et de traitement dédié.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

La production de déchets va augmenter en lien avec le nombre de ménages, mais la commune a les capacités suffisantes pour inclure cette nouvelle production de déchets dans son système de collecte et de traitement dédié.

VIII. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA DÉMOGRAPHIE ET DE L'HABITAT EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

7.1 La population vitrénienne

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le PLU en vigueur prévoyait un développement de la population tel que l'on compte 20 000 habitants en 2015. En réalité, en 2015 Vitré comptait 17 798 habitants et 18 307 habitants en 2018. La population aurait continué de croître durant les prochaines années, même en l'absence de révision du PLU, car le PLU en vigueur propose déjà plusieurs zones AU et se fixe un taux de croissance démographique de +1.7% par an.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

Le PSMV en vigueur fait figurer des zones constructibles sur son document graphique. Si celles-ci sont urbanisées à l'avenir, la population vitrénienne augmentera en lien avec l'arrivée des nouveaux ménages.

7.2 L'habitat

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Globalement, même en l'absence de révision du PLU, l'offre en logement aurait été élargie grâce aux différentes zones AU proposées par le PLU en vigueur. Cependant, la révision du PLU est l'occasion de faire le point sur l'évolution de la situation communale et des besoins territoriaux en termes de logements. Ceci permet alors d'ajuster les projets d'aménagement prévus dans les zones AU et de répondre au mieux aux besoins identifiés. L'absence de révision du PLU aurait pu créer des décalages entre l'offre et la demande.



Par ailleurs, en l'absence de révision du PLU, les constructions seraient moins adaptées aux enjeux d'aujourd'hui, à savoir la sobriété énergétique du bâtiment, leur confort thermique, leur végétalisation permettant de limiter les ruissellements et favoriser la biodiversité.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, le bâti du centre de Vitré resterait conservé grâce aux mesures du PSMV en vigueur. L'ensemble des règles et mesures qui figurent dans les OAP et le règlement permettent en effet de hiérarchiser le niveau de protection des différents bâtiments, d'autoriser ou non leur modification voir leur démolition et si oui sous quelles conditions.

De plus, de nouveaux habitats pourraient voir le jour sur les zones constructibles. Ils sont soumis au PSMV et ne devrait pas porter atteinte au patrimoine local.

Notons en revanche que la propriété BESNARD, située « place du Marchix », comprend un bâti ancien du XIXème siècle en fonds de parcelle et accolé au rempart qui appartient à la Ville. Ce bâti, fort dégradé, a fait l'objet d'arrêtés de périls en raison du danger réel qu'il génère. Le PSMV en vigueur ne permet pas sa démolition malgré les risques encourus.

IX. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU ET MODIFICATION DU PSMV

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le constat principal qui se dégage du diagnostic du PLU de Vitré est la répartition hétérogène des services et équipements sur le territoire communal.

En l'absence de révision du PLU, cette répartition ne serait pas optimisée. La réalisation d'une analyse territoriale a en effet permis au PLU révisé de proposer des équipements et services supplémentaires dans les secteurs adéquats.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, les équipements et services ne changeront pas dans le périmètre du PSMV.

X. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Afin de développer l'économie territoriale, le PLU actuel compte sur le renforcement des parcs d'activités existants (requalification, extension), la diversification des secteurs d'activités (permettre le développement du secteur tertiaire), et l'amélioration de la desserte des zones d'activités.

En l'absence de révision du PLU, le développement de l'activité économique devrait donc se fonder principalement dans les zones d'activités, ce qui réduit les possibilités dans d'autres secteurs. Ainsi, les quartiers ne se développeraient pas de manière multifonctionnelle (lier l'habitat et le commerce) et le PLU en vigueur ne fait pas non plus référence à la possibilité de diversification de l'activité agricole.

D'autre part, le PLU en vigueur annonce la volonté de bonne desserte des zones d'activités, mais par le biais de voies routières, il ne fait pas de lien avec les cheminements doux contrairement au PLU révisé.

❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, les activités économiques ne sont pas vouées à changer significativement.

XI. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES MOBILITÉS EN L'ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

❖ ABSENCE DE RÉVISION DU PLU

Le PLU en vigueur proposait d'ores et déjà une urbanisation maîtrisée, qui se voulait en continuité du tissu urbain existant. Ainsi, les zones d'aménagement proposées se situaient déjà en prolongement des espaces urbanisés, mais le PLU révisé a montré qu'il y avait encore de meilleures solutions pour le positionnement des zones AU et qu'un nombre plus restreint de ces dernières suffisait.

D'autre part, Vitré bénéficie déjà de liaisons douces. Cependant, le PLU en vigueur ne met pas assez l'accent sur ces dernières qui sont largement sous-utilisées par les riverains. D'autre part, l'absence de TVB communale ne permet pas de créer un lien entre mobilités douces et continuités écologiques.



❖ ABSENCE DE MODIFICATION DU PSMV

En l'absence de modification du PSMV, l'aménagement du secteur du PSMV n'est pas voué à changer de manière significative au sens où ce plan fait figurer sur son document graphique quelles sont les zones inconstructibles, constructibles et sous quelles conditions et emprises, quelles sont les bâtis qu'il est possible de modifier, de détruire, quels sont les espaces verts à conserver etc...

Par ailleurs, le PSMV n'agit pas directement sur les mobilités. La plupart des déplacements se font à pieds dans cette partie de Vitré notamment grâce à la proximité entre l'habitat, les commerces et les services.

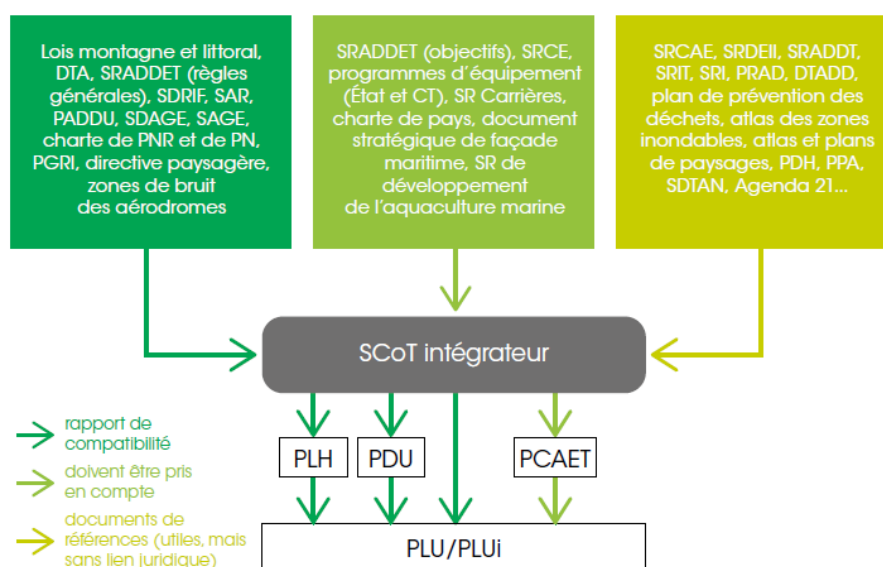
ARTICULATION DU PLU ET DU PSMV AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES

I. PRÉAMBULE

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose que le PLU soit « compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 » du Code de l'Urbanisme.

La présente analyse a alors plusieurs objectifs :

- ❖ Identifier les objectifs et orientations emportant révision du PLU ;
- ❖ Mettre en exergue les enjeux environnementaux identifiés dans ces documents de rang supérieur ;
- ❖ Analyser l'articulation de la révision de PLU avec ces plans/schémas et programmes.



Le schéma précédent met en évidence les relations entre les différents outils de planification. Ainsi, il apparaît que le PLU doit être compatible et prendre en compte divers plans et programmes, qui sont eux-mêmes liés entre eux.

II. ARTICULATION AVEC LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat, approuvé en 2016 pour la période 2016-2022, s'organise en 4 axes :

- ❖ Axe 1 - Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant : Il s'agit de remobiliser le parc existant occupé ou vacant et de le rendre attractif, et de redynamiser les centres-bourgs (notion d'équilibre territorial et de réseaux).
- ❖ Axe 2 : Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve : sur la période 2016-2022, le PLH prévoit une évolution du parc de logements de + 650 logements par an à l'échelle de Vitré Communauté. Vitré contribue pour environ 23% à cette production, soit 151 logements par an (y compris ceux produits à partir de l'existant).
- ❖ Axe 3 : Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics : Le PLH définit la part de l'offre locative publique aidée (PLAI/PLUS/PLS/conventionnement ANAH social et très social compris) dans la production de logement.
- ❖ Axe 4 : Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat : La volonté est ici de renforcer le rôle de la Maison du Logement et de remobiliser les outils existants et développer des nouveaux outils.

Le PLU de Vitré répond aux ambitions du PLH d'une part en répondant à la production de logements grâce au maintien de zones à urbaniser et à la possibilité de densification des zones urbaines. Le PLU révisé se veut également diversifié en termes de logements pour pouvoir accueillir des jeunes, des familles, des seniors, proposer des logements sociaux. Le taux du parc locatif social est de 20.5% sur Vitré. Le PLU prévoit aussi une mixité des fonctions dans certains quartiers afin de rendre la commune plus fonctionnelle et donc attractive.

Le PADD annonce aussi la volonté de réduire la part de vacance dans le parc de logements. Les centres-bourgs pourront être redynamisés en soutenant les activités économiques et les habitants pourront profiter d'un maillage adéquat pour circuler dans la ville, et profiter entre autres du centre-ville.

Le PSMV est à minima compatible avec le PLH au sens où il répond à l'axe 1 sur l'amélioration énergétique du parc de logements existant. En effet, une OAP thématique est consacrée aux possibilités d'isolation des bâtiments, à la conservation d'éléments permettant la bonne isolation et ventilation du bâti. Le développement d'énergies renouvelables est aussi abordé. Ce développement est très contraint dans ce contexte de préservation assez stricte du patrimoine, néanmoins les OAP et le règlement évoquent la possibilité d'installations de capteurs solaires sous conditions. Les OAP évoquent aussi la possibilité d'utiliser des dispositifs utilisant la géothermie ou l'aérothermie.

En termes de nouveaux logements, le PSMV s'en tient aux zones et emprises constructibles identifiées sur la pièce graphique.



III. ARTICULATION AVEC LE PDU

Bien que le territoire n'y soit pas contraint, un projet de Plan de Mobilité est prévu à l'échéance 2020-2021.

Le PADD du PLU de Vitré propose cependant de créer de nouveaux cheminements au sein de la vallée de la Vilaine, permettant des liaisons locales Nord / Sud et des liaisons à grande échelle Est / Ouest, notamment la liaison Rennes-Vitré.

IV. ARTICULATION AVEC LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de 6 ans :

- ❖ les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau ;
- ❖ les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral ;
- ❖ les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire Bretagne défend les objectifs suivants :

- ❖ Repenser les aménagements des cours d'eau
- ❖ Réduire la pollution par les nitrates
- ❖ Réduire la pollution organique et bactériologique
- ❖ Réduire et maîtriser la pollution par les pesticides
- ❖ Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- ❖ Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- ❖ Maîtriser les prélèvements d'eau
- ❖ Préserver les zones humides
- ❖ Préserver la biodiversité aquatique
- ❖ Préserver le littoral
- ❖ Préserver les têtes de bassin versant



Le PLU révisé protège les cours d'eau et zones humides du territoire par un zonage naturel (N). Le document graphique identifie également des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - cours d'eau » et des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - zones humides ». Cela permet de préserver les milieux aquatiques et maintenir une zone tampon entre les cours d'eau et les cultures pour éviter la pollution des cours d'eau aux nitrates notamment.

Notons que le long de la Valière, la zone N a été réduite au profit d'un zonage agricole, mais le secteur correspondant est déjà occupé par des terres agricoles.

Par ailleurs, sur les zones à urbaniser, des secteurs dédiés à la gestion des eaux pluviales sont identifiés dans les OAP lorsque cela est nécessaire. Ces espaces s'ajoutent aux espaces de perméabilité prévus dans les secteurs à urbaniser et qui permettent de faciliter l'infiltration des eaux vers les nappes. Le règlement quant à lui propose un traitement des eaux provenant des aires de stationnement (limitation des pollutions) et des clôtures qui facilitent les écoulements dans les secteurs clés.

Le PSMV identifie la Vilaine sur son document graphique. Les espaces qui entourent ce fleuve dans le périmètre du PSMV correspondent soit à des espaces minéraux ou végétaux à conserver, soit à des zones inconstructibles, soit à un EBC et de manière minoritaire à des bâtiments existants. Ainsi, les abords de la Vilaine sont à minima protégés, ce qui permet de limiter les pollutions et altérations du milieu. En revanche, ni le règlement, ni les OAP ne font mention de ce cours d'eau, il n'y a pas de règle particulière qui vise ce milieu aquatique.

D'autre part, le PSMV prévoit des mesures classiques concernant le raccordement et la gestion des eaux qui permettent à minima de limiter les pollutions de la ressource et des milieux associés : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. »

Enfin, quelques espaces de perméabilité permettent de faciliter l'infiltration des eaux de surface vers les nappes. Il s'agit des espaces à dominante végétale et des EBC identifiés au document graphique.

V. ARTICULATION AVEC LE SAGE

Le SDAGE se décline à une échelle plus locale avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), qui vise lui aussi à gérer durablement la ressource en eau et les milieux aquatiques, mais en tenant compte plus spécifiquement des caractéristiques et besoins locaux.

La commune de Vitré rentre dans le périmètre du SAGE de la Vilaine. Ce document aborde les thématiques des zones humides, cours d'eau, peuplements piscicoles, de l'altération de la qualité des eaux, des risques d'inondation, des étiages, de l'alimentation en eau potable etc...

Les dispositions et objectifs principaux sont les suivants :

- ❖ La préservation des zones humides passe par leur préservation et donc par leur intégration dans les projets d'aménagement le plus en amont possible. L'inscription des zones humides dans les PLU paraît indispensable. Des mesures de gestion de ces milieux, majoritairement situés en zone agricole, sont à engager (pratiques extensives, gestion niveau d'eau dans les marais..) ;
- ❖ L'amélioration de la connaissance passe par la réalisation d'inventaires des cours d'eau qui devront être intégrés dans les documents d'urbanisme. On retient une réelle volonté d'amélioration de la qualité hydromorphologique et biologique des cours d'eau : entretien régulier et raisonné, restauration du lit mineur, rétablissement de la continuité écologique via la réduction du taux d'égagement des masses d'eau (perte de pente naturelle liée à la présence des ouvrages transversaux) à 40% ... ;
- ❖ Développement des populations piscicoles par la restauration des continuités écologiques, réalisation de passes à poissons et suivi des migrations ;
- ❖ Les actions sont guidées par la qualité des eaux brutes potabilisables et l'objectif de réduction de 20% des flux d'azote arrivant à l'estuaire. Le SAGE vise aussi l'amélioration des pratiques agricoles ;
- ❖ Le maillage bocager constitue un frein au transfert du phosphore, il devra être inventorié dans les documents d'urbanisme. La promotion de changements de pratiques aussi bien sur la fertilisation que sur la gestion des boues de stations d'épuration est également ciblée.
- ❖ L'objectif est de ne pas dépasser les 0.5 µg/L en pesticides totaux (eaux souterraines et superficielles du bassin) ;
- ❖ La mise en œuvre des actions repose sur le contrôle des points qui pourraient s'avérer « noirs » tant pour l'assainissement collectif que non collectif. Le raccordement des effluents industriels n'est pas encouragé. La gestion des eaux pluviales doit se faire en lien avec la question des inondations par ruissellement ;
- ❖ Arrêt de l'utilisation non ornementale des espèces invasives par les collectivités et les privés, intégration des risques dans la gestion des milieux aquatiques ;
- ❖ La lutte contre les inondations vise la diminution des risques et repose sur des actions de prévision (prise en compte changement climatique et submersion marine, ruissellement, schéma directeur des crues), prévention (intégration du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire et urbanisme) ;



- ❖ Gestion des étiages visant le bon état écologique, bonne adéquation entre les besoins et la ressource ;
- ❖ Sécurisation des captages et des réseaux.

Le PLU révisé protège les cours d'eau et zones humides du territoire par un zonage naturel (N). Le document graphique identifie également des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - cours d'eau » et des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - zones humides ». Cela permet de préserver les milieux aquatiques et maintenir une zone tampon entre les cours d'eau et les cultures pour éviter la pollution des cours d'eau aux nitrates notamment.

Notons que le long de la Valière, la zone N a été réduite au profit d'un zonage agricole, mais le secteur correspondant est déjà occupé par des terres agricoles.

Par ailleurs, sur les zones à urbaniser, des secteurs dédiés à la gestion des eaux pluviales sont identifiés dans les OAP lorsque cela est nécessaire. Ces espaces s'ajoutent aux espaces de perméabilité prévus dans les secteurs à urbaniser et qui permettent de faciliter l'infiltration des eaux vers les nappes. Le règlement quant à lui propose un traitement des eaux provenant des aires de stationnement (limitation des pollutions) et des clôtures qui facilitent les écoulements dans les secteurs clés.

Notons également qu'une Trame Verte et Bleue locale a été identifiée et cartographiée. Elle s'applique grâce à un zonage adéquat, mais aussi une OAP thématique. Cette OAP propose par exemple une marge de retrait depuis les cours d'eau (limitation artificialisation sur 5m de chaque côté du cours d'eau), ne pas buser les cours d'eau (rouvrir le cas échéant), entretenir les structures naturelles adjacentes. Ces mesures répondent aux objectifs de rétablissement des continuités écologiques à la préservation des zones humides.

Par ailleurs, le SAGE mentionne la nécessité de faire apparaître le maillage bocager dans le PLU. La commune de Vitré a engagé un inventaire des haies sur le territoire. L'ensemble des haies a été protégé par le PLU.

L'ensemble des éléments exposés précédemment concernant l'articulation du PSMV avec le SDAGE est valable ici également.

Les risques d'inondation sont par ailleurs à minima limités par les espaces libres laissés autour de la Vilaine et les espaces de perméabilité conservés au sein du tissu urbain même s'ils sont très limités. Notons que les mesures proposées par le règlement en termes de revêtement des surfaces libres ne favorisent pas la perméabilité des sols.

D'autre part, le document graphique fait apparaître les zones soumises au PPRI et celles concernées par le risque de submersion.



VI. ARTICULATION AVEC LE PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Le PGRI propose les orientations fondamentales suivantes :

- ❖ Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- ❖ Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- ❖ Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- ❖ Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- ❖ Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- ❖ Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Le PLU permet la protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation grâce à plusieurs outils. D'une part, la protection majeure mise en place correspond à la sauvegarde en zone naturelle N des secteurs soumis au risque d'inondation. Ainsi, les cours d'eau et leurs vallées associées sont tous en zone naturelle, sur lesquelles s'imposent parfois des zones correspondant aux « éléments de paysage à préserver correspondant aux zones humides ».

Par ailleurs, la révision du PLU a permis de reclasser certaines parties de zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) en zone N (naturelles). Ces choix induisent de conserver la perméabilité des sols sur ces zones. À l'inverse, le nouveau PLU ouvre 3 zones à l'urbanisation (1 zone 2AU et 2 zones 1AU). Ces dernières sont situées en dehors des secteurs soumis au risque d'inondation.

Par ailleurs, sur les zones urbaines tout comme sur les zones à urbaniser, le PLU prévoit à minima des surfaces perméables qui permettent de limiter les ruissellements.

Enfin, des dispositions particulières sont envisagées dans les secteurs clé, comme la mise en place de clôtures laissant s'écouler les eaux naturellement.

L'ensemble des éléments exposés précédemment concernant l'articulation du PSMV avec le SAGE est valable ici également.

VII. ARTICULATION AVEC LE SRCE

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) de Bretagne a été adopté en 2015. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le principe de la TVB est d'identifier et cartographier des espaces de perméabilité pour la biodiversité locale, et ainsi de maintenir un réseau écologique composé de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Le SRCE de Bretagne s'articule autour des objectifs suivants :

- ❖ Accompagner la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique
- ❖ Conforter et faire émerger des projets de territoire en faveur de la trame verte et bleue
- ❖ Améliorer la cohérence des autres politiques sectorielles, en faveur de la trame verte et bleue
- ❖ Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la trame verte et bleue
- ❖ Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue
- ❖ Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture.
- ❖ Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt
- ❖ Préserver et restaurer les landes, pelouses, tourbières et les milieux naturels littoraux contributifs des connexions terre-mer
- ❖ Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs
- ❖ Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts
- ❖ [...]

La révision du PLU de Vitré a permis l'identification au niveau communal de continuités écologiques, lesquelles ont été cartographiées. Ces espaces de perméabilité écologique correspondent globalement aux éléments suivants : Le cours d'eau de la Vilaine classé en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement, le plan d'eau de la retenue de la Valière, les vallées, caractérisées par la présence de cours d'eau, plans d'eau, zones humides (prairies ou autres), ripisylves, les espaces boisés marquants, caractérisés par des boisements et/ou un maillage bocager dense.

Ces zones sont protégées grâce à un zonage naturel et un règlement associé adéquat. Une OAP thématique permet également d'identifier précisément tous les éléments de la TVB, en tenant compte de la trame intra-urbaine et fixe plusieurs mesures adaptées à la préservation de ces milieux.

Notons tout de même l'ouverture à l'urbanisation de 2 nouvelles zones (1 zone 2AU et 1 zone 1AU) et la conversion de zones 2AU en 1 zone 1AU, mais ces dernières sont situées en dehors des espaces identifiés par la TVB. De plus, pour contrebalancer l'ouverture de ces zones, 3 zones 2AU ont été reclassées en zones agricole et naturelle (en partie seulement pour une des zones 2AU), et 3 parties de zones 1AU ont été reclassées en zone naturelle N.



Le PSMV identifie la Vilaine sur son document graphique. Les espaces qui entourent ce fleuve dans le périmètre du PSMV correspondent soit à des espaces minéraux ou végétaux à conserver, soit à des zones inconstructibles, soit à un EBC et de manière minoritaire à des bâtiments existants. Ainsi, les abords de la Vilaine sont à minima protégés, la continuité écologique le long de ce cours d'eau est à minima identifiée et conservée.

Les EBC participent eux aussi au maintien de continuités écologiques en ville, tout comme les espaces à dominante végétale qui sont protégés. Notons cependant la présence d'éléments fragmentant sur la Vilaine avec des ouvrages, au niveau de la rue Pasteur par exemple.

VIII. ARTICULATION AVEC LE SCOT

La commune de Vitré est concernée par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Vitré approuvé en février 2018. Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. Le rapport de présentation fait un état des lieux précis des thématiques abordées au travers le SCoT et qui concernent le PLU de Vitré.

Dans un souci de lisibilité de l'étude au global et pour éviter un effet de redondance, seuls les grands principes du SCoT sont rappelés ici.

- ❖ Thématique n°1 : Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire
 - > Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée
 - > Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré
 - > Prendre en compte les risques et les nuisances
- ❖ Thématique n°2 : Pour une gestion optimale de l'espace
 - > Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré
 - > Limiter la consommation foncière
- ❖ Thématique n°3 : Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré
 - > Confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux portes de la Bretagne
 - > Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées
 - > Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire
- ❖ Thématique n°4 : Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté
 - > Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire
 - > Développer et diversifier les mobilités alternatives
 - > Prendre en compte l'avènement du numérique
- ❖ Thématique n°5 : Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée
 - > Conserver une offre de services aux populations de qualité
- ❖ Thématique n°6 : Organiser un appareil commercial adéquat
 - > Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension
 - > Organiser une armature commerciale adaptée

❖ Thématique N°7 : Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire

- > Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré
- > Garantir une gestion durable des ressources du territoire
- > Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue

Le PLU de la commune de Vitré répond aux attentes du SCoT sur plusieurs points. Tout d'abord, il maintient plusieurs zones à urbaniser en se fixant pour objectif d'attirer des jeunes et des familles. Il est prévu de proposer une offre de logements diversifiée pour les actifs, ainsi qu'un minima de logements sociaux. Les zones d'habitat sont situées en dehors des zones à risques, particulièrement des risques d'inondation qui se situent en zones naturelles.

D'autre part, vu la consommation foncière des dernières années sur la commune, le rythme de consommation d'espace est ralenti de 42% dans le PLU révisé. Notons en revanche l'ouverture d'une nouvelle zone 1AU en continuité du tissu urbain UA pour l'agrandissement du groupe Lactalis et le passage de certaines zones 2AU (urbanisation à long terme) en zone 1AU (urbanisation à court terme). En plus de cela, une nouvelle zone à urbaniser à long terme est prévue sur la commune (1 zone 2 AU). Cette zone se situe sur un espace anciennement en zone agricole. L'ouverture de cette zone se fait cependant en parallèle du reclassement de 3 zones 2AU en zone agricole (une partie de l'une des 3 zones 2AU est reclassée en zone 1AU). À cela s'ajoute également le basculement de parties de 3 zones 1AU en zone naturelle N (au niveau du chemin de la Menardière et le long de la voie ferrée). De plus, certaines surfaces anciennement urbaines ou agricoles sont reclassées en zone naturelle.

En parallèle de cela, le PLU a été l'occasion d'identifier une trame verte et bleue communale en tenant compte de celle du SCoT. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques seront ainsi préservés (zonage adapté, OAP thématique). L'ouverture des 3 zones AU ne compromet pas fondamentalement l'existence la préservation du réseau écologique en place, cependant l'urbanisation à terme de ces espaces participera forcément à la fragmentation du territoire. Une fois de plus, ceci est à mettre au regard du basculement d'autres zones AU en zones naturelles et agricoles dans le PLU révisé.

Par ailleurs, les activités économiques sont préservées, des capacités de développement sont prévues pour ces dernières. Les activités agricoles sont protégées grâce au zonage agricole (A), tout en permettant aux agriculteurs d'évoluer en agrandissant leurs exploitations (sous conditions). Notons l'ouverture d'une zone 2AU et d'une zone 1AU sur des secteurs actuellement agricoles en continuité du tissu urbain à l'Est. En revanche 2 autres zones 2AU du PLU en vigueur sont abandonnées pour être reclassées en zone agricole dans le PLU révisé, une zone 2AU est aussi devenue en partie agricole, mais également en partie 1AU. Enfin, sur 3 secteurs des parcelles classées 1AU sont finalement reclassées en zone naturelle.

Les mobilités sont également abordées en faisant l'objet d'un des axes du PADD et concordent avec les objectifs du SCoT de développement des mobilités alternatives.

Cela participera aussi au cadre de vie agréable du territoire. Ce cadre de vie sera aussi préservé à travers le prisme du paysage et patrimoine puisque les vues remarquables et le bâti remarquable seront conservés.



Le PSMV permet de répondre à l'objectif de gestion optimale de l'espace. En effet le périmètre du PSMV correspond au centre ancien où la densité du bâti est très importante. En conservant cette forme urbaine avec des emprises au sol importantes, le PSMV permet de limiter indirectement l'étalement urbain.

Par ailleurs, ce fort taux de bâti induit une imperméabilité importante des sols. Afin de ne pas soumettre les biens et les personnes au risque d'inondation, le PSMV fait apparaître sur son document graphique les zones soumises au PPRI, ce qui répond à l'objectif de prise en compte des risques.

D'autre part, la protection du centre patrimonial de Vitré grâce à la mixité des fonctions en place avec l'implantation d'hôtels, de commerces et artisans permet de conserver des activités économiques qui attirent les touristes au sein du tissu aggloméré.

Enfin, le SCoT identifie une trame verte et bleue qui, sur le périmètre du PSMV, correspond à la Vilaine et aux EBC. Notons cependant la présence d'éléments fragmentant sur la Vilaine avec des ouvrages, au niveau de la rue Pasteur par exemple.

IX. ARTICULATION AVEC LE SRCAE

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique.

Les ambitions visées par le SRCAE de Bretagne sont entre autres :

- ❖ Déployer la réhabilitation de l'habitat privé
- ❖ Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque
- ❖ Favoriser la diffusion du solaire thermique
- ❖ Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation
- ❖ Soutenir le déploiement du bois-énergie
- ❖ Développer les capacités d'intégration des productions d'énergies renouvelables dans le système énergétique
- ❖ Poursuivre la réhabilitation performante et exemplaire du parc de logement social
- ❖ Accompagner la réhabilitation du parc tertiaire
- ❖ Généraliser l'intégration des énergies renouvelables dans les programmes de construction et de réhabilitation



- ❖ Développer les utilisations et les comportements vertueux des usagers dans les bâtiments
- ❖ Favoriser une mobilité durable par une action forte sur l'aménagement et l'urbanisme
- ❖ Développer et promouvoir les transports décarbonés et/ou alternatifs à la route
- ❖ Maîtriser les flux, organiser les trajets et développer le report modal vers des modes décarbonés
- ❖ Optimiser la gestion durable et diffuser l'innovation technologique au sein des entreprises de transports des marchandises
- ❖ Diffuser la connaissance sur les émissions GES non énergétiques du secteur agricole
- ❖ Développer une approche globale climat air énergie dans les exploitations agricoles
- ❖ Adapter l'agriculture et la forêt au changement climatique
- ❖ Intégrer les thématiques climat air énergie dans les documents d'urbanisme et de planification
- ❖ [...]

Le PLU consacre dans son PADD une partie à la réduction des émissions de GES et à la performance énergétique. Il propose par exemple de développer un «Pôle Energie», un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique (en prolongement de l'usine de valorisation des déchets). La commune est aussi ouverte au développement des énergies renouvelables en encourageant les dispositifs de production individuelle ou collectifs d'énergie. Enfin, l'aménagement du territoire est prévu comme un urbanisme qui participe à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en favorisant des distances de déplacement courtes, en favorisant les mobilités douces, en favorisant des formes urbaines plus compactes.

Le PSMV est à minima compatible avec le SRCAE. En effet, une OAP thématique est consacrée aux possibilités d'isolement des bâtiments, à la conservation d'éléments permettant la bonne isolation et ventilation du bâti. Le développement d'énergies renouvelables est aussi abordé. Ce développement est très contraint dans ce contexte de préservation assez stricte du patrimoine, néanmoins les OAP et le règlement évoquent la possibilité d'installations de capteurs solaires sous conditions. Les OAP évoquent aussi la possibilité d'utiliser des dispositifs utilisant la géothermie ou l'aérothermie.

X. ARTICULATION AVEC LE SRADDET

Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines.

Cette stratégie est transversale et concerne un ensemble de thématiques : aménagement du territoire, transports et mobilités, climat-air-énergie, biodiversité – eaux et prévention – gestion des déchets.

Le SRADDET Bretagne identifie les enjeux suivants :

- ❖ Enjeu 1 : Le développement équilibré, solidaire et cohérent des territoires
- ❖ Enjeu 2 : L'accessibilité à l'information et aux connaissances pour l'objectivation des problématiques et l'aide collective à la décision en vue d'une plus grande légitimation des choix sur le territoire
- ❖ Enjeu 3 : Le développement de nouvelles dynamiques agricoles et économiques locales durables et compétitives au service du bien-être des citoyens et du rayonnement du territoire
- ❖ Enjeu 4 : La capacité de la Bretagne à s'adapter aux évolutions de la société et à projeter les territoires dans l'avenir
- ❖ Enjeu 5 : La prise de conscience environnementale collective et la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques naturels et aux changements climatiques du littoral à l'intérieur du territoire
- ❖ Enjeu 6 : La réduction durable des déchets, de la pollution, des gaz à effet de serre et de leurs impacts sur l'environnement et la santé
- ❖ Enjeu 7 : La préservation pérenne des ressources et des espaces naturels
- ❖ Enjeu 8 : La préservation d'un bon cadre de vie global (environnement, services, emplois, etc.) pour l'attractivité de l'ensemble des territoires bretons
- ❖ Enjeu 9 : La réduction de la dépendance et la maîtrise des coûts énergétiques

Le PLU aborde des thématiques très diverses, notamment à travers son PADD que l'on retrouve ensuite dans le zonage et le règlement. Il permet la préservation des principales ressources et espaces naturels. Tous les cours d'eau et leur vallée sont protégés, les principaux boisements sont également protégés. En parallèle, les zones agricoles sont maintenues dans leur globalité, avec tout de même l'ouverture à l'urbanisation à long terme de 2 zones (1 zone 2AU) et une zone 1AU sur des espaces actuellement occupés par des cultures.

Le cadre de vie global est amélioré grâce à une meilleure desserte communale, avec notamment un maillage de mobilités douces qui pourront s'accorder avec les continuités écologiques identifiées par la TVB communale. Les vues remarquables sont par ailleurs identifiées et préservées.

Les activités économiques ont pour vocation d'être préservées, de pouvoir évoluer tout en permettant une meilleure formation des actifs. L'activité agricole aussi est préservée (outre les zones AU évoquées précédemment), les élus souhaitent aussi que les agriculteurs puissent diversifier leur activité (en lien avec le tourisme ou encore les énergies par exemple).

Concernant l'habitat, le but est de pouvoir proposer une offre diversifiée répondant autant aux besoins des jeunes, des seniors ou des familles en attirant de nouveaux ménages sur la commune afin de contrer le vieillissement de la population.

Le PSMV répond de différentes manières aux objectifs du SRADDET :

- Les changements climatiques sont pris en compte via la conservation d'un minima d'espaces verts et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (qui répond aussi à l'enjeu de réduction de la dépendance et la maîtrise des coûts énergétiques) ;
- Les risques sont pris en compte via l'identification des zones soumises au PPRI ;
- La préservation pérenne des ressources et des espaces naturels est prise en compte par le maintien d'un minima d'espaces à dominante végétale et par la présence d'EBC ;
- La préservation d'un bon cadre de vie global par la préservation du patrimoine, la prévention des nuisances qui doivent être limitées comme l'indique le règlement, la mixité fonctionnelle du secteur permise par le règlement

XI. ARTICULATION AVEC LE PCET ET FUTUR PCAET

En préalable, il est rappelé que Vitré Communauté a engagé fin 2018 l'élaboration de son nouveau Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ce plan, établi pour une durée de 6 ans, propose un panel d'actions visant la réduction des consommations énergétiques, l'amélioration de la qualité de l'air, le développement des énergies renouvelables et plus globalement l'adaptation des territoires au changement climatique. Le PCAET de Vitré Communauté est donc en cours d'élaboration.

En amont du PCAET, un PCET (Plan Climat Energie Territorial) était mis en place sur le territoire pour la période 2013-2017. Vitré Communauté s'était alors donné les objectifs territoriaux suivants pour son territoire :

- ❖ Atteindre une production de 23% d'énergies renouvelables en 2020 par rapport à 2005, soit une production de 414 GWh.
- ❖ Réduire de 13% les émissions de gaz à effet de serre du territoire en 2020 par rapport à 2005.

L'atteinte de ces objectifs ambitieux nécessite à la fois la mobilisation de l'ensemble des partenaires du territoire au-delà des compétences et actions propres de Vitré Communauté, mais dépendent aussi du cadre réglementaire national. Trois enjeux, qui organisent le plan d'actions avaient été identifiés sur le territoire intercommunal :

- ❖ Enjeu 1: Développer la production d'énergies renouvelables sur le territoire et sensibiliser le grand public aux enjeux climat – énergie
- ❖ Enjeu 2: Maîtriser les consommations énergétiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire
- ❖ Enjeu 3: Vitré Communauté, collectivité exemplaire.

Le PLU anticipe les enjeux qui seront mis au cœur du futur PCAET.

Pour cela, le PLU propose par exemple de développer un «Pôle Energie», un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique (en prolongement de l'usine de valorisation des déchets). La commune est aussi ouverte au développement des énergies renouvelables. Comme évoqué précédemment, les mobilités décarbonnées sont favorisées par un meilleur maillage du territoire et un développement des mobilités douces.

Les principaux puits de carbone locaux sont préservés par le PLU révisé, cela permet aussi de conserver des espaces tampons vis-à-vis des risques d'inondation. En ville, des espaces verts sont conservés pour éviter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les matériaux perméables sont aussi encouragés.

Le PSMV répond déjà un minima aux enjeux qui seront mis au cœur du futur PCAET. Comme expliqué précédemment, il encourage la sobriété et la performance énergétique du bâti.

D'autre part, la conservation de la forme urbaine du centre ancien et la mixité fonctionnelle du quartier permettent facilement d'effectuer les déplacements à pieds, et donc d'éviter les émissions de GES liées aux véhicules motorisés.

Quelques espaces de perméabilité sont aussi conservés pour limiter les risques de ruissellement, même si ces espaces sont restreints.

Enfin, la conservation sous forme d'EBC de petits patchs boisés ou alignements d'arbres permet de conserver de petits puits de carbone.

XII. ARTICULATION ENTRE PSMV ET PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la pièce centrale du PLU (L. 151-5 du CU). Le PADD définit pour la décennie suivante et au-delà, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les habitants de Vitré.

Le PADD du PLU révisé s'oriente autour de 5 axes :

- ❖ AXE 1 / Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale
 - 1.1 - Favoriser la mixité générationnelle et sociale
 - 1.2 - S'assurer de l'adéquation entre l'évolution de la population et la capacité d'accueil et de services, dans un souci de qualité
 - 1.3 - Conforter la diversité des produits immobiliers et fonciers
 - 1.4 - Intégrer le lien social et intergénérationnel dans la conception de l'habitat
- ❖ AXE 2 / Conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau
 - 2.1 - Conforter les activités implantées et accompagner leurs évolutions
 - 2.2 - Soutenir la dynamique commerciale de l'agglomération communale
 - 2.3 - Encourager et soutenir de nouvelles dynamiques
 - 2.4 - Développer la logique de réseau et de proximité
- ❖ Axe 3 / Préserver les équilibres, les fonctionnalités, les ressources et la diversité du socle naturel et agricole
 - 3.1 - Protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles
 - 3.2 - Préserver et conforter la trame verte et bleue
 - 3.3 - Escarpe / Contre Escarpe : relier le côté ville et le côté campagne
- ❖ AXE 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée



- 4.1 - Conforter et structurer des polarités de quartier réparties et ajuster les équilibres entre le Nord et le Sud de la ville
 - 4.2 - Renforcer le maillage du territoire communal, dans un souci de renforcement de la qualité de vie
 - 4.3 - Poursuivre le développement de liaisons douces efficaces pour tous
 - 4.4 - Organiser un stationnement qui répond aux besoins et favorise l'intermodalité
- ❖ AXE 5 / Favoriser l'adaptation de la ville aux enjeux énergétiques, climatiques et aux risques
- 5.1 - Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
 - 5.2 - Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques
 - 5.3 - Anticiper le réchauffement climatique au sein des espaces urbains

Le PSMV répond de différentes manières aux objectifs du PADD du PLU révisé :

- L'activité économique existante est confortée grâce à la mixité fonctionnelle possible du centre ancien de Vitré (habitat mêlé avec des commerces et services) ;
- La modification du PSMV permet une activité de restauration supplémentaire, ce qui entretient la dynamique économique du centre-ville ;
- La trame verte et bleue est à minima existante dans le PSMV qui identifie la Vilaine, les espaces autour de la Vilaine sont pour la plupart inconstructibles, les espaces verts environnants sont identifiés et à conserver, un EBC se situe à proximité immédiate de la Vilaine. Outre ce secteur, le PSMV permet la conservation de boisements au titre d'EBC sur l'alignement d'arbres entre la rue du bourg aux moines et la promenade Saint-Yves. Il permet aussi la conservation d'espaces à dominante végétale, et ce au niveau du chemin des tertres noirs, le long de la Vilaine au Nord de la RD857, au niveau des jardins entre la rue de la Baudrerie, la rue Saint-Louis et la rue Garegeot, au niveau du jardin à l'Est de la maison des cultures du monde, à l'extrémité Nord-Est du périmètre du PSMV au Nord de la maison de santé « La Gautrays » ;
- Les enjeux énergétiques et climatiques sont pris en compte principalement grâce à une OAP thématique qui propose des mesures concernant la sobriété énergétique des bâtiments, leur performance énergétique et le développement potentiel de certaines énergies renouvelables.

INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

I. PREAMBULE

1.1 L'évaluation des incidences : contexte réglementaire

L'article R 122-20 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit comprendre un descriptif « des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. »

1.2 La définition des incidences (aussi appelées effets)

1.2.1 Effets positifs et négatifs

La réglementation relative aux évaluations environnementales distingue effets positifs et effets négatifs : Un effet positif se traduit par une amélioration de la situation initiale. Par conséquent, il ne nécessite pas la mise en œuvre de mesure ; Un effet négatif est un effet qui dégrade la situation initiale (c'est-à-dire avant le projet). Contrairement à l'effet précédent, l'effet négatif va nécessiter l'instauration de mesures de natures différentes (suppressives, réductrices ou compensatrices) suivant l'incidence générée.

1.2.2 Effets permanents et temporaires

La réglementation relative aux évaluations environnementales fait aussi la distinction entre effets permanents et effets temporaires : Un effet permanent est un effet persistant dans le temps ; il est dû à la construction même du projet ou à son exploitation et son entretien ; Un effet temporaire est un effet limité dans le temps, soit parce qu'il disparaît immédiatement après cessation de la cause, soit parce que son intensité s'atténue progressivement jusqu'à disparaître. Les travaux de réalisation d'un aménagement sont par essence limités dans le temps : la plupart des effets liés aux travaux sont de ce fait des effets temporaires.

1.2.3 Effets cumulés

Les effets cumulatifs sont le résultat du cumul et de l'interaction de plusieurs projets dans le temps et l'espace, pouvant conduire à des changements du milieu. Il importe d'analyser les effets cumulés avec des projets « arrêtés ». Dans certains cas, le cumul des effets séparés de plusieurs projets peut conduire à un effet synergique, c'est-à-dire à un effet supérieur à la somme des effets élémentaires.

1.3 Comment les incidences du PSMV sont traitées ?

Le chapitre sur les « perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de modification du PSMV » permet à minima de comprendre quelles sont les incidences du PSMV actuel sur les diverses



thématiques environnementales. Dans le présent chapitre, ces incidences seront rappelées mais non détaillées pour éviter un effet de redondance. On s'attachera en revanche à préciser quelles seront les incidences liées aux modifications du PSMV proposées en 2018 et soumises à enquêtes en 2019, ainsi que les incidences liées à des modifications supplémentaires du PSMV, actuellement en réflexion et non formalisées (pistes d'action).

II. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 Le contexte climatique

❖ INCIDENCES DU PLU

Le climat vitréen est un climat de type océanique, il se caractérise donc par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit durant la saison froide.

La révision du PLU n'aura pas d'incidences directes sur le climat, ce dernier suivra son régime naturel, mais sera largement influencé par les changements climatiques globaux.

Les principaux changements viseront :

- ❖ Une augmentation de la température annuelle comprise entre 2 et 4°C ;
- ❖ Une hausse très probable de la fréquence des températures extrêmement élevées, des vagues de chaleur ;
- ❖ Une hausse très probable de la fréquence des épisodes de fortes précipitations.

Les territoires seront de plus en plus soumis à des contraintes liées au changement climatique : au niveau des risques naturels, du confort thermique des bâtiments, de la dégradation probable de la qualité de l'air voire de l'eau (baisse des quantités et donc de la qualité) etc...

La révision du PLU prévoit diverses mesures afin de rendre le territoire plus résilient face aux contraintes climatiques actuelles. Ces mesures sont toutefois présentées au chapitre Mesures ERC.

➡ **Effets neutres**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV n'a pas d'incidences en soit sur le climat. Le PSMV en vigueur propose déjà des mesures à travers ses OAP pour encourager les formes de bâti sobres et performantes d'un point de vue énergétique ce qui permet d'améliorer la résilience du territoire face au changement climatique. Les quelques espaces boisés ou à dominante végétale à conserver forment de petits puits de carbone.

La modification du PSMV n'engendre aucune incidence supplémentaire sur le climat, elle n'inscrit pas non plus de mesures additionnelles pour faire face au changement climatique.

➡ **Effets neutres**



2.2 Le contexte géologique

❖ INCIDENCES DU PLU

Les sous-sols de la commune se composent d'une part d'argiles silteuses et de quartzites, et d'autre part de formations schisteuses.

La révision du PLU n'entraîne pas d'incidences directes sur le contexte géologique de Vitré, la nature des sols en soit n'est pas vouée à changer. Les seules incidences notables concernent le remaniement des sols liés aux travaux nécessaires pour l'urbanisation des zones AU (creusements localisés pour les fondations de bâtiments, les voiries et stationnements, et éventuellement pour les systèmes de gestion des eaux pluviales lorsque cela est nécessaire).

➡ **Effets faibles négatifs directs temporaires**

❖ INCIDENCES DU PSMV

La géologie n'est pas sujette à évoluer de manière significative, excepté dans le cadre de remaniement des sous-sols lors des travaux d'urbanisation sur les zones désignées comme constructibles par le PSMV.

➡ **Effets faibles négatifs directs temporaires**

2.3 Le relief

❖ INCIDENCES DU PLU

Le relief est vallonné avec des pentes plus ou moins fortes selon la nature des roches, qui conservent un profil onduleux et où alternent plateaux et vallées.

Là encore, la révision du PLU n'aura pas d'incidences majeures sur la topographie communale. Seuls les travaux des zones AU pourront nécessiter des terrassements, car certaines zones AU sont situées sur des zones en pente. Ainsi, il pourra y avoir des impacts de modification de la topographie, mais ils seront très localisés, le caractère vallonné de Vitré ne sera en aucun cas impacté.

➡ **Effets faibles négatifs directs permanents**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le relief n'est pas sujet à évoluer de manière significative, excepté dans le cadre de terrassements lors des travaux d'urbanisation sur les zones désignées comme constructibles par le PSMV.

➡ **Effets faibles négatifs directs temporaires**

2.4 Le contexte hydrique

2.4.1 Masse d'eau souterraine

❖ INCIDENCES DU PLU

La commune de Vitré se situe sur la masse d'eau souterraine « Vilaine » (FRG015). Cette masse d'eau est, d'après les derniers résultats du SDAGE, dans un bon état quantitatif et dans un état qualitatif médiocre du fait de la présence de nitrates.

Les incidences de la révision du PLU sur les eaux souterraines peuvent être diverses. Elles sont principalement liées à l'urbanisation de nouvelles zones actuellement naturelles ou agricoles, et à l'augmentation de population liée aux nouveaux logements créés et à la densification des zones urbaines existantes. Il est cependant important de souligner que les incidences qui seront évoquées ici ne reposent pas réellement sur la révision du PLU en soit, puisque le PLU en vigueur aurait également conduit à l'urbanisation de nouvelles zones (zones AU déjà prévues) et à une augmentation de la population communale. Notons tout de même que le PLU révisé prévoit moins de surfaces « U » et « AU » que le PLU en vigueur (985 ha de zones U et AU pour le PLU révisé contre 1013 ha pour le PLU en vigueur) et un rythme de croissance démographique moins soutenu (+1.25% par an contre +1.7% par an pour le PLU en vigueur).

Dans un premier temps, nous pouvons évoquer les incidences potentielles des travaux sur les eaux souterraines. Des chantiers seront en effet nécessaires pour l'aménagement des diverses zones AU prévues par le PLU révisé. En phase travaux, l'incidence sur les eaux souterraines peut être quantitative du fait essentiellement des prélèvements potentiels pour les besoins du chantier (humidification des matériaux pour compactage, arrosage des pistes...), et qualitative en raison du risque de pollution des aquifères via les eaux superficielles ou par infiltration directe. En effet le lessivage des sols mis à nu par les travaux entraîne une pollution terrigène et la présence d'engins de chantier entraîne la présence inévitable d'hydrocarbures et un risque de pollution accidentelle.

Une fois les travaux terminés, les effets éventuels sur les masses d'eau souterraines sont divers. Ils sont d'une part quantitatifs, car la révision du PLU entraîne la réalisation de logements avec pour objectifs un nombre de + 156 logements et hébergements par an contre + 170 logements par an prévus par le PLU en vigueur. Le PLU en vigueur prévoyait un développement de la population tel que l'on compte 20 000 habitants en 2015. En réalité, en 2015 Vitré comptait 17 798 habitants et 18 307 habitants en 2018. Les hypothèses du PLU révisé prévoient environ 21 250 habitants d'ici 2030. Cette hausse de population conduira à une augmentation des prélèvements en eau et donc davantage de pression sur l'état quantitatif des eaux, mais notons que la nappe souterraine est dans un bon état quantitatif et les prélèvements sont aussi effectués dans les eaux superficielles (plus de détails au sous chapitre usages de l'eau dans les pages qui suivent).



De plus, les projets réalisés via la révision du PLU entraînent une imperméabilisation des sols, réduisant ainsi la surface d'infiltration des eaux pluviales, ce qui complique la recharge des nappes souterraines. Cette imperméabilisation des sols correspond à l'urbanisation des zones AU proposées par le PLU révisé. En parallèle, le PLU révisé propose une densification du tissu urbain, notamment avec la réduction de la part d'espaces verts, mais en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Le PLU ouvre une nouvelle zone à l'urbanisation à court terme en continuité du tissu urbain UA au niveau du groupe Lactalis et passe certaines zones 2AU en zone 1AU. Á contrario, le PLU supprime une partie de la zone 1AUL située au Sud-Est du tissu urbain pour la repasser en zone naturelle, ainsi que des secteurs 1AUeb pour les reclasser en Ne. Concernant les zones 2AU, 3 zones 2AU sont supprimées et repassées en zone agricole (l'une d'entre elle est divisée entre zone agricole et zone 1AU), mais 1 nouvelle zone 2AU est ajoutée. Globalement, le PLU révisé permet de réduire la consommation d'espace (réduction du rythme de la consommation d'espace de 42 % par rapport aux 15 dernières années). Notons que le PLU approuvé en 2006 prévoyait 1130 hectares de zones U et AU contre 976 hectares avec le PLU révisé. Ce ralentissement de la consommation d'espace permet de réduire à minima l'accroissement des surfaces imperméables et favorise la recharge des nappes souterraines.

D'autre part, l'augmentation de la population et l'artificialisation des sols a aussi des conséquences sur l'état qualitatif des eaux souterraines. Les sources de pollution sont diverses : il peut s'agir d'une part de rejets d'eaux usées mal traitées (mais un raccordement au réseau d'assainissement devrait permettre de limiter ces pollutions), mais aussi de l'infiltration de substances polluantes dans le sol, notamment les résidus d'hydrocarbures des véhicules motorisés.

Une fois de plus, le PLU révisé limite un minima l'imperméabilisation des sols en proposant moins de zones à urbaniser que le PLU en vigueur, ce qui permet de limiter les pollutions.

 **Effets négatifs indirects permanents** : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV en vigueur ne propose pas de mesures directement en lien avec l'eau souterraine.

Les incidences potentielles du PSMV sur les eaux souterraines sont indirectes : le secteur est très urbanisé donc les sols sont très imperméables. Cette imperméabilisation risque de croître en lien avec l'aménagement des zones constructibles du PSMV. Cette imperméabilisation peut provoquer des ruissellements d'eau pluviale en surface, et si cette eau ruisselle sur de longues distances comme ce peut être le cas ici, elle peut se charger en polluants notamment des résidus d'hydrocarbures laissés par les voitures. Une partie de cette eau finit par s'infiltrer dans le sol et peut alors possiblement contaminer les nappes souterraines.

En revanche, sur le document graphique des espaces de perméabilité apparaissent, ce qui permet de laisser quelques zones d'infiltration pour l'eau. Davantage de détails sont donnés au chapitre sur les mesures ERC.

La modification du PSMV n'entraîne pas d'incidences significatives supplémentaires sur l'eau souterraine. Notons tout de même le souhait d'une future urbanisation d'une petite parcelle située au niveau de la rue du Chemin Champlet qui est pour l'instant en zone inconstructible (constructibilité de la zone proposée dans les modifications de 2018 soumises à enquête en 2019). Ceci va réduire un peu plus la proportion de surfaces perméables dans le périmètre du PSMV mais notons la superficie réduite de la parcelle (un peu plus de 100m²).

➡ **Effets négatifs indirects permanents** : Les effets négatifs sont inévitables car ils apparaissent dès lors que des sols sont artificialisés et le périmètre du PSMV doit conserver son caractère de ville ancienne où les sols sont pour beaucoup pavés.

2.4.2 Masses d'eau superficielles

❖ INCIDENCES DU PLU

Les principaux cours d'eau sur la commune correspondent à la Vilaine et à la Valière, eux-mêmes composés de divers affluents. La Vilaine est dans un état écologique médiocre et la Valière dans un état écologique moyen. À ces cours d'eau s'ajoutent environ 150 hectares de zones humides, soit 4% de la surface communale.

Le PLU révisé, tout comme le PLU en vigueur, protège les différents cours d'eau et zones humides du territoire en les englobant dans un zonage naturel. Le PLU révisé pose des protections supplémentaires sur ces cours d'eau et à proximité en identifiant des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - cours d'eau » et des « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - zones humides ».

Une OAP thématique est aussi dédiée à la vallée de la Vilaine afin d'en préserver les abords. Le maintien des fonds de vallées humides et d'espaces verts à proximité permet de réduire le risque de pollution de la Vilaine.

De plus, 2 zones 2AU prévues au PLU en vigueur sont abandonnées à proximité d'un affluent de la Valière entre le boulevard de Laval et l'affluent, venant du hameau des Perrines.

➡ **Effets positifs directs et indirects permanents**

En revanche, le PLU révisé réduit la bande zonée « N » le long de la Valière au Sud-Ouest du territoire pour la passer en zone agricole. Ce choix s'est opéré afin de mieux correspondre à la réalité de terrain, l'occupation des sols correspondant actuellement à des terres cultivées. Cependant, le zonage agricole autorise l'implantation d'exploitation agricole. Ces dernières pourront alors être plus proches de la Valière au Sud-Ouest de Vitré et causer de potentielles pollutions en cas de problèmes sur le réseau d'eaux usées par exemple, mais notons que cela reste un risque faible. Il en va de même pour les zones au Nord-Est de la commune actuellement classées en zone naturelle et rebasculées en zonage agricole par le PLU en vigueur, et ce non loin de la Vilaine. Là encore, cela correspond mieux à la réalité de terrain, mais autorise l'implantation d'exploitations agricoles à proximité de la Vilaine, cependant la réglementation liée à la protection des captages d'eau potable

s'appliquant en sus des règles du PLU au titre des servitudes d'utilité publique, limitera fortement cette possibilité.

Effets potentiellement négatifs indirects temporaires ou permanents

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

Le PSMV n'agit pas directement sur les masses d'eau superficielle. Dans le périmètre du PSMV, seule la Vilaine est présente. Comme expliqué au chapitre sur les « perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de modification du PSMV », des pollutions sont toujours susceptibles de se produire notamment via l'apport de polluants par des eaux de ruissellement qui se déversent dans le cours d'eau. Cependant, sur le document graphique du PSMV, la Vilaine est en partie entourée par des espaces perméables (EBC ou espaces à dominante végétale) qui sont à conserver et permettent à minima de créer une zone tampon entre le cours d'eau et les sols artificialisés, cela permet un minimum de protection du cours d'eau.

On note cependant que le document graphique n'identifie pas de manière exhaustive les espaces de verdure qui entourent la Vilaine. C'est le cas par exemple de certains petits espaces verts et arbres entre la rue de la Fougère et la Vilaine, ou encore la ripisylve qui longe la Vilaine au niveau des bâtiments de l'APASE (Association Pour l'Action Sociale et Educative en Ille et Vilaine) où figure seulement un aplat bleu désignant la Vilaine et un espace à dominante végétale d'un seul côté du cours d'eau.

La modification du PSMV n'est pas sujette à modifier les incidences expliquées ci-dessus sur la Vilaine.

 **Effets globalement positifs indirects permanents du PSMV** qui identifie et protège en partie les abords de la Vilaine, les abords du cours d'eau pourraient encore davantage pris en compte

2.4.3 Usages de la ressource en eau

❖ **INCIDENCES DU PLU**

Les besoins en eau du territoire du SYMEVAL ne sont actuellement assurés que pour une part par ses ressources propres et en complément par le CEBR, grâce aux interconnexions du réseau d'eau. Le SYMEVAL est donc déficitaire et ne peut plus assurer seul la demande en eau du territoire. Or, le schéma départemental d'eau potable de 2016 à échéance 2030 est bâti sur l'hypothèse d'une stagnation des consommations d'eau, hypothèse qui ne s'est pas confirmée. En effet, l'augmentation des besoins a été de 8,9% à l'échelle du département et plus spécifiquement sur le SYMEVAL de 16 % depuis 2013, besoins recouvrant ceux des industriels et des usagers.

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.

Comme évoqué précédemment, le PLU révisé prévoit une augmentation de population de +1.25% par an, soit jusqu'à 21 250 habitants en 2030.

L'arrivée de nouveaux ménages en lien avec la densification des zones urbaines et l'urbanisation des zones AU va engendrer des consommations en eau supplémentaires, ainsi que plus de rejets d'eaux usées.

Entre 2018 et 2030, c'est 2 943 habitants supplémentaires qui devraient vivre à Vitré, soit 1 443 ménages selon l'hypothèse de 2.04 personnes par ménage à l'horizon 2030 (chiffre du SCoT).

Cela revient donc à environ 144 300m³ d'eau consommée supplémentaire par an à l'horizon 2030 (avec l'hypothèse de 100m³ consommés par ménage par an).

Ces calculs ne prennent en compte que la consommation des ménages, mais le PLU de Vitré permet aussi l'accueil de nouvelles entreprises, potentiellement très consommatrices en eau et dont les consommations sont difficiles à évaluer tant elles dépendent des process industriels propres à chaque activité / entreprise.

La question de la quantité et de la qualité de la ressource en eau a été travaillée avec le syndicat de bassin, la résolution des difficultés à venir s'opérera à l'échelle plus grande du bassin versant de la Vilaine, l'échelle communale n'étant pas l'échelle adéquat pour traiter cette problématique.

Effets négatifs cumulés indirects permanents

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le règlement du PSMV en vigueur prévoit d'ores et déjà quelques mesures basiques concernant les usages de la ressource en eau :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. »

Ces mesures permettent d'ores et déjà une bonne gestion de la ressource en eau et une limitation des risques de pollution de l'eau.

La modification du PSMV ne concerne pas la thématique relative aux usages de l'eau.

Effets positifs directs permanents du PSMV

III. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LE MILIEU NATUREL

3.1 Zonages d'intérêt environnemental

❖ INCIDENCES DU PLU

L'espace naturel règlementaire le plus proche est le complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève, situé à plus de 20 Km du territoire communal et désigné comme zone Natura 2000.

Les ZNIEFF (Zone Naturelle Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) les plus proches correspondent aux espaces suivants : Réservoir de la Cantache, Lac de Haute Vilaine, Etang de Paintourteau, Tourbière des petits prés, Etang du Moulin Neuf en Argentré, Forêt du Pertre et Etang de la Verrerie.

Enfin, les ENS les plus proches correspondent à la forêt départementale de la Corbière et à l'étang de Châtillon.

Aucune zone n'est directement située sur la commune.

La révision du PLU de Vitré n'a donc aucune incidence sur les zonages d'intérêt environnemental.

 **Effets neutres**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Aucune zone environnementale spécifiquement identifiée n'est située sur la commune. Le PSMV actuel et le PSMV modifié n'ont donc pas d'incidences sur les ZNIEFF, ENS et zones Natura 2000 environnantes.

 **Effets neutres**

3.2 Les milieux naturels

❖ INCIDENCES DU PLU

Les milieux naturels de Vitré sont divers, formant ainsi une mosaïque d'habitats propice au développement de la biodiversité locale. Ils correspondent principalement aux vallées fluviales et milieux humides associés, à la trame boisée et bocagère et aux espaces verts urbains (jardins publics ou privés, alignements végétal le long des infrastructures de transport).

Le PLU révisé supprime une partie de la zone 1AUL pour la basculer en zone naturelle, de même de petits secteurs anciennement 1AUEb deviennent NE. Cela permet de conserver une zone de milieux ouverts à proximité d'un boisement, et donc de favoriser la création de mosaïque d'habitats.

De la même manière, le PLU supprime 3 zones 2 AU pour les rebasculer en zone naturelle ou agricole (notons tout de même que l'une d'elles est divisée entre zone agricole et zone 1AU). Ces zones se situent à proximité de la Vilaine et du bocage, et à proximité d'un des affluents de la Valière et de sa ripisylve. Là encore ces espaces correspondent à des milieux ouverts culturels, et leur conservation est intéressante à proximité des patchs boisés et cours d'eau où ils sont situés pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment.

Par ailleurs, la révision du PLU a permis de revoir plus précisément la délimitation des zones du PLU et certaines parties, plus ou moins étendues, de zones A, U ou même AU ont été reclassées en zone naturelle en fonction des réalités de terrain. Cela permet alors à la fois une meilleure cohérence entre le document graphique et une meilleure protection des espaces naturels et semi-naturels locaux. Notons l'émergence d'une large zone N sur une zone humide au Nord autrefois classée en zone agricole et l'agrandissement conséquent d'une zone naturelle au Sud-Est du tissu urbain sur un espace bocager.

Par ailleurs, le PLU révisé propose diverses mesures en faveur des milieux naturels locaux en faisant usage de l'article L151-53 (élément naturel remarquable), en favorisant les surfaces perméables, ou en mettant en valeur les espaces naturels à travers la trame verte et bleue et les mobilités douces (plus de détails au chapitre mesures ERC).

Une OAP thématique dédiée à la Vilaine permet de protéger cette Vallée par le maintien des principaux espaces naturels qui la compose.

Effets positifs directs et indirects permanents

En revanche, la révision du PLU entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone 1AU en continuité du tissu urbain UA sur des parcelles agricoles bordées de haies. Deux secteurs autrefois classés 2AU sont également reclassés en 1AU.

À cela s'ajoute l'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU) d'une zone anciennement classée en zone agricole. Elle se situe sur des terres cultivées dont l'intérêt écologique est moindre.

Par ailleurs, il ne faut pas négliger que plusieurs zones AU du PLU en vigueur ont été conservées. Pour la plupart de ces zones il s'agit d'espaces agricoles bordés de haies et parfois situées à proximité de la vallée de la Vilaine (zone des Ormeaux). L'urbanisation de ces zones aura un impact négatif sur les milieux naturels en détruisant une partie du bocage. Certaines zones comme la zone 1AUL bénéficient d'un réel réseau de haies qui sont importantes pour les déplacements des espèces et servent aussi de zone de nourrissage pour d'autres. Ces milieux seront donc perdus, au moins en partie.

Effets négatifs directs permanents

❖ INCIDENCES DU PSMV

Les milieux naturels sont très limités sur le périmètre du PSMV. Le PSMV en vigueur protège déjà les principaux espaces naturels et semi-naturels du territoire via différents types de protection et la modification du PSMV ne remet pas en cause ces protections :

- Les espaces libres à dominante végétale protégés au titre des monuments historiques : au niveau de l'église de Notre Dame de Vitré :

- Les EBC (Espace Boisé Classé) : à proximité de la Vilaine, au niveau de la rue pasteur près du lavoir et également sur l'alignement d'arbres entre la rue du bourg aux moines et la promenade Saint-Yves ;
- Les espaces à dominante végétale : au niveau du chemin des tertres noirs, le long de la Vilaine au Nord de la RD857, au niveau des jardins entre la rue de la Baudrairie, la rue Saint-Louis et la rue Garangeot, au niveau du jardin à l'Est de la maison des cultures du monde, à l'extrémité Nord-Est du PSMV au Nord de la Maison de la santé « La Gautrays ».

Effets positifs directs permanents

En parallèle, le PSMV identifie des espaces constructibles sur des zones qui correspondent actuellement à des milieux ouverts, à des espaces enherbés parfois plantés d'arbres de haute-tige. Ces espaces sont donc susceptibles d'être détruits.

Par ailleurs, les modifications du PSMV proposées en 2018 permettent l'ouverture à l'urbanisation d'une zone pour le moment inconstructible. La zone correspond à un l'espace semi-naturel enherbé près du lavoir au niveau du Chemin Champlet. Cette parcelle ne présente pas d'enjeux écologiques importants et recouvre une petite superficie (un peu plus de 100m²). Les conséquences seront donc moindres sur la biodiversité mais notons que cela réduit la proportion d'espace exploitable par l'entomofaune et l'avifaune locale au sein du périmètre du PSMV.

Effets négatifs directs et indirect permanents

3.3 La faune et de la flore communale

❖ INCIDENCES DU PLU

L'ensemble des éléments évoqués au sous-chapitre précédent sur les milieux naturels est valable également pour le présent sous-chapitre.

Des études liées au contournement ont mis en exergue des secteurs concentrant des enjeux biologiques, sur base des observations menées sur le terrain. Les secteurs à forts enjeux biologiques correspondent principalement à la Vilaine, à la Valière, au ruisseau de Guénault (affluent de la Valière), ainsi qu'à un réseau bocager mêlé à des patches boisés au Sud-Est de la commune.

Tout comme dans le PLU en vigueur, le PLU révisé protège ces zones par un zonage naturel auquel s'ajoute parfois des EBC (Espaces Boisés Classés).

La révision du PLU a cependant permis d'imposer des protections supplémentaires au titre de l'article L.151-23 : « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - cours d'eau » et « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique - zones humides ».

Par ailleurs, un ensemble de mesures est prévu en faveur de la biodiversité dans les zones à enjeu moindre, et notamment dans le tissu urbain comme le maintien dans la mesure du possible des plantations existantes, leur renforcement voire la création de nouvelles franges végétalisées en zone

d'aménagement, l'utilisation d'espèces végétales locales, des règles de plantations en zone de stationnement etc...

Le détail de ces mesures est donné au chapitre « Mesures ERC ».

Effets globalement positifs directs et indirects permanents

Tout comme pour ce qui a été expliqué au chapitre sur les milieux naturels, n'oublions pas que l'urbanisation des zones AU aura un impact négatif sur les espèces qui y vivent, s'y nourrissent, voir s'y reproduisent.

Effets négatifs directs permanents

❖ INCIDENCES DU PSMV

Les éléments expliqués au sous-chapitre précédent sur « les milieux naturels » sont valables ici aussi.

3.4 La Trame Verte et Bleue

❖ INCIDENCES DU PLU

Le PLU révisé permet une meilleure intégration de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans l'aménagement du territoire. En effet, la révision du PLU de Vitré a permis l'identification d'une TVB à l'échelle communale, tout en intégrant les éléments identifiés par la TVB du SCoT.

Les éléments de la TVB locale, réservoirs comme corridors écologiques, sont protégés grâce à divers outils du PLU (zonage N, EBC, éléments remarquables du paysage).

Par ailleurs, une OAP thématique est dédiée à la Trame Verte et Bleue. Elle propose des mesures permettant de faciliter la circulation des espèces sur le territoire et de respecter leurs habitats naturels.

Ainsi, il est par exemple recommandé de ne pas buser les cours d'eau, voire retirer les buses, l'artificialisation des sols est limitée, les clôtures doivent être perméables à l'écoulement des eaux et à la circulation de la petite faune. La présence des éléments végétaux doit être confortée, la TVB pourra aussi s'appuyer sur les cheminements doux. Les sentes peuvent par exemple constituer des corridors écologiques, de ce fait l'OAP propose un recul du bâti depuis ces dernières.

Le règlement s'est aussi adapté pour proposer des règles qui permettent de faciliter les déplacements de la faune :

- ❖ En zone UZC, les clôtures sont à proscrire dans la mesure du possible. Dans le cas contraire elles sont constituées d'un grillage de 0,50 mètre de hauteur au maximum doublé d'une haie végétale de 1 mètre de hauteur au maximum.
- ❖ En zone UZE, il est recommandé de ne pas réaliser des clôtures
- ❖ En zone N, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux : systèmes à mailles larges, surélévation des dispositifs.

Effets positifs directs permanents

❖ INCIDENCES DU PSMV



La TVB identifiée dans le périmètre du PSMV correspond à la Vilaine et aux EBC. Ces espaces sont protégés par le PSMV actuel et les modifications du PSMV ne remettent pas en cause ces protections.

➡ **Effets positifs directs permanents**

II. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LES ESPACES AGRICOLES

❖ INCIDENCES DU PLU

L'activité agricole sur le territoire communal est dynamique, avec des exploitants relativement jeunes et des projets d'évolution.

Le PLU en vigueur prévoit certaines zones « AU » dans des espaces actuellement agricoles que le PLU révisé, lui, décide de reclasser en zone agricole ou naturelle. Ainsi, de nombreux espaces agricoles sont soustraits de l'urbanisation au regard du PLU de 2006 : zones 2AU supprimées en continuité de la Roncinière à l'Est, réduction de la zone à urbaniser route de la Chapelle Erbrée, réduction de la zone 1AUL.

De même, certaines zones U du PLU de 2006 correspondaient à des espaces agricoles qui sont restitués à la zone agricole : zone UA de la Baratière.

Enfin, des secteurs précédemment en zone naturelle ont basculé en zone agricole, pour mieux correspondre à la réalité de l'activité agricole sur le territoire et ne pas contraindre plus que nécessaire l'évolution des exploitations agricoles.

De manière plus générale, le PLU en vigueur prévoyait davantage de surfaces urbanisées à terme que le PLU révisé (surface de zones U et AU du PLU en vigueur = 1013 ha > surface de zones U et AU du PLU révisé = 976 ha) et moins de zones agricoles (surface de zone A du PLU en vigueur = 1865 ha < (surface de zone A du PLU révisé = 1970 ha.

➡ **Effets positifs directs et indirects permanents**

En revanche, la révision du PLU entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone 1AU en continuité du tissu urbain UA sur des parcelles agricoles bordées de haies. Deux secteurs autrefois classés 2AU sont également reclassés en 1AU.

À cela s'ajoute l'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU) d'une zone anciennement classée en zone agricole.

Par ailleurs, il ne faut pas négliger que plusieurs zones AU du PLU en vigueur ont été conservées. Pour la plupart de ces zones il s'agit d'espaces agricoles. L'urbanisation de ces zones aura un impact négatif sur les espaces agricoles en entraînant une réduction des surfaces exploitées.



Effets négatifs directs permanents

IV. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LE PAYSAGE

4.1 Le contexte paysager

❖ INCIDENCES DU PLU

La commune de Vitré se situe sur le plateau de Vitré dont le paysage est majoritairement agro-naturel avec la présence notamment de bocage. Les extensions urbaines menacent cependant ce paysage, elles se sont principalement développées au sud. Aux faubourgs sont associées des zones d'activité, de commerces et de logements, ainsi que les voies de chemin de fer et de contournement. Au sud toujours, la RN 157 a généré, à proximité de l'échangeur, une zone d'activités importante ainsi que d'autres implantations d'activité plus réparties.

La révision du PLU a une incidence sur le paysage global à travers le choix des zones à urbaniser dans les prochaines années. Par rapport au PLU en vigueur, le PLU révisé propose des parties de zone 1AU en moins et deux zones 2AU en moins au total, ce qui réduit la part d'artificialisation du territoire. De même, certaines parties de zones classées « U », mais non artificialisées ont été reclassées « N » ou « A ». De plus, une des nouvelles zones 2AU a été resituée afin d'occuper une place plus cohérente au sein du territoire. Sa position est davantage dans la continuité du tissu urbain existant que ce que propose le PLU en vigueur pour plusieurs zones 2AU. Cela permet de concentrer le bâti autour d'un noyau central et de préserver les terres les plus en périphérie qui portent les caractères du paysage agro-naturel du plateau de Vitré. Il n'est cependant pas négligeable que les zones AU du PLU révisé, puisqu'il en conserve plusieurs, auront tout de même un impact paysager négatif, particulièrement les zones AU situées entre l'espace naturel-agricole et urbain. Il s'agira par exemple de la large zone 1AUe-b au Nord de la commune, qui bien qu'elle soit dans le prolongement du tissu urbain, se situe aussi à proximité immédiate du tissu agricole et de la vallée de la Vilaine.

➡ **Effets négatifs de l'urbanisation, mais positifs indirects permanents de la réorganisation du territoire via la révision du PLU**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV en vigueur, comme le PSMV modifié, ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur le contexte paysager global.

➡ **Effets neutres**

4.2 Le paysage communal

❖ INCIDENCES DU PLU

Le paysage communal se structure principalement autour des vallées de la Vilaine et de la Valière. La ville s'est construite en fonction du relief, avec notamment la vieille ville située plus en hauteur, dominant des paysages semi-naturels. De nombreuses vues remarquables sont aussi présentes sur la commune.



Dans le document d'urbanisme précédent, la logique de préservation des points de vue paysagers s'appuyait sur des « générateurs » de cônes de vue à préserver : le Château (cône de vue «de là où viennent les anglais» et cône de vue Est sur la Vilaine) et la place de l'Eglise Sainte-Croix.

La révision du PLU a permis d'identifier davantage de points de vue. Des OAP sectorielles permettent d'identifier précisément les enjeux de chaque zone d'aménagement. Ces OAP identifient notamment les vues de chaque zone, ce qui permet de les intégrer aux aménagements prévus et ainsi de les conserver.

Afin de ne pas dénaturer le caractère végétal et bucolique de Vitré, le règlement et les OAP prévoient des minima d'espaces verts (qui s'inscrivent cependant dans une logique de densification urbaine) et la conservation voire le renforcement des franges végétalisées, notamment dans les nouveaux secteurs d'urbanisation ce qui permet d'optimiser l'insertion paysagère des nouveaux projets.

Par ailleurs, les paysages naturels principaux qui font l'identité de Vitré sont protégés comme expliqué précédemment (zonage N, EBC, éléments remarquables du paysage, protection de la Vilaine par une OAP thématique spécifique).

En soit, le PLU révisé conserve plusieurs zones à urbaniser qui porteront atteinte aux paysages semi-naturels de Vitré mais comme explicité précédemment moins de zones AU sont proposées par rapport au PLU en vigueur. De plus, les vues remarquables sont davantage protégées grâce à la révision du PLU et des efforts sont engagés pour conserver un caractère rural et végétal.

➡ **Effets négatifs de l'urbanisation, mais positifs de la révision du PLU qui protège mieux le paysage (positifs directs permanents)**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV en lui-même permet de protéger le paysage et patrimoine du centre ancien de Vitré. Le document graphique repère les monuments historiques, les protections partielles d'un bâtiment ou d'une construction (façade, toiture, clôture etc...), les immeubles ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial, les espaces à dominante végétale ou minérale à conserver, les vestiges archéologiques etc...

Le règlement impose une série de mesures sur les modifications autorisées ou non, les matériaux à employer ou non, la structure des formes bâties etc...

Les OAP précisent comment concilier sécurité incendie et patrimoine ou encore rénovation énergétique et patrimoine.

Le paysage communal n'est pas voué à changer significativement si ce n'est via l'urbanisation des quelques zones désignées comme constructibles au plan graphique.

➡ **Effets positifs directs permanents**

En revanche, parmi les modifications proposées en 2018, une proposition consistait à rendre constructible une petite parcelle au niveau de la rue du Chemin Champlet. Or, il se trouve que cette parcelle se trouve à proximité immédiate d'un lavoir. L'urbanisation de cette parcelle aura donc potentiellement un impact négatif sur l'aspect général de ce secteur qui dégage pour le moment une atmosphère plutôt bucolique.

➡ **Effets potentiellement négatifs indirects permanents**



V. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LES ÉNERGIES

5.1 Bilan énergétique

❖ INCIDENCES DU PLU

En 2010, la consommation d'énergie à l'échelle intercommunale est de 30 MWh par habitant. Les secteurs les plus consommateurs sont le transport, l'industrie et le secteur résidentiel.

La révision du PLU prévoit une augmentation de population pour atteindre environ 21 250 habitants d'ici 2030. De ce fait, les consommations énergétiques locales vont croître, +88 290 MWh sur la consommation totale des Vitréens entre 2018 et 2030.

De plus, le PLU révisé conserve plusieurs zones à urbaniser destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires. La zone 1AU nouvelle créée est destinée à recevoir de nouveaux bâtiments du groupe Lactalis. Ces activités seront-elles aussi consommatrices en énergie.

Le PLU révisé encourage cependant à travers son règlement la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

➡ **Effets négatifs directs et indirects permanents** : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences

❖ INCIDENCES DU PSMV

Comme expliqué au chapitre « perspectives d'évolution de l'environnement [...] », d'une part le PSMV identifie des parcelles comme constructibles ce qui permettra d'accueillir de nouveaux ménages qui seront à l'origine de consommations énergétiques supplémentaires.

En parallèle, la sobriété et la performance énergétique du bâti sont encouragées. Les études réalisées sur le bâti ancien révèlent qu'on peut obtenir jusqu'à 50% d'économies en isolant les combles, environ 15% en intervenant sur les sols du RDC, environ 25% en intervenant sur les murs extérieures et structures, entre 7 et 15% en améliorant ou en remplaçant les menuiseries.

Les modifications du PSMV n'entraînent pas d'incidences ni de mesures supplémentaires concernant la consommation énergétique locale.

➡ **Effets négatifs indirects permanents de l'existence de zones constructibles mais effets positifs directs permanents des mesures proposées en termes de sobriété et performance énergétiques (mesures détaillées au chapitre « Mesures ERC »)**

5.2 Les émissions de gaz à effet de serre

❖ INCIDENCES DU PLU

Les secteurs les plus émetteurs en gaz à effet de serre sur le territoire sont l'agriculture, les transports et l'industrie. Les émissions liées à l'agriculture ne sont pas susceptibles d'augmenter

significativement sur le territoire dans les prochaines années. Les émissions liées au transport, elles, augmenteront en lien avec l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune. Il arrivera environ 1 443 nouveaux ménages selon l'hypothèse de 2.04 personnes par ménage à l'horizon 2030 (chiffre du SCoT). Cela représente environ 1 704 voitures en plus sur le territoire communal (en sachant que 48.8% des ménages ont une voiture et 34.7% des ménages ont 2 voitures ou plus). Si l'on considère les déplacements domicile-travail c'est environ 1 315 voitures en circulation en plus pour ce type de déplacements (77.2% d'actifs ayant un emploi).

Les émissions indirectes dues aux consommations énergétiques augmenteront également, mais elles sont trop difficilement chiffrables.

Enfin, l'arrivée de nouvelles activités industrielles dans les zones à urbaniser prévues à cet effet engendrera également de nouvelles émissions de gaz à effet de serre plus ou moins importantes, sans qu'on puisse les chiffrer.

➡ **Effets négatifs directs et indirects permanents** : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences

❖ INCIDENCES DU PSMV

Tout comme pour les consommations énergétiques, les émissions de GES sont susceptibles d'augmenter via l'aménagement des zones constructibles proposées par le PSMV, mais en parallèle ce dernier propose des solutions pour rendre le bâti plus performant d'un point de vue énergétique ce réduit indirectement les émissions de GES.

➡ **Effets négatifs indirects permanents de l'existence de zones constructibles mais effets positifs directs permanents des mesures proposées en termes de sobriété et performance énergétiques (mesures détaillées au chapitre « Mesures ERC »)**

VI. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LES RISQUES, NUISANCES, ET POLLUTIONS

6.1 Les risques

6.1.1 Les risques d'inondation

❖ INCIDENCES DU PLU

La commune de Vitré est soumise à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par rupture de barrage. Les secteurs concernés se situent le long de la Vilaine et le long de la Valière au Sud.

Le PLU révisé permet de protéger les biens et les personnes de ces risques en rendant inconstructibles les secteurs concernés. En effet les vallées de ces cours d'eau sont situées dans un zonage naturel. Le document graphique précise en plus la localisation des zones inondables en

reprenant le zonage du PPRI et le règlement précise les occupations du sol interdites dans ces zones. L'OAP thématique sur la vallée de la Vilaine permet aussi de maintenir les espaces tampon aux abords du cours d'eau qui sont utiles en cas de crue.

D'autre part, bien qu'il ne s'agisse pas d'un risque avéré important sur le territoire, l'urbanisation du territoire conduit forcément à davantage de risques de ruissellement. En effet, l'urbanisation des zones AU actuellement naturelles ou agricoles conduit à une artificialisation des sols, l'eau y ruisselle et cela réduit les surfaces d'infiltration des eaux vers les nappes. La révision du PLU a permis de réduire le nombre global de zones AU, cela réduit donc également une part des nouvelles surfaces imperméables initialement prévues par le PLU en vigueur (1013 ha de surfaces U et AU dans le PLU en vigueur contre 985 ha dans le PLU révisé).

Le règlement et les OAP prévoient également des minima d'espaces perméables et des secteurs spécifiques de gestion des eaux pluviales dans les zones à aménager lorsque cela est nécessaire.

En revanche, dans une logique de densification urbaine, les emprises au sol autorisées en zone urbaine sont globalement plus élevées ce qui créera plus de surfaces imperméables, les espaces verts seront réduits, mais pour ces espaces le PLU prône l'utilisation de matériaux perméables.

➡ **Effets négatifs indirects permanents de l'urbanisation mais positifs directs et indirects permanents de la révision du PLU**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le périmètre du PSMV est très urbain donc imperméable ce qui induit un risque assez accru de ruissellement. Aux zones imperméables existantes s'ajoutent les zones désignées comme constructibles qui pourront être artificialisées alors qu'elles jouent actuellement un rôle de zone tampon/infiltration des eaux vers les sols.

De plus, les modifications proposées en 2018 mettent en avant l'ouverture à la constructibilité d'une zone qui est actuellement enherbée donc perméable (rue du Chemin Champlet). Notons cependant que cette zone a une surface restreinte (un peu plus de 100m²), son imperméabilisation ne bouleversera donc pas le risque d'inondation.

➡ **Effets négatifs indirects permanents**

Par ailleurs, le PSMV identifie graphiquement les zones concernées par le PPRI.

➡ **Effets positifs directs permanents**

6.1.2 Les risques de mouvements de terrain

❖ INCIDENCES DU PLU

Les risques de mouvements de terrain sont globalement faibles sur la commune. On note que plusieurs secteurs sont situés dans des zones d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

La révision du PLU n'aura pas d'incidences majeures sur le risque de mouvements de terrain.

➡ **Effets neutres**

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

Le PSMV n'a pas d'incidences sur le risque de mouvements de terrain.

➡ **Effets neutres**

6.1.3 Les risques industriels et de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

❖ **INCIDENCES DU PLU**

A l'heure actuelle, Vitré compte 20 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur son territoire. Le PLU révisé maintient certaines zones 1AU, dont une destinée à accueillir entre autres des activités industrielles (zone 1AUA). Les futures installations industrielles seront potentiellement des ICPE, aucun élément dans le règlement ne permet de distinguer une quelconque interdiction des ICPE sur cette zone. La zone 1AUA est globalement entourée par des secteurs destinés aux activités, sauf en limite Ouest où elle borde la zone 1AUE-b destinée aux habitations.

➡ **Effets potentiellement négatifs directs permanents**

Concernant le risque de TMD, une canalisation de gaz traverse la commune. La révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur cette dernière.

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

Le PSMV n'a pas d'incidences sur le risque de TMD ni sur le risque industriel.

➡ **Effets neutres**

6.1.4 Les risques d'incendie

❖ **INCIDENCES DU PLU**

L'extension de la zone 1AUEb au Nord du territoire en limite du périmètre du PSMV va permettre la création d'une voirie pour une meilleure accessibilité des services de secours à certains îlots compris dans le périmètre du PSMV.

➡ **Effets positifs indirects permanents**

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

Plusieurs incendies ont déjà eu lieu dans le périmètre du PSMV. Le PSMV, par la conversion des formes bâties existantes a indirectement des incidences négatives sur le risque d'incendie. En effet, le centre ancien ne permet une bonne accessibilité des pompiers aux zones d'incendie, il n'y a pas toujours d'accès sur rue, les combles sont parfois inaccessibles, les cours trop encombrées, la vétusté de certains bâtiments accroît les risques d'effondrement en cas d'incendie.

Pour lutter efficacement contre les incendies, plusieurs mesures ont déjà été adoptées il y a quelques années et d'autres sont à venir, l'ensemble de ces mesures est présenté au chapitre sur les mesures ERC.

➡ **Effets négatifs indirects permanents de la configuration du secteur du PSMV**

6.2 La pollution de l'atmosphère et des sols

❖ INCIDENCES DU PLU

Les émissions d'oxydes d'azote (NOx) sont principalement issues du secteur des transports routier (61%).

L'agriculture est le premier émetteur d'ammoniac (> 99%) et de particules PM10 (56%).

Le résidentiel est à l'origine de la plus grande part des émissions de particules PM2,5 (37%) et le deuxième contributeur pour les PM10 (21%), en partie issues de l'utilisation de chauffage.

Comme évoqué précédemment, la population est destinée à croître pour atteindre plus de 21 000 habitants à l'horizon 2030. L'arrivée de ces nouveaux ménages va provoquer une hausse des émissions liées au secteur résidentiel, ainsi qu'une hausse du nombre de véhicules en circulation sur la commune. Cela représentera environ 1 704 voitures en plus sur le territoire communal (en sachant que 48.8% des ménages ont une voiture et 34.7% des ménages ont 2 voitures ou plus). Si l'on considère les déplacements domicile-travail c'est environ 1 315 voitures en circulation en plus pour ce type de déplacements (77.2% d'actifs ayant un emploi).

A cela s'ajoutent les émissions induites par l'arrivée de nouvelles entreprises dans les secteurs à urbaniser destinés à l'activité (zone 1AUA à destination d'activités conservée et zone 1AUA2 nouvellement créée pour l'agrandissement de Lactalis). Bien que l'industrie ne soit pas le plus gros émetteur d'après le diagnostic, ces pollutions supplémentaires restent non négligeables.

Enfin, l'agriculture est responsable d'une large part de la pollution de l'air. La révision du PLU n'est pas susceptible de jouer sur ce point.

Afin de limiter à minima cette pollution de l'air, le PLU révisé prévoit diverses mesures qui, indirectement, permettront de réduire les pollutions atmosphériques. La mise en avant des espaces verts, notamment à travers les OAP qui font figurer des espaces dédiés, des haies, des franges végétalisées [etc...] et la protection des espaces naturels majeurs du territoire permettent de conserver voire créer des puits de carbone plus ou moins importants. En effet, les végétaux ont la capacité de capter ce carbone atmosphérique et aident à réguler la qualité de l'air. De plus, le PLU révisé permet de valoriser et développer les mobilités douces, ce qui limite l'usage de la voiture individuelle. La volonté de formes urbaines compactes permet aussi d'utiliser des mobilités douces pour effectuer des petits trajets.

Enfin, la dégradation de l'air liée à l'augmentation de la population vitrénne est à mettre au regard des politiques environnementales actuelles et de l'évolution du parc automobile, dorénavant moins polluant.



Effets négatifs indirects permanents à mettre au regard des mesures proposées par le PLU

Par ailleurs, la commune ne compte aucun site BASOL, mais 115 sites BASIAS.

La révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les sites et sols potentiellement pollués, si ce n'est d'effectuer des opérations de dépollution si nécessaire dans les secteurs à aménager.

 **Effets neutres**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les sites et sols potentiellement pollués, si ce n'est d'effectuer des opérations de dépollution si nécessaire dans les secteurs à aménager.

Concernant la pollution atmosphérique, cette dernière pourrait augmenter en lien avec l'arrivée de nouveaux ménages dans les zones constructibles identifiées par le PSMV, mais ceci est à mettre au regard des efforts engagés pour réduire les émissions de GES liées aux consommations énergétiques.

 **Effets négatifs indirects permanents de l'existence de zones constructibles mais effets positifs directs permanents des mesures proposées en termes de sobriété et performance énergétiques (mesures détaillées au chapitre « Mesures ERC »)**

6.3 Les nuisances

❖ INCIDENCES DU PLU

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour de nombreuses routes ainsi que la voie de chemin de fer.

Les nuisances sonores sont susceptibles d'augmenter légèrement sur le territoire avec l'augmentation du nombre de véhicules liée à la hausse du nombre de ménages (+ 1704 voitures environ).

Cependant, comme évoqué précédemment, le PLU révisé met l'accent sur les mobilités douces avec la vocation de mailler davantage le territoire et de créer ou valoriser des parcours agréables, en lien notamment avec la TVB.

D'autre part, la zone 1AUA et la zone 1AUA2 sont susceptibles d'accueillir de nouvelles activités industrielles qui pourraient potentiellement être bruyantes, mais il est difficile de le prévoir à l'heure actuelle.

Globalement, le niveau sonore ne va pas changer de manière outrancière à Vitré, les principales nuisances sonores seront les mêmes, à savoir les axes routiers principaux et la voie ferrée.

Concernant les zones d'aménagement prévues à proximité de ces infrastructures de transport bruyantes, les OAP sectorielles font apparaître des haies ou franges végétalisées à créer ou renforcer qui sont situées contre la voirie et permettent de créer un écran sonore plus ou moins important. Une simple haie ne peut pas supprimer les nuisances sonores, mais permet tout de même d'en limiter l'impact.

 **Effets négatifs modérés indirects permanents dus à la hausse de population : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences**

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

Le PSMV ne cause pas directement de nuisances particulières. On note simplement quelques potentielles nuisances sonores et lumineuses en lien avec l'habitat et le commerce. L'aménagement des zones constructibles pourra engendrer davantage de ce genre de nuisances. Notons que les modifications proposées en 2018 ajoutent une zone constructible rue du Chemin Champlet, qui pourra potentiellement causer quelques nuisances.

Par ailleurs, comme expliqué précédemment, la surface très minéralisée du secteur du PSMV peut créer un effet d'îlot de chaleur urbain, susceptible d'être de plus en plus fréquent et/ou intense avec le réchauffement climatique.

➡ **Effets négatifs modérés indirects permanents**

6.4 La gestion des déchets

❖ **INCIDENCES DU PLU**

La production de déchets va augmenter en lien avec le nombre de ménages, mais la commune a les capacités suffisantes pour inclure cette nouvelle production de déchets dans son système de collecte et de traitement dédié. Afin d'avoir une idée globale de la production de déchets supplémentaires dus aux ménages, en France, en 2017, la production moyenne était de 513 Kg de déchets par an et par habitant. En 2014 sur le territoire, selon le SMICTOM, la production était de 263kg/an/habitant (dont 39 kg de verre recyclé et 48kg d'emballage). Avec 2 943 habitants en plus par rapport à 2018, cela représentera une hausse d'environ 774 009 Kg de déchets supplémentaires par an.

À cela s'ajoute la production de déchets due aux activités économiques.

Le règlement du PLU précise par ailleurs que les aménagements doivent se doter de systèmes de tri sélectif et permettre l'accès aux véhicules de collecte.

➡ **Effets négatifs directs permanents dus à la hausse de population : Attention à mettre au regard du PLU en vigueur qui induisait le même type d'incidences**

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

La production de déchets va augmenter en lien avec le nombre de ménages, mais la commune a les capacités suffisantes pour inclure cette nouvelle production de déchets dans son système de collecte et de traitement dédié.

➡ **Effets indirects permanents**

VII. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT

7.1 La population vitrénienne

❖ INCIDENCES DU PLU

La commune de Vitré comptait 18 307 habitants en 2018. Au regard des tendances passées et récentes et des perspectives d'évolution identifiées par le diagnostic, et au vu de la volonté politique de répondre à la tendance du recentrage sur les pôles tout en évitant une concurrence avec les communes rurales, il a 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. Ce scénario permet une meilleure maîtrise de la croissance démographique par rapport au PLU en vigueur qui proposait un taux de croissance de +1.7% par an.

De plus, la population de Vitré est vieillissante avec une réelle augmentation des plus de 60 ans, non compensée par une hausse des tranches d'âge les plus jeunes. La révision du PLU permettra d'élargir l'offre de logements afin de répondre aux besoins et aux budgets de tous. Cela a pour but de contrer le phénomène de vieillissement de la population en attirant de jeunes ménages.

➡ **Effets positifs directs permanents**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV fait figurer des zones constructibles sur son document graphique. Si celles-ci sont urbanisées à l'avenir, la population vitrénienne augmentera en lien avec l'arrivée des nouveaux ménages.

➡ **Effets directs permanents**

7.2 L'habitat

❖ INCIDENCES DU PLU

L'habitat existant est majoritairement composé de petits logements pour le parc collectif, et de logements plus grands pour le parc individuel, mais cela est pour le moment cohérent avec la taille des ménages vitréens (beaucoup de personnes seules). Cependant, le scénario démographique envisagé laisse présager une hausse de population comprenant entre autres de jeunes ménages avec enfants. Le but est de pouvoir proposer une offre de logements variée, notamment afin d'attirer les jeunes ménages, mais aussi de réussir à maîtriser le prix des loyers pour que Vitré reste une ville accessible, en dessous des loyers de Rennes.

La révision du PLU est également l'occasion de porter une attention particulière à la qualité architecturale du bâti. Ainsi, les dispositions générales des OAP précisent que les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compacts, dans un souci de performances et

d'insertion paysagère. De manière générale, les caractéristiques architecturales du bâti viseront à assurer son insertion paysagère et urbaine dans son contexte et à respecter l'ambiance du lieu. La végétalisation des toitures, notamment les toitures-terrasses, est fortement encouragée. Enfin, les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles.

D'autre part, le PLU révisé encourage également la sobriété énergétique du bâti par une orientation intelligente des constructions et favorise le recours à l'utilisation d'énergies renouvelables tant qu'elles s'inscrivent dans le paysage comme le précisent le PADD et les OAP.

 **Effets positifs directs permanents**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le bâti du centre de Vitré restera conservé grâce aux mesures du PSMV. L'ensemble des règles et mesures qui figurent dans les OAP et le règlement permettent en effet de hiérarchiser le niveau de protection des différents bâtiments, d'autoriser ou non leur modification voir leur démolition, et si oui sous quelles conditions.

Notons en revanche que la propriété BESNARD, située « place du Marchix », comprend un bâti ancien du XIXème siècle en fonds de parcelle et accolé au rempart qui appartient à la Ville. Ce bâti, fort dégradé, a fait l'objet d'arrêtés de périls en raison du danger réel qu'il génère.

Après visites sur site, tant de l'Architecte des Bâtiments de France que de l'urbaniste qui a effectué les dernières modifications du plan de sauvegarde, il ressort que ce bâti peut être déclassé en raison de son état sanitaire et des désordres qu'il génère sur le rempart.

Dans les modifications de 2018 du PSMV, il est donc proposé un déclassement vers du « gris clair » du volume bâti en fonds de cour pour en autoriser ensuite sa démolition.

 **Effets positifs directs permanents**

VIII. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

❖ INCIDENCES DU PLU

Aujourd'hui, la ville de Vitré possède globalement un bon niveau de services et d'équipements, elle est notamment la commune la plus équipée de son intercommunalité. Cependant, la demande est importante, notamment parce que les associations vitréennes sont nombreuses et très vivantes. Les équipements sportifs et sociaux sont notamment quasi-saturés, surtout dans les horaires de pointe. En parallèle, Vitré s'apprête à accueillir de nouveaux habitants dans les années qui suivent. Il est donc important de soulager les équipements saturés et d'avoir une offre assez large pour répondre aux besoins des futurs riverains. Par ailleurs, le diagnostic a pointé le fait que les équipements n'étaient pas tous répartis de manière homogène, excluant certains quartiers de la proximité de ces derniers.

Le PADD du PLU révisé énonce donc le souhait de la commune de renforcer les équipements, particulièrement les équipements de santé, sport et loisirs. Ces projets de création ou déplacement de certains équipements sont d'ores et déjà envisagés au sein du tissu urbain, et le PLU révisé permettra ces changements.

Le PADD précise également que l'évolution des équipements et services existants doit être possible pour disposer de possibilités d'adaptation aux besoins futurs.

Les OAP quant à elles font mention des secteurs qui pourront ou devront bénéficier d'équipement. Il s'agit d'une part de 2 secteurs déjà compris en tissu urbain : le Rachapt (site Texier) et la Baratière. D'autre part, les zones à urbaniser AU pourront pour certaines également accueillir des équipements, c'est le cas pour la zone des Ormeaux (activités de services et équipements prévus au Nord), pour la zone des Courgains et la zone du Haut Fougeray. L'ensemble de ces équipements devra être compatible avec la proximité de l'habitat.

Effets positifs directs permanents

❖ **INCIDENCES DU PSMV**

Le PSMV n'a pas d'incidences significatives sur les équipements et services, outre le fait qu'il permet une mixité fonctionnelle des quartiers permettant de faire cohabiter habitat, équipements et services.

Effets neutres

IX. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

❖ **INCIDENCES DU PLU**

Vitré dispose d'une bonne dynamique économique avec un nombre important d'emplois, peu de chômage et beaucoup d'actifs qui font de courts trajets domicile-travail. Les secteurs économiques les plus importants correspondent à l'industrie en premier lieu, au secteur du commerce, transports et services divers et enfin à l'administration.

Le PADD du PLU révisé consacre l'un de ses axes de réflexion aux dynamiques économiques locales. Il est tout d'abord prévu de conforter les activités existantes et d'y prévoir des capacités de développement. Ensuite, concernant les commerces et services de proximité, le PLU révisé propose d'améliorer la mixité fonctionnelle des quartiers et de permettre les implantations commerciales au sein des espaces bâtis.

De même, les zones d'activités pourront être mixtes.

De plus l'activité agricole pourra elle aussi se diversifier en autorisant les activités connexes (gîtes, vente directe, énergie, ...).

Par ailleurs, il est prévu de développer un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique. Le zonage est donc adapté pour recevoir des activités en prolongement de l'usine de valorisation des déchets, tirant profit de la desserte par le réseau de chaleur.

Le PADD précise aussi la volonté de développer la logique de réseau et de proximité, entre autres en lien avec les mobilités douces et dans l'idée de connecter les différents quartiers et zones d'activités. Il s'agira aussi d'offrir les conditions nécessaires au développement de la vente directe et de la production de proximité.

Les OAP quant à elles évoquent les secteurs (identifiés sur le document graphique) où le développement d'activités est possible afin de mettre en œuvre les intentions du PADD. Il s'agit entre autres de sites urbains comme le Rachapt et la Baratière, mais aussi de zones à urbaniser comme les Ormeaux, les Courgains, les Landes (qui sont des secteurs mixtes avec de l'habitat également), ou encore la Briqueterie (zones 1AUA et 1AUAt) qui accueillera exclusivement des activités industrielles et artisanales (1AUA) et des activités tertiaires et de services (1AUAt).

Effets positifs directs permanents

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV permet une occupation du sol à minima diverse, il y a une véritable mixité fonctionnelle au sein du périmètre du PSMV entre l'habitat, le commerce, l'artisanat, les hébergements hôteliers etc...

Le PSMV permet donc de conserver et mettre en valeur son centre ancien et ses monuments tout en faisant de ce secteur une zone dynamique attractive pour les touristes et permettant de leur offrir un hébergement directement sur site. Le tourisme permet donc d'entretenir la dynamique économique locale.

Par ailleurs, la modification du PSMV de 2018 propose de rendre constructible l'emprise située devant l'hôtel particulier rue de la Trémouille pour y réaliser un espace de restauration vitré tout en préservant la façade du bâtiment.

Cet espace de restauration supplémentaire viendra s'ajouter aux activités existantes qui font vivre l'économie de Vitré.

Effets positifs indirects permanents

X. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES MOBILITÉS

❖ INCIDENCES DU PLU

La révision du PLU est l'occasion de faire un point sur les dysfonctionnements territoriaux et d'intégrer ces problématiques dans l'aménagement du territoire de demain. Globalement, le diagnostic a relevé une bonne base de liaisons et notamment de liaisons douces sur la commune, avec tout de même des quartiers qui restent plus isolés, particulièrement au Nord où les liaisons douces à travers la vallée de la Vilaine manquent. Par ailleurs, la ville de Vitré s'est toujours construite et étendue depuis son noyau central, il n'y a quasiment pas eu d'artificialisation de l'espace rural périphérique (sauf au niveau Nord-est de la ville).

Le PLU révisé permet d'ajuster les équilibres entre Nord et Sud de la ville, notamment en répartissant de manière plus équitable les services et équipements comme évoqué précédemment et en rendant les quartiers plus mixtes d'un point de vue fonctionnel. De plus, une liaison inter-quartiers sera créée au Nord afin de pallier à l'isolement de certains quartiers.

Par ailleurs, Vitré conserve son esprit « d'extension de ville sur la ville » au sens où les zones à urbaniser prévues s'insèrent en continuité du tissu urbain. Le but est de créer des formes urbaines compactes qui soient à minima économes en consommation d'espace et qui permettent aux habitants de parcourir des distances qui ne soient pas trop longues, ce qui leur permet de surcroît de se reporter plus facilement sur des mobilités douces.

En termes de mobilités douces, la révision du PLU permet de valoriser et faire connaître la richesse des cheminements doux communaux, et de renforcer ce maillage par de nouvelles liaisons. Il s'agira par exemple de créer de nouveaux chemins au sein de la Vallée de la Vilaine pour permettre des liaisons Nord-Sud. Des liaisons sont aussi envisagées entre les secteurs d'habitat les plus denses, les pôles de vie des quartiers et centralités et les pôles pourvoyeurs d'emplois de la commune. Le maillage existant sera valorisé, notamment en végétalisant ses abords, et en protégeant le caractère bucolique des cheminements par une bande d'inconstructibilité de 3 mètres depuis les axes identifiés. Par ailleurs, dans le PADD comme dans les OAP, on constate que les opérations d'aménagement font figurer des liaisons douces à maintenir ou à créer qui puissent être utilisables par les piétons, comme par les cyclistes.

Enfin, les transports en commun doivent aussi être davantage exploités, et pour cela les futurs aménagements devront intégrer une desserte possible par les bus et les stationnements devront favoriser la multimodalité (notamment par leur position).

 **Effets positifs directs permanents**

❖ INCIDENCES DU PSMV

Le PSMV impose des règles d'aménagement spécifiques afin de préserver l'identité de la commune et son histoire.

Les modifications du PSMV de 2018 ont porté sur plusieurs îlots et sont susceptibles de modifier légèrement l'aménagement des zones en question :

- Ilot Saint Louis – 20 rue Saint Louis, 5 rue Saint Louis : Améliorer les conditions d'accès au cœur d'îlot en créant des portes d'accès et ainsi faciliter l'accès des secours en cas de besoin éventuels ;
- 15 place de La République : Permettre à l'établissement scolaire Sainte Jeanne d'Arc d'acquérir un bâtiment proche afin d'y localiser quelques services ce qui conduit à l'évolution du type d'intérêt patrimonial affecté au bâtiment en fond de cour afin d'autoriser sa démolition (gris clair) ;
- Place du Marchix : Démolition d'un Bâti dégradé qui a fait l'objet d'arrêtés de périls et entraîné la fermeture d'une terrasse de café et l'arrêt de la rénovation du rempart accolé ;
- Chemin Champlet : Rendre constructible une parcelle de 116 m² actuellement typée 'espace inconstructible en élévation'
- Rue de La Trémouille : Dans le cadre d'une rénovation /extension demande d'instruction d'une modificatif du permis de construire en cours afin de pouvoir créer en cours d'un espace de restauration vitré, qui n'a pas été prévu dans le projet initial sur une petite parcelle qui est typée non constructible

Par ailleurs, des réflexions sont en cours sur la commune pour étoffer les mesures relatives à la sécurité incendie dans le PSMV. Ces mesures ne figurent pour l'instant sous aucune forme écrite officielle, elles sont pour le moment à l'étude. Grâce à des échanges avec la commune de Vitré, nous savons que des mesures pourraient indirectement modifier l'aménagement de certains îlots, cela concerne :

- Les dimensions minimales des cours intérieures pour le déploiement d'échelle pompier ;
- Le traitement des espaces communs (locaux poubelles / vélos) pour une meilleure accessibilité des services de secours ;
- L'habitabilité des combles en duplex, les circulations verticales extérieures, les portes coupe-feu.

Par ailleurs, concernant les mobilités, le PSMV ne propose pas de mesure qui y serait spécifiquement liée. En revanche, la mixité fonctionnelle dans le périmètre du PSMV et le maintien de formes urbaines compactes permet des distances courtes entre habitat, commerces, services, équipements voire loisirs. Ceci permet de limiter l'utilisation de la voiture personnelle.

Effets positifs directs permanents

XI. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV SUR LES ZONES NATURA 2000

11.1 Contexte et enjeux

Le réseau Natura 2000 rassemble les espaces naturels et semi-naturels d'intérêt patrimonial à l'échelle de l'Union européenne. L'objectif est de conserver, voire restaurer les habitats et les espèces (faune et flore), et de manière plus générale, de préserver la diversité biologique tout en tenant compte du contexte économique et social de chaque secteur.

Chaque zone Natura 2000 doit faire l'objet d'une attention particulière dès lors qu'elle est potentiellement menacée par tout projet impliquant des incidences significatives sur les habitats et espèces présentes. L'évaluation des incidences Natura 2000 est transcrite depuis 2001 dans le droit français et le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et le décret du 16 août 2011 relatif au régime propre d'autorisation propre à Natura 2000 ont renforcé la législation en la matière.

Ce chapitre vise à préciser quelle(s) zone(s) Natura 2000 se situe(nt) dans le périmètre d'étude ou quelles sont les zones les plus proches, quels sont les principaux enjeux qui y sont liés et en quoi la révision du PLU et la modification du PSMV peuvent porter atteinte à la biodiversité présente, conformément R*122-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation : [...] 4° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan/ schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement [...] ».

11.2 Description des sites

La commune de Vitré ne compte aucun site Natura 2000 sur son territoire. Le site le plus proche se situe à environ 20Km et correspond au complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève.

D'une surface de 1728,03 hectares, le site s'étend sur sept communes de la région Bretonne, au Nord-Est de Rennes. Il s'agit d'un site d'intérêt communautaire désigné Zone Spéciale de Conservation par arrêté ministériel le 06 mai 2014. La protection au titre de Natura 2000 concerne principalement des milieux forestiers reliés par un système bocager, et des milieux aquatiques étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier (eaux stagnantes, marais, tourbière). Le zonage se présente comme fragmenté entre les différents milieux concernés par la protection.



Classes d'habitats	Couverture spatiale
Forêts caducifoliées	86%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Pelouses sèches, Steppes	1%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%

La hêtraie-chênaies à houx et ifs est bien représentée et présente un état de conservation remarquable. La hêtraie à asperule à strate herbacée neutrophile est également représentée. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes.

Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes des landes d'Ouée en situation préforestière. Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares, aux ligneux et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux telles que l'Engoulevent d'Europe, le Pic noir et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

La présence forestière est un des éléments déterminants dans la préservation du territoire, en effet le traitement sylvicole des massifs forestiers influe sur le maintien du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats. La gestion sylvicole des peuplements doit ainsi être conduites en prenant en compte les besoins des espèces en présence et la fonctionnalité des habitats en place présentant un intérêt non négligeable pour la faune : vieilles futaies avec sous étage, vieilles futaies claires, d'arbre creux ou sénescents et une conduite douce de la régénération des peuplements.

11.3 Les incidences liées à la révision du PLU et à la modification du PSMV

Les espèces caractéristiques de ce site ne sont pas présentes sur le secteur d'étude. Le site est par ailleurs assez éloigné du secteur d'étude, situé à plus de 20km, dans un contexte écologique globalement différent. Ainsi, aucune incidence directe ou indirecte n'est à craindre.

Le projet de révision du PLU et modification du PSMV n'induisent pas d'incidence notable sur les enjeux d'intérêt communautaire

- ❖ Pas d'effet d'emprise sur le site Natura 2000, donc pas d'effet d'emprise sur les habitats d'intérêt communautaire ;

- ❖ Pas de destruction d'espèce végétale d'intérêt communautaire ;
- ❖ Pas d'incidences directes ou indirectes sur les espèces animales d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

Les projets d'aménagement de la commune n'auront aucun impact significatif sur le site Natura 2000 FR530025 « Complexe Forestier Rennes Liffré Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

En conséquence, aucune évaluation détaillée des incidences du projet au titre de Natura 2000 n'apparaît nécessaire.

XII EFFETS CUMULÉS DE LA RÉVISION DU PLU ET DE LA MODIFICATION DU PSMV AVEC D'AUTRES PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

12.1 Préambule

Règlementation

Selon l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'évaluation doit décrire les incidences sur l'environnement résultant, entre autres, « du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées ».

Quels peuvent être les effets cumulés ?

Les effets cumulés des projets sur l'environnement sont la résultante de 2 facteurs principaux :

- ❖ *Le contexte spatial* : Deux projets ou plus sont réalisés dans un même secteur, leurs incidences sur l'environnement sont susceptibles d'être accrues du fait de leur proximité. Il peut s'agir par exemple de projets d'installation d'industries polluantes ou bruyantes qui, si elles sont proches, pourraient ensemble représenter des nuisances accrues.
- ❖ *Le contexte temporel* : Deux projets ou plus sont réalisés en même temps. Ils sont susceptibles de créer des effets cumulés même s'ils ne sont pas dans la même aire d'étude, car leurs chantiers respectifs généreront par exemple un ralentissement du trafic dû à la circulation des engins (qui pourraient emprunter des sections de routes communes pour se rendre sur chaque chantier).

Quels sont les projets prévus sur la commune de Vitré ?

Aux vues des élections municipales de 2020, il n'y a pas réellement de projets prévus plus loin que cet horizon sur la commune de Vitré.

Nous citons ici les projets prévus dans l'enveloppe d'investissement 2014-2020 qui n'ont pas encore été réalisés ou **sont en phase travaux** :



- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Gare scolaire
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Route d'Argentré/Route des Eaux (VC12) N1541
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - **Rue d'Ernée N1811**
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - **Rue de la Mériaux N1812**
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Rue de Fougères
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Pistes cyclables - Rue des Eaux
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Rues du collège et Frain de la Gaulayrie
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Contournement routier
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - **Rues Dugesclin & Garegeot N1813**
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Rue Irène Joliot Curie
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Rue de Verdun
- ❖ AMENAGEMENT URBAIN - Pistes cyclables - Rue de Paris
- ❖ ESPACES VERTS - Vallée de Vilaine - aménagement cheminements AMENAGEMENT URBAIN - Rue de Châteaubriant
- ❖ ESPACES VERTS - Remplacement translucides serres
- ❖ CULTURE - Local des Musiques actuelles
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE Château Etude de maîtrise d'œuvre (Musée Saint Nicolas - Châtelet - Tour de la Madeleine)
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE Château - **Tour Montafilant**
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE Restauration enceinte - **Front sud square Hirou**
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE Restauration enceinte - Porte d'Embas
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE **Restauration enceinte Château Jardins des Bénédictins / Promenade du Val**
- ❖ MUSEE PATRIMOINE HISTORIQUE NXXX Château - accueil du musée
- ❖ MUSEES PATRIMOINE- Centre d'interprétation Architecture et Patrimoine
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE Château - Courtine Sud-Ouest
- ❖ PATRIMOINE HISTORIQUE Château - Tour de l'Argenterie
- ❖ Etude de programmation des salles multisport
- ❖ Foyer Vitréenne Foot à la Mélinais
- ❖ Phase 1 du projet en 2019 - transfert vers structure temporaire (algéco) / phase 2 en 2020 - projet à l'étude
- ❖ Etier vitréen
- ❖ Projets de réfection (Eclairage piste des promenades / Salle panaget / Goudronner piste BMX)
- ❖ Ecole CHÂTEAU (grosses réparations écoles maternelle et élémentaire)
- ❖ Ecole LA HODEYERE (restaurant scolaire)
- ❖ Projet de réhabilitation des logements
- ❖ Immeuble ville - Réfection toiture et menuiserie
- ❖ Etude stratégie patrimoniale immobilière
- ❖ Projets Jeunesse
- ❖ Etude Maison de l'enfance
- ❖ AFFAIRES GENERALES - E1606 Saint-Gilles - extension cimetière



- ❖ AFFAIRES GENERALES - E1606 Saint-Gilles - espace cinéraire
- ❖ AFFAIRES GENERALES - rénovation aire de dispersion
- ❖ COMMERCE TOURISME - AMENAGEMENT d'un stationnement camping-car
- ❖ COMMERCE TOURISME Stratégie marketing et commerciale du cœur de ville
- ❖ Etude participative des usagers de la maison des services à la population permettant de définir l'aménagement du bâtiment en projet

Cependant, notons que ces projets et travaux prévus seront réalisés majoritairement courant 2020 et que l'urbanisation des zones AU prévue au PLU et les éventuels travaux liés à la modification du PSMV ne se feront pas forcément en même temps, ce qui devrait réduire les effets cumulés des travaux et projets sur l'environnement.

Dans ce chapitre seront donc rappelés à titre d'information les effets potentiels cumulés si d'autres projets sont envisagés d'ici là, si les projets prévus en 2020 sont concomitants avec l'urbanisation des zones AU et les éventuels travaux liés à la modification du PSMV, ou bien s'ils débordent sur les années qui suivent. Vu le nombre de projets prévus et le manque d'informations précises sur chaque projet, il n'est de toute façon pas possible d'analyser les incidences de chaque projet sur chaque thématique de l'environnement.

Il s'agit ici donc bien d'un rappel des effets cumulés globaux susceptibles de se produire.

12.2 Incidences sur la qualité de l'air

Les projets pouvant être réalisés de manière concomitante et localisés à proximité des zones d'aménagement prévues par le PLU révisé, et des aménagements légers prévus par la modification du PSMV, pourraient générer des nuages de poussière (comme c'est souvent le cas pendant les chantiers) qui viendraient se cumuler aux poussières générées par les travaux découlant de la révision du PLU. De plus, la circulation des engins de chantier engendre des émissions plus ou moins importantes de gaz à effet de serre (GES). Si des projets sont réalisés sur une même temporalité, les émissions de GES pourraient être plus importantes durant la période de chantier.

12.3 Incidences sur la ressource en eau

Des pollutions de la ressource en eau peuvent apparaître dans le cadre des autres projets réalisés. En effet, la nature des travaux en elle-même peut représenter des risques du point de vue de la pollution de l'eau (déversement de substances nocives, déchets, hydrocarbures des véhicules, etc...). Cela peut particulièrement être le cas lors de travaux relatifs aux réseaux ou aux voiries où les sols sont mis à nus. Les polluants potentiels peuvent être déversés plus rapidement et facilement en sous-sols et atteindre plus aisément les nappes souterraines.

Notons par ailleurs que le projet de contournement prévu traverse à la fois un affluent de la Valière, mais aussi la Vallée de Vilaine. Une attention particulière doit donc être portée à la phase chantier de projet, ainsi qu'à la gestion des eaux de ruissellement en phase exploitation vue la proximité des cours d'eau qui pourraient se charger en polluants et hydrocarbures résiduels.



Ainsi, le PLU de par l'augmentation des surfaces urbanisées et de la population vitrénne entraîne des pressions supplémentaires sur les eaux (particulièrement les eaux souterraines), auxquelles s'ajoutent les incidences évoquées ci-dessus.

12.4 Incidences sur les sols

De la même manière que cela a été expliqué au sous-chapitre précédent concernant la ressource en eau, les sols sont susceptibles d'être pollués dans le cadre de l'urbanisation liée à la révision du PLU, mais aussi des divers projets prévues en dehors du cadre du PLU (particulièrement travaux de voirie et stationnements). Ces risques de pollution peuvent provenir de la phase chantier (circulation des engins de chantier, utilisation de substances polluantes), mais aussi des polluants accumulés plus tard par les eaux pluviales qui ruissellent sur les sols imperméables.

Outre l'effet de pollution potentielle des sols par les différents projets, ces derniers vont aussi entraîner une destruction directe des sols. En effet, pour tout projet d'extension (de voirie ou bâti), de création de voirie ou stationnement, les sols naturels et agricoles en place actuellement sur le territoire seront détruits. Cela vient s'ajouter à la destruction des sols effectuée dans le cadre de l'urbanisation des zones AU proposées par le PLU.

12.5 Incidences sur le paysage et le patrimoine

La réalisation de chantiers de manière simultanée peut amplifier les incidences d'un point de vue paysager (circulations d'engins, dépôts...).

Par ailleurs, le paysage de Vitré se caractérise par une large part d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. Comme cela a été expliqué précédemment, les impacts paysagers du PLU correspondent à l'urbanisation des zones AU qui altéreront le caractère agro-naturel de la commune.

En dehors du cadre du PLU, c'est une fois de plus le projet de contournement qui créera les incidences les plus marquées. En effet, son tracé est vaste, il impacte toute la moitié Est de la commune. De ce fait, des espaces qui, dans le PLU, sont identifiés comme agricoles ou naturels et zonés comme tel sur le document graphique seront altérés et viendront là aussi dégrader les paysages ruraux de Vitré.

En revanche, plusieurs projets prévues en dehors du cadre du PLU et cités dans le préambule correspondent à des restaurations et mises en valeur de monuments remarquables de la Ville. Ces projets sont bénéfiques pour le paysage et patrimoine local, ils participent à la volonté de la ville de mettre en valeur ses richesses et viendront appuyer l'importance du centre ancien et des monuments, déjà protégés dans le cadre du PSMV par ailleurs.

12.6 Incidences sur la population

Une concertation entre les entreprises de travaux des différents projets pourra avoir lieu afin de répartir dans le temps et dans l'espace la circulation des engins de chantier, et afin de limiter l'encombrement des voies d'accès aux activités commerciales du secteur qui peuvent en pâtir.



12.7 Incidences sur les nuisances acoustiques

La densification des projets en phase de réalisation au niveau d'un même quartier ou le passage systématique de camions de livraison de matériaux au niveau d'un même axe, d'un même point faute d'itinéraire alternatif, générera des contraintes plus importantes pour les habitants. Cette gêne concernera des contraintes sonores dans un milieu déjà urbanisé. Seuls les sites à proximité les uns des autres pourront occasionner une gêne cumulée des nuisances sonores. Le respect des niveaux sonores des engins de chantiers et le respect des périodes de travail seront d'autant plus importants pour ces chantiers.

12.8 Incidences sur le trafic

La réalisation des aménagements prévus par la révision du PLU couplée avec des projets en phase travaux simultanément dans le secteur pourrait créer des encombrements au niveau de la circulation avec le trafic des camions de chantiers, mais également avec les travaux de voirie (fermeture de rues, déviations, alternance de circulation, etc.). Les perturbations habituellement générées par un seul projet pourraient potentiellement s'additionner dans l'espace urbain créant de plus amples perturbations (travaux de raccordement au réseau plus importants et plus complexes, travaux de voiries plus nombreux et localisés sur un secteur restreint, etc.). Concernant la circulation automobile, les engins de chantier sont susceptibles d'emprunter les mêmes voies d'accès, ce qui pourra créer ponctuellement des encombrements du trafic.

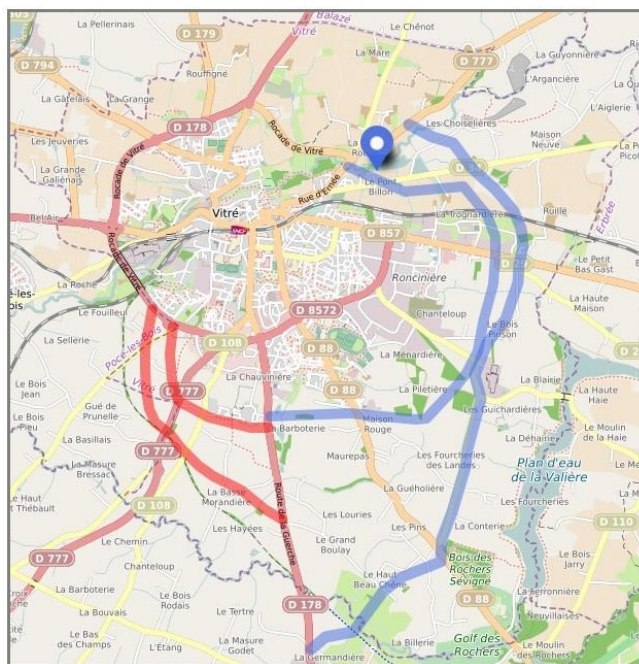
12.9 Incidences sur le milieu naturel

Le PLU va entraîner, de par l'urbanisation des zones AU proposées, des destructions plus ou moins importantes d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. Le PLU révisé prévoit en effet 10 zones de type 1AU et 1 zone de type 2AU.

Les projets prévus en dehors du cadre spécifique du PLU susceptibles de nuire aux espaces naturels et agricoles concernent principalement des projets de voirie, de contournement et de création de stationnements (les autres projets concernent plutôt des rénovations, valorisation d'espaces ou de structures en milieu déjà urbanisé).

Le projet qui sera probablement le plus impactant concerne le contournement routier. Le Département d'Ille-et-Vilaine, la ville de Vitré et Vitré Communauté ont en effet lancé une série d'études visant à la création d'un contournement routier de Vitré qui s'inscrirait dans la continuité de la rocade existante. Plusieurs scénarii ont été envisagés, celui le plus susceptible d'être réalisé est tracé en bleu sur l'image ci-dessous :





Les scénarii du projet de contournement de Vitré

Source : <https://umap.openstreetmap.fr/fr/map/projet-contournement-de-vitre> 174100#14/48.1213/-1.1644

Comme on le remarque, ce tracé est vaste, il traverse d'une part le tissu agricole, mais aussi plusieurs zones naturelles identifiées « N » au zonage du PLU, dont la vallée de la Vilaine au Nord.

Ce projet, et de manière générale les autres projets localisés dans le tissu agricole et naturel, vont participer à la destruction de ces espaces. Cela s'ajoute aux espaces qui disparaîtront via l'urbanisation des zones AU du PLU et aura pour conséquence un réel appauvrissement des habitats potentiels pour la biodiversité, de leur zones de repos, nourrissage, reproduction, nidification etc...

Par ailleurs, les projets de voirie sont particulièrement nocifs pour la biodiversité au sens où ils fragmentent le territoire, car les voies sont quasiment infranchissables pour de nombreuses espèces terrestres. Le choix des zones AU du PLU révisé est en revanche cohérent, car cela correspond généralement à une extension du tissu urbain existant, préservant un minima les espaces naturels et agricoles périphériques. Cependant, tout projet d'artificialisation des milieux participe, d'une manière plus ou moins directe, à la fragmentation du territoire. Ainsi, les projets de voirie, contournement et stationnement prévus en dehors du cadre du PLU viendront s'ajouter aux projets d'aménagement du PLU et accroîtront l'altération des continuités écologiques.

Par ailleurs, dans le cas où les travaux du projet de contournement et ceux des zones AU seraient concomitants, des effets néfastes cumulés liés spécifiquement à la phase chantier pourraient avoir lieu. Le projet de contournement longe le tissu urbain de Vitré sur sa partie Est, or plusieurs zones AU sont situées en continuité du tissu urbain sur ce secteur. De ce fait, les effets néfastes des différents chantiers pourraient s'accumuler. Les chantiers créent par exemple des nuages de poussière qui sont nocifs pour diverses espèces, mais cela engendre aussi des nuisances sonores et lumineuses.

XIII. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PLU ET PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

Qualification des incidences	Impact nul	Impact positif faible	Impact négatif faible
		Impact positif modéré	Impact négatif modéré
		Impact positif fort	Impact négatif fort

Thématique environnementale	Incidences	
	PSMV	PLU
Consommation d’espace		
Consommation d’’espace	Le PSMV est un secteur dense qui peut encore se densifier ce qui permet de limiter l’étalement urbain ailleurs	Consommation d’espaces naturels par l’urbanisation des zones AU
		Moins de zones U et AU que le PLU en vigueur (- 28 ha)
Milieu physique		
Contexte climatique	Pas d’incidences significatives	Pas d’incidences significatives
Contexte géologique	Pas d’incidences significatives (hormis en période de travaux)	Pas d’incidences significatives (hormis en période de travaux)
Relief	Pas d’incidences significatives (hormis en période de travaux)	Pas d’incidences significatives (hormis en période de travaux)
Eau souterraine	Surfaces très imperméables dans le secteur du PSMV, zones encore constructibles, urbanisation vers le chemin Champlet à venir	Plus de pressions sur l’aspect quantitatif, diminution de la surface d’infiltration via l’imperméabilisation des sols en zone AU et U
		Cependant le PLU révisé prévoit moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur et une croissance démographique maitrisée
Eau superficielle	Protection de la Vilaine et de quelques espaces autour via EBC et espaces à dominante végétale	Cours d’eau et zones humides protégés par règlement, zonage et OAP thématique
		Réduction zonage N à proximité de la Valière et au Nord-Est non loin de la Vilaine
Usages de l’eau	Mesures basiques sur les usages de l’eau	Augmentation de la consommation d’eau et des rejets
Milieu naturel		
Zonage d’intérêt environnemental	Pas d’incidences significatives	Pas d’incidences significatives
Les milieux naturels	Zones constructibles qui détruisent parfois des espaces naturels ou semi-naturels	Urbanisation des zones AU = destruction des milieux
	Protection des espaces naturels majeurs (EBC, espaces à dominante végétale, protection au titre des MH)	Moins de surfaces destinées à l’urbanisation que le PLU en vigueur, meilleure protection des zones humides, zonage qui correspond davantage à la réalité de terrain

Thématique	Incidences
------------	------------



environnementale	PSMV	PLU
La faune et la flore communale	Zones constructibles qui détruisent parfois des espaces naturels ou semi-naturels	Urbanisation des zones AU = destruction d'espèces végétales et moins d'habitat pour la faune locale
	Protection des espaces naturels majeurs (EBC, espaces à dominante végétale, protection au titre des MH)	Moins de surfaces destinées à l'urbanisation que le PLU en vigueur, meilleure protection des zones humides, zonage qui correspond davantage à la réalité de terrain
La TVB	Espaces identifiés par la TVB protégés au PSMV : Vilaine et EBC	Définition d'une TVB à l'échelle communale, protection d'espaces naturels qui forment un réseau, OAP thématique TVB
Le paysage		
Contexte paysager	Protection de l'identité de Vitré par la protection du centre ancien	Protection des principaux espaces naturels et agricoles
		Urbanisation des zones AU
Paysage communal	Protection de l'identité de Vitré par la protection du centre ancien	Protection des principaux espaces naturels et agricoles et des cônes de vue
	Urbanisation vers rue du Chemin Champlet près d'un lavoir	Urbanisation des zones AU
Les énergies		
Bilan énergétique	Zones constructibles proposées par le PSMV : augmentation des consommations énergétiques si urbanisation de ces zones	Augmentation des consommations énergétiques en lien avec augmentation de la population et l'arrivée de nouvelles entreprises
		Cependant le PLU révisé prévoit moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur et une croissance démographique maîtrisée
Émissions de GES	Zones constructibles proposées par le PSMV : augmentation des émissions de GES si urbanisation de ces zones	Augmentation des émissions de GES en lien avec augmentation de la population et l'arrivée de nouvelles entreprises
		Cependant le PLU révisé prévoit moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur et une croissance démographique maîtrisée
Risques, nuisances et pollutions		
Risque d'inondation	Zone déjà très imperméables et zones constructibles qui augmenteront l'artificialisation des sols : risques de ruissellements	Urbanisation des zones AU : plus de surfaces imperméables, plus de ruissellements
	Identification des zones soumises au PPRI	Zones inondables identifiées, moins de surfaces U et AU que le PLU en vigueur donc moins d'imperméabilisation
Risque de mouvement de terrain	Pas d'incidences significatives	Pas d'incidences significatives

Thématique	Incidences
------------	------------

environnementale	PSMV	PLU
Risque de TMD	<i>Pas d'incidences significatives</i>	Potentielles incidences si installation ICPE en AU destinée aux activités
Risque d'incendie	Configuration du secteur le rendant peu accessible, vétusté de certains bâtiments	Extension et aménagement zone 1AUEb pour créer une voie vers le secteur du PSMV pour meilleure accessibilité des services de secours
	Mesures prévues pour lutter contre incendies (<i>cf mesures ERC</i>)	
Pollution atmosphère et sols	Plus de pollution de l'atmosphère en lien avec l'urbanisation possible des zones constructibles	Plus de pollution de l'atmosphère en lien avec l'augmentation de population et l'installation possible d'entreprises en zone d'activités
Nuisances	Potentielles nuisances en lien avec l'urbanisation des zones constructibles Plus d'effet d'îlot de chaleur urbain en lien avec le changement climatique	Augmentation des nuisances sonores en lien avec l'augmentation de la population donc des véhicules en circulation Installation d'entreprises potentiellement bruyantes en zone d'activités
Gestion des déchets	Augmentation de la production de déchets en lien avec urbanisation des zones constructibles	Augmentation de la production de déchets en lien avec urbanisation des zones AU
Démographie et habitat		
Population vitrénne	Possible augmentation de la population avec l'urbanisation des zones constructibles	Maitrise de la croissance démographique, baisse du rythme de croissance par rapport au PLU en vigueur, attraction des jeunes ménages
Habitat	Protection de l'habitat, de sa qualité architecturale, démolition du bâti jugé dangereux	Elargissement de l'offre de logement
Equipements, services, activités économiques		
Equipements et services	<i>Pas d'incidences significatives</i>	Renforcement des équipements et meilleure répartition des équipements et services
Activités économiques	Mixité fonctionnelle qui permet la place de l'artisanat, commerce, restauration etc.. qui font vivre l'économie	Maintien des activités économiques en place et possibilité de développement de nouvelles activités économiques
Aménagement du territoire et mobilités		
Aménagement du territoire et mobilités	Configuration des aménagements représentative de l'identité vitrénne Aménagements à venir pour meilleure accessibilité des services de secours	Meilleur aménagement du territoire par une homogénéisation de la répartition des équipements et services Limitation de l'étalement urbain Mobilités douces mises en valeur

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

I. PRÉAMBULE

Cette partie vise à justifier les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement par zone, la délimitation et le zonage ainsi que la définition des règles sur ces zones.

Le rôle de ce chapitre est important pour assurer la cohérence et la continuité des pièces constitutives du PLU. L'objectif est d'expliquer comment les principes du projet (PADD) ont été déclinés en contraintes à l'usage du sol, exprimés dans les OAP et le règlement.

Les choix vis-à-vis des aménagements futurs doivent être réfléchis à une échelle large, en fonction des besoins et des attentes de la population, et en fonction des disponibilités foncières de la commune.

En fin de chapitre sont aussi analysés les choix retenus pour la modification du PSMV.

II. LA CONSTRUCTION DU PADD DU PLU

2.1 Définition et rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la pièce centrale du PLU (L. 151-5 du CU). Le PADD définit pour la décennie suivante et au-delà, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les habitants de Vitré. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution de la commune en tenant compte des spécificités du territoire et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire. Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire.

Le PADD a par ailleurs été conçu dans le cadre défini par le Code de l'Urbanisme au regard duquel « *le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacements* » (Article L141-4 du Code de l'urbanisme).



2.2 Le projet local de PADD et ses grandes ambitions constitutives

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.

Le PADD s'est construit autour de 5 grands axes déclinés en orientations. Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal.

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.

Les principes généraux permettant d'organiser les réflexions, de les spatialiser et d'aboutir aux orientations sont décrits ci-après.

2.2.1 « 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.

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...).

2.2.2 « 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.

2.2.3 « 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 préservés (notamment avec un bocage maintenu même si la densité des haies a été réduite), 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...). À horizon 2030, c'est cette implication qu'elle souhaite poursuivre en privilégiant une importante démarche de concertation avec les riverains et acteurs locaux.



III. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD DU PLU

3.1 Axe 1 : Déployer une offre d'habitat diversifiée qui favorise la cohésion sociale

3.1.1 Favoriser la mixité générationnelle et sociale

Les enjeux issus du diagnostic

Vitré est une ville attractive qui attire de nouveaux habitants chaque année. Ainsi, de plus en plus d'actifs rejoignent la commune de Vitré. La commune présente une population équilibrée avec presque autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. Cependant, et comme sur le reste de la France, la population est vieillissante ce qui engendre des besoins particuliers (logements spécifiques, services et équipements adaptés...).

En termes de logements, Vitré présente des logements relativement plus petits que ses communes voisines et avec des prix plus élevés ce qui peut rendre les acquisitions plus rares ou compliquées.

En termes de logements sociaux, Vitré accueille 40% des logements sociaux de l'intercommunalité dont elle fait partie.

Les orientations proposées et leur intérêt

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 (petits logements, foyers, logements intergénérationnels, appartements, grands logements, pavillons). L'offre de logement doit aussi être adaptée au parcours résidentiel des actifs tout au long de leur carrière. Ceci permet de **répondre au besoin lié à l'arrivée de nouveaux riverains** chaque année sur le territoire, dont la plupart sont des actifs. C'est en pouvant les attirer et les accueillir que Vitré pourra aussi entretenir sa **bonne dynamique économique**. Le PADD expose aussi la notion de maîtrise des prix « en adéquation avec le profil ouvrier du bassin d'emplois », en effet les prix semblent encore trop élevés sous le PLU actuel.

À l'écoute de sa population, Vitré souhaite aussi accompagner le vieillissement des habitants en prévoyant des **logements adaptés** et situés de manière cohérente par rapport aux équipements et services (commerces, médecins, etc.). Ceci permet aux personnes âgées de vivre dans des logements adaptés à leurs besoins spécifiques et de réduire leurs trajets quotidiens.

Enfin, l'offre en logements sociaux sera maintenue et considérée dans les nouvelles opérations afin de répondre aux objectifs du PLH et de favoriser la **mixité sociale** au sein de la commune.

C'est en proposant une telle offre de logements que la **ville sera intergénérationnelle et adaptée à tous**.



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

Les enjeux issus du diagnostic

La population de Vitré a tendance à croître chaque année. Ceci n'est pas dû au solde naturel qui tend à baisser, mais bien au solde migratoire, beaucoup de nouveaux habitants viennent s'installer à Vitré. En effet, Vitré est la vielle centrale de l'intercommunalité de Vitré-Communauté.

Cette attraction s'explique par une bonne offre d'emplois combinée à un cadre de vie qualitatif avec une bonne offre de services et équipements (commerces, équipements de loisirs), ainsi qu'une bonne offre scolaire et de formation pour les plus jeunes.

Les orientations proposées et leur intérêt

Conscient que la population de Vitré croît d'année en année, les élus souhaitent mettre en œuvre un PLU qui adapte son offre d'équipements et services afin de pouvoir **accueillir chacun dans de bonnes conditions** et maintenir une **haute qualité de vie**. Ainsi, les équipements de santé, sports et loisirs seront renforcés. Les équipements et services existants pourront quant à eux évoluer selon les futurs besoins.

Vitré souhaite aussi réaffirmer son **rôle de pôle de bassin**, tout en laissant des possibilités d'évolution et de développement aux communes de son territoire. Les dynamiques moyennes constatées sur une période longue devraient donc s'accroître légèrement, soit une évolution de population d'environ +1,25 % par an.

Il s'agit de maintenir le rôle de Vitré comme étant central dans l'intercommunalité tout en maintenant cette solidarité avec les communes voisines.

Par ailleurs, le PADD précise que l'augmentation de la population ne doit pas dénaturer le caractère « ville à taille humaine » de Vitré. Cela passera par une forme d'habitat adaptée et une **présence végétale** forte en ville. Outre le cadre de vie, ces initiatives sont un vrai plus pour le **paysage**, le **tourisme** et la présence de végétaux peut servir de **support de biodiversité** et pallier l'effet d'îlot de chaleur urbain.

3.1.3 Conforter la diversité des produits immobiliers et fonciers

Les enjeux issus du diagnostic

Le taux de vacance était en progression entre 2009 et 2014 d'après le diagnostic territorial. Ainsi, en 2014 Vitré a atteint 7.9% de vacance, particulièrement en cœur de ville.

Parmi les logements vacants, on trouve aussi de vieilles bâtisses agricoles plus éloignées du centre-ville. Parmi les anciens hameaux agricoles, on peut citer Les Boufforts, la Picotière, le Bois Pinson ou encore : la Haute Morandière. Ils abritent un bâti ancien aux caractéristiques particulières qui font aussi l'identité de Vitré. Outre ces vieilles bâtisses et comme expliqué précédemment, les logements de Vitré ont une taille réduite par rapport aux logements des territoires voisins.

Enfin, parmi ces logements s'entremêlent quelques espaces verts et zones humides. L'axe de la vilaine se distingue comme espace naturel intra-urbain majeur, les parcs et jardins publics jouent aussi un rôle pour la biodiversité, notamment le jardin du parc avec son plan d'eau et ses grands arbres. Des espaces boisés sont présents au sein même des espaces urbanisés : à proximité du centre hospitalier, le long de la voie ferrée à l'Ouest, sur la route de Beauvais.



Les orientations proposées et leur intérêt

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. Cette **maitrise de la consommation d'espace** permet de **limiter l'imperméabilisation des sols** et donc des risques d'inondation, de *maintenir des puits de carbone* et espaces **supports de biodiversité**. La densification urbaine doit tout de même laisser apparaître des espaces verts au sein de ville pour maintenir le **cadre de vie** et la **biodiversité urbaine**.

Le PADD précise aussi que le PLU offrira une offre de logements diversifiée, notamment avec des terrains qui manquent aujourd'hui pour les nouveaux arrivants.

Enfin, il s'agira de ne pas se concentrer uniquement sur le centre-ville, mais aussi sur les hameaux et écarts environnants. Dans ces zones, le bâti ancien de caractère devra être préservé pour **sauvegarder l'identité territoriale**. Il faudra aussi permettre le changement de destination d'anciens bâtiments sur l'espace rural, sans compromettre les activités agricoles.

3.1.4 Intégrer le lien social et intergénérationnel dans la conception de l'habitatLes enjeux issus du diagnostic

La ville de Vitré est mixte d'un point de vue générationnel. En effet, bien que la population soit vieillissante, la commune présente une population équilibrée avec presque autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. Cela est notamment dû à l'attractivité de la ville qui attire des jeunes couples et familles.

Les orientations proposées et leur intérêt

Face à ce constat, le projet est de développer au plus des opérations d'habitat intergénérationnel et développer les lieux de rencontres et de partages sur la commune (espaces verts, jardins familiaux, prévoir des espaces de rencontre intégrés aux projets). Ceci permet de renforcer la **cohésion sociale** au sein du territoire et d'éviter un morcèlement selon les générations.

3.2 Axe 2 : Conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau**3.2.1 Conforter les activités implantées et accompagner leurs évolutions**Les enjeux issus du diagnostic

Les principales activités économiques de Vitré résident dans l'industrie (agro-alimentaire, caoutchouc et plastiques, électronique), le secteur «commerce, transports, services divers» et dans l'«administration publique, enseignement, santé, action sociale».

Au gré des développements urbains de la commune, des polarités commerciales et de services se sont constituées. Certaines de ces polarités sont ressenties comme des centralités, des lieux de vie. C'est le cas du centre-ville historique, du secteur de la Trémoille et du centre Leclerc et sa galerie.

Par ailleurs, des formations pour les adultes existent sur le territoire, mais le diagnostic relève tout de même une difficulté des entreprises pour recruter des personnes qualifiées.

Enfin, l'agriculture est aussi une activité économique omniprésente sur le territoire.



Les orientations proposées et leur intérêt

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. Ce choix permet de proposer un **territoire fonctionnel et lisible**, et de **préserver les surfaces agricoles** qui sont de plus en plus en péril ces dernières années. En termes d'activité agricole, il s'agit de permettre une **diversification** par la création de gîtes, de points de vente directe par exemple. Cela permet aux agriculteurs de se diversifier, et cela participe à l'**économie locale**.

Enfin, afin de répondre aux besoins des entreprises, il est proposé de disposer d'une capacité d'accueil pour des espaces de formation : université des métiers, formation continue.

3.2.2 Soutenir la dynamique commerciale de l'agglomération communale

Les enjeux issus du diagnostic

La majorité des commerces se situe en centre-ville. En plus de ces commerces, on trouve des zones d'activités plus ou moins éloignées du centre et qui empiètent parfois sur les espaces agricoles. Le diagnostic relève aussi un manque de mixité fonctionnelle sur certaines zones d'activités ou ZAC (Centre Leclerc / ZAC des Artisans par exemple).

Les orientations proposées et leur intérêt

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. Cela permet de **concentrer l'activité en des points clés**, et de **raisonner la consommation d'espace** et toutes ses conséquences (destruction des milieux naturels et agricoles, imperméabilisation des sols, suppression de puits de carbone, etc.).

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.

En somme, ces mesures doivent permettre de **développer et pérenniser l'activité commerciale** tout en proposer une mixité fonctionnelle utile aux habitants et travailleurs de Vitré.

3.2.3 Encourager et soutenir de nouvelles dynamiques

Les enjeux issus du diagnostic

Les principales activités économiques de Vitré résident dans l'industrie. Les activités tertiaires et présentes existent également, mais sont minoritaires.

Les orientations proposées et leur intérêt

Le projet communal repose également sur le **développement de nouvelles dynamiques**. Pour cela, les activités tertiaires et l'emploi lié aux activités présentes doivent être développés, notamment en lien avec le tourisme.

L'environnement de travail doit se moderniser pour répondre aux problématiques actuelles. Ainsi, il est prévu de développer le télétravail, le co-working et d'encourager les micro-entreprises (desserte numérique, possibilité de développement de locaux professionnels...). Ces initiatives ont aussi des



bénéfices environnementaux comme la **réduction des émissions de GES** avec le télétravail par exemple.

Enfin, la municipalité souhaite aussi développer un pôle énergie en lien avec l'usine de valorisation des déchets. Ce genre d'initiative participe à la **transition énergétique** et permet de réduire les émissions de GES.

3.2.4 Développer la logique de réseau et de proximité

Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic relève un manque de liaisons physiques entre ville et campagne, ainsi qu'une sous-utilisation des mobilités douces. En effet, les actifs, malgré une distance réduite, prennent leur voiture pour aller travailler.

Les orientations proposées et leur intérêt

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.

D'autre part, dans l'optique de renforcer les liens entre activités agricoles et ville, le projet encourage le développement de la vente directe et de la production de proximité. Cela peut aussi avoir des avantages en termes d'environnement au sens où l'on privilégie les **circuits courts**, limitant ainsi le transport et les émissions de GES qui en découlent.

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. Toutes ces mesures auront des effets bénéfiques sur les consommations énergétiques du territoire, le cadre de vie des usagers et la qualité paysagère du site de manière générale.

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

3.3.1 Protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles

Les enjeux issus du diagnostic

La commune de Vitré se situe dans un bassin très agricole. En effet, l'Ille-et-Vilaine représentait en 2010 6700 exploitations, et à l'échelle de Vitré Communauté cela représentait 50 155 hectares de surface agricole, 1 119 exploitations d'une taille moyenne de 45 hectares et 1 793 actifs agricoles familiaux. En termes de production animale, à l'échelle du Pays de Vitré-Porte de Bretagne, la majorité de la production est consacrée à la production laitière, aux vaches laitières et allaitantes, aux veaux de boucherie, suivis des porcs puis des volailles. En termes de production végétale, la plupart est consacrée à la production de maïs et céréales, notons une proportion non négligeable de prairies (pour la plupart temporaires) (Source : Profil agricole de Pays de Vitré-Porte de Bretagne).

Quelques nouvelles filières se développent comme le poulet de Janzé Label rouge, le lin, le blé panifiable par exemple (Source : Profil agricole de Pays de Vitré-Porte de Bretagne).



Un enjeu majeur concerne la préservation de ces espaces agricoles, en baisse sur le territoire de Vitré comme sur le reste de la métropole. En effet, entre 2006 et 2015, la commune de Vitré a consommé 75 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour tous les besoins confondus, soit 2% de la surface communale, et un rythme de 8,3 ha / an. Ces surfaces ont été en grande majorité prélevées sur des terres agricoles.

Les orientations proposées et leur intérêt

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 42 % par rapport au rythme vécu depuis l'approbation du dernier PLU. Cela permet alors de **favoriser l'activité agricole**, et une fois de plus de **maintenir des espaces de perméabilité** et des **réservoirs de biodiversité**, notamment pour les espèces de milieux ouverts bien adaptées aux paysages agricoles. 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. Il s'agit là encore de favoriser la densification urbaine plutôt que l'expansion en fixant des limites qui s'appuient sur le relief, les lignes de crêtes et les infrastructures de transport.

La fonctionnalité des espaces agricoles sera maintenue en encadrant la création de nouveaux logements et en assurant les possibilités d'évolution des exploitations agricoles. Le souhait des élus est aussi de pouvoir accueillir de nouvelles activités agricoles, tant en termes de localisation que de type d'activité. Cela permet de renforcer ce pôle économique, d'ajouter une plus-value à l'attractivité du territoire et pourquoi pas de tendre vers des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement (sols, eau, limitation des pesticides etc.).

3.3.2 Préserver et conforter la Trame Verte et Bleue

Les enjeux issus du diagnostic

Des TVB (Trame Verte et Bleue) ont été établies, d'une part à l'échelle du SCoT et d'autre part localement à l'échelle communale dans le cadre du PLU. Cette TVB locale s'est basée sur l'identification des grands espaces naturels et semi-naturels et a ainsi mis en avant divers espaces servant de réservoir de biodiversité :

Le cours d'eau de la Vilaine, le plan d'eau de la retenue de la Valière, les vallées (comportant des zones humides, prairies, etc.), les espaces boisés. De même, des corridors écologiques ont été identifiés, il s'agit principalement des zones humides en bordure de cours d'eau, de la ripisylve, des boisements alluviaux et des cours d'eau en eux-mêmes (Vilaine et sa vallée, Valière). En complément de ce réseau écologique associé aux cours d'eau, le territoire présente aussi des continuités boisées et bocagères. En dehors des liaisons intra-communales, ces corridors permettent aussi d'établir des connexions écologiques vers les territoires voisins, s'inscrivant dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue à une échelle bien plus vaste. Les milieux urbains présentent eux aussi des espaces et ressources naturels : eau, zones humides, faune et flore. Les parcs et jardins publics jouent un rôle pour la biodiversité, notamment le jardin du parc avec son plan d'eau et ses grands arbres. Des espaces boisés sont présents au sein même des espaces urbanisés : à proximité du centre hospitalier,



le long de la voie ferrée à l'Ouest, sur la route de Beauvais. La perméabilité des espaces résidentiels et les grandes et très grandes propriétés contribuent également à la présence de la nature en ville. Enfin, 2 périmètres de protection de captage sont présents sur la commune (le Pont Billon et la Valière), dans ces périmètres tout aménagement ne peut pas être réalisé ce qui permet aussi à la biodiversité de s'exprimer dans ces secteurs.

Les orientations proposées et leur intérêt

Le PADD prévoit donc 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. Ainsi, le projet ne se contente pas de préserver l'existant, mais bien de le renforcer en restaurant des écosystèmes et en créant de nouvelles liaisons naturelles et semi-naturelles.

Le PADD porte également une attention particulière à la **ressource en eau et aux milieux aquatiques**. Ces derniers sont en effet des composantes essentielles de la TVB. Le but est de protéger les zones humides, les cours d'eau et les éléments bocagers ayant un rôle hydraulique. Les périmètres de captages seront aussi pris en compte afin d'optimiser la protection de la ressource en eau.

Tout ceci permet, en plus **de faciliter le déplacement des espèces**, de **modérer la consommation d'espace**, de **maintenir des espaces de perméabilité** jouant un rôle d'éponge dans les épisodes d'inondation et de ruissellement, de garder des **puits de carbone** importants et de **conserver des éléments paysagers** constituant l'identité de Vitré.

La TVB sera également prise en compte dans les nouvelles opérations afin de concilier aménagement et biodiversité.

Enfin, le projet soutient aussi la place de la nature en ville, il faudra alors favoriser les laissons vertes, les espaces de perméabilité et favoriser au maximum la végétalisation du tissu urbain. Ainsi, cela permet de limiter « l'effet obstacle » de l'enveloppe urbaine, notamment pour l'avifaune, l'entomofaune et la flore locale. Cela permet en plus pallier à l'effet d'îlots de chaleur en ville, de conserver là aussi des puits de carbone, d'améliorer indirectement la qualité de l'air et de renforcer le cadre de vie agréable des Vitréens.

3.3.3 Escarpe / Contre Escarpe : relier le côté ville et le côté campagne

Les enjeux issus du diagnostic

L'état initial a relevé de nombreux atouts patrimoniaux paysagers sur la commune et au-delà. En effet, Vitré possède une remarquable cité historique avec notamment le château de Vitré, ainsi que plusieurs clochers visibles jusque depuis l'extérieur de la ville. Ce patrimoine vient s'entremêler avec des paysages naturels tels que les plans d'eau de La Valière, La Cantache, et de Haute-Vilaine qui scandent le secteur autour de Vitré. Le plateau, lui, apparaît comme une succession de petits vallons, il porte un paysage rural bocager où les pâturages sont très présents. Le relief a influé les implantations de la ville. Implantés sur une ligne de crête, la ville ancienne et son château dialoguent avec son site « naturel » et fait face à la vallée de la Vilaine, dans une posture ouvertement défensive. Le faubourg du Rachapt face à la cité historique, fait la transition entre la cité intra-muros et les coteaux Nord. A l'Ouest, il se prolonge par un espace naturel, les Tertres Noirs.



La Valière forme les limites communales au Sud de la commune, d'Ouest en Est. Sur cette vallée, c'est le château des Rochers Sévigné qui s'est implanté en promontoire, dominant la vallée.

Le territoire bénéficie aussi de vues exceptionnelles (vue simultanée et récurrente des trois clochers du centre, certaines des vues depuis les châteaux s'apparentent à des vues historiques, notamment le cône de vue depuis le château vers le Nord-Ouest, la promenade du Val, au pied des remparts et en belvédère sur la vallée offre des vues panoramiques sur celui-ci, etc.).

Des enjeux sont aussi liés aux entrées de ville, la lisibilité de ces dernières est parfois compliquée notamment au sud avec une diffusion du bâti résidentiel et d'activités et la présence d'axes routiers brouillant la lisibilité du paysage.

Les orientations proposées et leur intérêt

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. Ainsi, il est prévu d'adapter aux mieux les nouvelles constructions à leur environnement visuel, de renforcer la **qualité des espaces publics**, des clôtures, **des espaces verts**. Il faut aussi permettre l'évolution du bâti existant en permettant à ce dernier de répondre aux exigences d'efficacité énergétique/thermique. Ainsi, cela permet de **réduire les taux de vacances, de modérer la consommation d'espace en réhabilitant plutôt qu'en construisant**, tout en répondant aux normes énergétiques actuelles. Le maintien et le traitement adapté des espaces verts sont aussi utiles pour **maintenir une biodiversité en ville et conserver des espaces de perméabilité**. De même, le PADD propose d'insérer des espaces agricoles dans le tissu urbain (arboriculture, jardins ouvriers, agriculture urbaine, ruches). Là encore, cela représente un atout pour le paysage, comme pour la biodiversité et permet aussi de **renforcer les liens sociaux**. L'idée est de préserver l'identité propre à Vitré en conciliant accueil de nouveaux habitants et nouvelles activités et conservation du caractère paysager et bâti de la commune.

Le PADD précise également que les perceptions lointaines de la ville et les entrées de ville seront traitées de sorte notamment à ce que des limites claires soient fixées à l'urbanisation. Ces limites pourront s'appuyer sur les haies, lignes de crête et infrastructures. Ces limites sont un bon moyen de **contraindre la consommation d'espace** et ainsi préserver le paysage, les habitats naturels et semi-naturels, etc.

Des espaces tels que la vallée de la Vilaine, les Tertres noirs, Pré des Lavandières, l'étang de la Valière seront mis en avant en y prévoyant des usages et aménagements légers, cela **renforce l'attractivité de Vitré** autant pour les touristes que pour les habitants.

Enfin, des liaisons douces seront réalisées entre la ville et les espaces agricoles et récréatifs existants, cela permet de créer un espace de transition, mais aussi de favoriser les **mobilités douces**, et donc **réduire les émissions de GES** liées à la circulation automobile.



3.4 Axe 4 : Œuvrer pour une ville multiple et reliée

3.4.1 Conforter et structurer des polarités de quartier réparties et ajuster les équilibres entre le Nord et le Sud de la ville

Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic identifie des « pôles » ressentis comme ces centres où les gens vivent, consomment et se rencontrent. C'est le cas par exemple pour le centre historique, la Trémoille, le centre Leclerc/ZAC des artisans. En revanche, à l'image de la répartition des commerces, certains quartiers de la ville sont moins pourvus en équipements : les tissus pavillonnaires à l'Est, le Nord et le Sud-Ouest.

Les Vitréens bénéficient aussi d'une bonne offre en équipements et activités/loisirs.

Les orientations proposées et leur intérêt

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.

3.4.2 Renforcer le maillage du territoire communal, dans un souci de renforcement de la qualité de vie

Les enjeux issus du diagnostic

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour de nombreuses routes ainsi que la voie de chemin de fer.

L'utilisation de la voiture est de surcroît omniprésente. Les Vitréens et riverains voisins ont peu recours aux mobilités douces ou bien aux transports en commun.

Les orientations proposées et leur intérêt

Face à ces constats, le PADD propose d'améliorer l'accessibilité tout en **réduisant les nuisances**. Les nouvelles opérations d'aménagements seront aussi pensées en lien avec les transports en commun afin de favoriser le **report modal**.

3.4.3 Poursuivre le développement de liaisons douces efficaces pour tous

Les enjeux issus du diagnostic

Le réseau de mobilités douces est trop peu développé sur le territoire. L'utilisation de la voiture personnelle est trop systématique, entraînant nuisances sonores et émissions de GES.

Les orientations proposées et leur intérêt

Les élus ont 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, et organiser les liaisons douces futures, qu'elles soient



d'intérêt local (à l'échelle du quartier) ou communal (à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et vers les territoires voisins).

Ces initiatives permettent de **réduire l'utilisation de la voiture**, et ainsi de **diminuer les nuisances sonores, les émissions de GES** et d'améliorer la qualité de l'air.

La création de cheminements doux offre l'opportunité de créer des corridors écologiques en les aménageant avec des plantations d'espèces autochtones et en utilisant des revêtements perméables.

3.4.4 Organiser un stationnement qui répond aux besoins et favorise l'intermodalité

Les enjeux issus du diagnostic

La population est en hausse sur le territoire, ce qui engendre des besoins supplémentaires en stationnement. La problématique du stationnement fait partie des enjeux d'aménagement du territoire.

Les orientations proposées et leur intérêt

Pour répondre aux futurs besoins en stationnement et éviter des flux perturbés et l'encombrement du réseau viaire du territoire, il est prévu d'optimiser le stationnement des véhicules motorisés, notamment des poids lourds. Les espaces de stationnement seront aussi pensés pour favoriser la **multi-modalité**. En aménageant des stationnements à des endroits stratégiques (proximité de gares, arrêts de bus...), les usagers sont plus enclins au report modal.

L'offre en stationnement cyclable sera également développée en nombre suffisant.

Le développement de la multi-modalité et de **l'utilisation du vélo** sont des alternatives adéquates à la voiture, permettant ainsi de **réduire les émissions de GES** du territoire.

3.5 Axe 5 : Favoriser l'adaptation de la ville aux enjeux énergétiques, climatiques et aux risques

3.5.1 Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Les enjeux issus du diagnostic

En 2010, la consommation d'énergie à l'échelle intercommunale est de 30 MWh par habitant, soit 2,6 tep (tonne d'équivalent pétrole) par habitant, contre 2,8 tep par habitant à l'échelle du Pays de Vitré. Les secteurs les plus consommateurs sont le transport, l'industrie et le secteur résidentiel. Les 2/3 de l'énergie consommée par le résidentiel sont destinés au chauffage. Toujours à l'échelle intercommunale, l'énergie consommée provient principalement de produits pétroliers qui représentent près de la moitié des consommations. Cette part importante est fortement liée à la part des transports dans la consommation d'énergie. L'électricité et le gaz représentent chacun environ 1/4 des consommations.

En 2010, les émissions de gaz à effet de serre sur l'intercommunalité représentent 921 500 teq CO₂, soit un ratio de 12,1 teqCO₂ par habitant. Les émissions de GES ont progressé en 2005 et 2010, avec



un ratio par habitant restant stable. Le secteur le plus émetteur est l'agriculture, qui représente plus de la moitié des émissions.

Les orientations proposées et leur intérêt

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**. Cette initiative permet d'adapter les modes de vie au contexte climatique actuel en **limitant le réchauffement de l'atmosphère** par des pratiques telles que la surconsommation d'énergie pour le chauffage, ou la surutilisation des véhicules motorisés par exemple.

De plus, la municipalité entend favoriser le **développement d'énergies renouvelables** tout en considérant les sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire. Une fois de plus, cela participe à la volonté nationale de transition énergétique et **d'adaptation aux changements climatiques**. Le recourt à de telles énergies limite les émissions de GES et **améliore ainsi la qualité de l'air**.

3.5.2 Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques

Les enjeux issus du diagnostic

La Vilaine est soumise à des crues importantes de type inondations lentes de plaines, durant lesquelles le cours d'eau envahit son lit majeur. Le débordement est alors lent et peu dangereux pour les populations, mais peut occasionner des dégâts matériels. Vitré est soumise au Plan de Prévention du Risque Inondation de Vilaine Amont, approuvé le 23/07/2007.

Les orientations proposées et leur intérêt

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. Cela permet de **prévenir l'exposition des biens et des personnes aux risques** et ainsi de limiter les dégâts en cas de catastrophe naturelle.

De plus, des démarches particulières seront engagées afin de favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales. Pour se faire, il est envisagé de réduire l'imperméabilisation des sols, protéger les éléments naturels ayant un intérêt dans l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales (haies, talus, boisements, etc.). En plus de **réduire les ruissellements et les risques d'inondation**, cela permet de maintenir **des puits de carbone, de limiter la contamination des nappes souterraines**, et de préserver des **éléments favorables à la biodiversité et au paysage**.

3.5.3 Anticiper le réchauffement climatique au sein des espaces urbains

Les enjeux issus du diagnostic

Le réchauffement climatique est l'une des préoccupations actuelle majeure. Tout l'enjeu est d'adapter nos modes de vies, de consommation, de construction et de déplacement aux changements ambiants. L'une des premières conséquences du changement climatique est la hausse des températures, particulièrement en ville avec l'effet « d'îlots de chaleur urbain ». D'autres conséquences sont aussi visibles, bien qu'elles soient plus indirectes, comme la perturbation des



cycles hydrauliques, la perturbation de la phénologie et des habitats des espèces, l'apparition de troubles de la santé, etc.

Les orientations proposées et leur intérêt

Afin de pallier les 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'ombrage**, préserver des espaces perméables. Outre la lutte contre les hausses de températures, ces démarches permettent de **favoriser la nature en ville, limiter les risques de ruissellements** urbains, conserver le **cadre de vie agréable** des Vitréens.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE DU PLU

4.1 Le tableau récapitulatif

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	=



4.2 La mise à jour du zonage

De manière générale, le zonage du PLU a beaucoup évolué même si l'on retrouve toujours les principales entités urbaines, agricoles et naturelles. Les principaux changements opérés ont visé, entre autres, à mettre à jour le document graphique en fonction de la réalité de terrain sur la commune de Vitré. C'est ainsi que certaines zones anciennement « AU » sont aujourd'hui urbanisées et sont donc devenues des zones urbaines « U ». De même, certains espaces classés en zone naturelle auparavant sont aujourd'hui cultivés ou urbanisés et ne présentent alors plus de réelle valeur écologique, ils ont donc été reclassés en zones urbaine et agricole.

D'autre part, les zones NH anciennement créées dans le PLU en vigueur correspondent aux petits hameaux dispersés dans l'espace agricole. Vu la taille très restreinte de ces hameaux et lieux-dits, et le fait que ces derniers soient entourés de parcelles agricoles, leur zonage est revu pour un classement en zone agricole « A ».

Par ailleurs, certaines zones à urbaniser (AU) ont été abandonnées au profit de zones agricoles et naturelles, mais des nouvelles zones AU (1 zone 2AU et une zone 1AU) ont vu le jour sur des zones agricole et sur une zone naturelle.

Plusieurs surfaces de parcelles agricoles ont, elles, été reclassées en zone naturelle « N », particulièrement dans le Nord-Est de la commune et au Sud-Est du tissu urbain, là où le réseau bocager est dense. À l'inverse, certaines zones naturelles sont maintenant classées en zone agricole (également au Nord-Est de la commune, mais aussi sur la moitié Sud).

Enfin, certaines zones anciennement classées en zones urbaines, mais non occupées par du bâti ont été reclassée en zones « N » et « A ».

4.3 Atouts du zonage et règlement associé

Le zonage du PLU révisé présente plusieurs atouts par rapport au PLU en vigueur. Tout d'abord, sa mise à jour permet de correspondre bien davantage à la réalité de terrain et ainsi d'obtenir une réelle harmonie entre le document graphique et l'occupation actuelle des sols. Ainsi, les usages du sol et aménagements autorisés et interdits sont davantage cohérents avec les secteurs, ce qui permet par exemple de mieux préserver les milieux naturels là où le PLU en vigueur estimait qu'il s'agissait de zones urbaines, agricoles ou à urbaniser.

En termes de cohérence, les zones anciennement « NH » correspondant aux hameaux dans les parcelles agricoles ont été reclassées en zone agricole afin d'uniformiser le plan de zonage et d'éviter un morcèlement inutile du document graphique.

Certaines zones à urbaniser type 1AU ont été urbanisées, elles sont donc classées en U, d'autres ont été reclassées en zone naturelle. Cette décision permet à la fois de préserver la biodiversité locale, mais aussi de maîtriser la croissance démographique. La proportion de zones à urbaniser AU a été réduite comparée au PLU en vigueur.

Certaines zones naturelles ont été agrandies, c'est le cas au niveau du réseau bocager du Nord-Est de la commune, également au Sud-Est, ou encore ponctuellement au Sud au niveau de la vallée de la



Valière. C'est aussi le cas sur des zones urbaines où des espaces sont restés non bâtis comme en zone UA par exemple. Cela permet de conserver un peu plus des milieux naturels clés et précieux pour le territoire, qui sont essentiels à la biodiversité locale et rendent de nombreux services écosystémiques.

De plus, les zones naturelles du PLU forment de réelles continuités écologiques qui correspondent au réseau identifié par la Trame Verte et Bleue (TVB) locale établie par *Cittànova*. Ainsi, en plus du rôle primaire de conservation des espaces, le zonage N permet d'inscrire durablement des continuums écologiques qui facilitent le déplacement de la faune d'un habitat à un autre.

Globalement, le bilan du nouveau zonage est plutôt positif avec moins de surfaces destinées à l'urbanisation (- 28 ha de zones AU et U confondues). Les surfaces de zones agricoles ont quant à elles augmenté ce qui permet de pérenniser l'activité agricole et le paysage rural. Enfin, les zones naturelles ont baissé, mais notons que le PLU en vigueur classait en zone naturelle de nombreux hameaux qui sont donc en réalité des terres artificialisées et qu'une partie de la zone naturelle a été réduite pour mieux refléter la réalité de terrain (cultures donc zonage A).

4.4 Faiblesses du zonage et règlement associé

Les principales faiblesses du zonage du PLU révisé reposent sur la diminution de la surface de certaines zones naturelles et agricoles. Il est notable que les éléments exposés ici seront toujours à mettre au regard du chapitre précédent « atouts du zonage », car le nouveau PLU engendre à la fois le passage de certaines zones N et A en zone U et AU, mais aussi l'inverse ce qui crée un équilibre dont le bilan est finalement globalement positif comme expliqué précédemment. Cependant, penchons-nous sur les zones naturelles dont le périmètre est amoindri. Il s'agit d'une part de la zone naturelle située au Sud-Ouest de la commune au niveau du ruisseau de Herveleux. Cette dernière est en effet « amincie » au profit d'un zonage agricole. Cette modification entache la protection du ruisseau et de sa ripisylve qui sont davantage soumis aux aléas des pratiques agricoles. Notons tout de même que le zonage avait pour but de refléter au mieux la réalité de terrain, qui correspond aujourd'hui à des zones agricoles. Le choix effectué n'est donc pas incohérent.

Il en va de même pour l'ancienne zone naturelle située au Sud-Est au niveau du golf. Cette zone permettait de créer une continuité de zones naturelles entre la Valière et le patch boisé attenant un peu plus à l'Ouest. Cette zone est dorénavant classée en zone agricole, il faudra alors mettre un point d'honneur à la conservation des haies sur ces parcelles afin de garder un minima d'éléments naturels entre la Valière et le petit bois.

Une zone anciennement N est reclassée en zone A à l'extrémité Nord-Est de la commune. Cependant, il s'agit de parcelles agricoles, leur reclassement n'est donc pas incohérent.

D'autre part, une zone N est également amoindrie vers le tissu urbain de Vitré. C'est plus précisément les éléments naturels frontaliers avec le centre hospitalier Simone Veil à l'Est qui passe d'un zonage N à un zonage en zone urbaine. Bien qu'ils soient compris dans le tissu urbain, ces espaces méritent tout de même une attention particulière, car ils sont accolés à d'autres espaces



naturels et participent au maintien d'une nature en ville. Leur classement en zone urbaine les rend donc bien plus vulnérables à l'urbanisation.

Enfin, le zonage du PLU révisé propose 3 nouvelles zones AU, 2 sur des zones agricoles au Sud-Est du tissu urbain, l'autre sur une zone actuellement naturelle au Nord-Ouest de la ville. Ces zones participent donc à la consommation d'espaces naturels et du foncier agricole.

La zone 2AU au Sud-Est est cependant cohérente, elle vient combler un espace entre 2 zones urbaines.

La zone 1AU nouvellement créée quant à elle se situe en continuité du tissu urbain mais nécessitera probablement de défricher les haies présentes.

V. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT DU PLU

5.1 Les dispositions générales

5.1.1 Les dispositions en faveur des milieux naturels / de la biodiversité

Vitré dispose de nombreux espaces naturels qui abritent une biodiversité riche. Conscients de cette richesse, les élus en concertation avec les urbanistes ont proposé diverses orientations générales visant la conservation de ces écosystèmes :

- Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) de plusieurs patches boisés repérés sur le document graphique ;
- La protection d'éléments naturels et semi-naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - Les cours d'eau : Préservation d'une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau en dehors des zones urbaines ;
 - Les zones humides : Dans les zones humides, tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du milieu sont interdits, ainsi que toute construction, extension ou aménagement à quelques exceptions près (installations de défense, sécurité ou salubrité publique, canalisations d'eau potable, aménagements légers ne portant pas atteinte à la préservation des milieux).
 - Les boisements, haies et talus : Tous travaux type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable. Par contre, tous travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés dans le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions permettent de pérenniser ces milieux et de conserver une mosaïque d'habitats variés (les cours d'eau, leur ripisylve, les milieux bocagers, les boisements, les zones humides). De plus, les éléments ainsi repérés sur le document graphique forment un réseau de continuités



écologiques. Cela participe à maintenir les éléments repérés par la TVB (et donc faciliter les déplacements de la faune), mais permet aussi de maintenir des espaces perméables (limitation des risques d'inondation), des puits de carbone et de manière générale cela participe au maintien du paysage naturel de Vitré.

5.1.2 Les dispositions en faveur du patrimoine culturel/architectural/historique

Le règlement du PLU rappelle l'existence du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et renvoie aux dispositions particulières que ce périmètre sous-tend.

Les dispositions directement liées au patrimoine culturel/architectural/historique ne sont pas émises par le PLU, mais par le PSMV.

5.1.3 Les dispositions en faveur des performances énergétiques et environnementales

Tout d'abord, le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine.

De plus, les performances énergétiques doivent être optimisées, cela peut passer par une optimisation des volumes et de l'orientation du bâti.

Ces orientations visent la sobriété énergétique, défi majeur de notre génération indispensable à l'adaptation au changement climatique. Il est en effet essentiel que le PLU intègre ces notions pour répondre aux exigences nationales (SNBC, LTECV etc ...) et locales (mise en place des PCAET notamment), et pour permettre de concilier développement urbain et environnement.

5.1.4 Les dispositions en faveur de la prévention des risques

Le document graphique fait apparaître des secteurs inondables identifiés grâce au PPRI du bassin de la Vilaine amont. Dans ces secteurs, l'occupation du sol est réglementée de manière stricte et les aménagements autorisés doivent suivre certaines directives.

Cela permet de prévenir les dégâts de potentielles inondations sur les biens et les personnes. De plus, en limitant l'artificialisation des sols dans les milieux les plus enclins à être inondés, c'est aussi la biodiversité qui est favorisée. Cela permet également de préserver des espaces naturels et semi-naturels en milieu urbain qui pourront lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains.

5.1.5 Les dispositions en faveur de la gestion des eaux

Les nouvelles constructions nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau.

Les eaux usées ne peuvent pas être rejetées dans le milieu, mais doivent passer par un réseau adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque cela est possible. Les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont encouragées. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.



La réglementation liée à la gestion des eaux (potable, usée, pluviale) permet d'éviter au maximum les pollutions de la ressource, ainsi que les ruissellements urbains incontrôlables qui se produisent de plus en plus souvent avec les épisodes de forte pluie que connaît le territoire. Cela permet de garantir à minima la préservation des aspects qualitatif et quantitatif de la ressource en eau et d'offrir à chacun un accès contrôlé à cette ressource.

5.2 Le règlement dans les zones urbaines « U »

Biodiversité	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Les espaces libres seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.	Prise en compte de l'environnement local afin d'apporter un rôle écologique dans les aménagements paysagers.
Eviter la plantation d'espèces végétales invasives et favoriser les espèces locales	Favorisation de la biodiversité locale.
En zone UA, des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement et de stockage de plus de 1000 m ² . En outre, lorsque leur surface excédera 1500 m ² , les aires de stationnement seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	Création de petits patchs boisés favorisation les continuités écologiques (continues ou discontinues), source de gîtes pour la biodiversité (entomofaune, avifaune, chiroptères), source de nourriture pour de nombreuses espèces de taxons variés.
En zone UA, les plantations d'arbres en bordure de la voie principale reliant la RD 777 et la RD 178 (voie structurante desservant les parkings) ainsi qu'en bordure des RD 777 et 178 devront être maintenues.	Maintien de continuités écologiques, d'habitats potentiels pour plusieurs espèces (notamment pour les taxons entomofaune, avifaune, chiroptères), source de nourriture pour plusieurs espèces.
En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives.	Apport d'arbres et de haies pouvant être source de nourriture pour la biodiversité locale, voire de zone de nidification.
En zone UA, la surface minimale des espaces perméables par rapport à la surface de l'unité foncière doit représenter : -10 % activités industrielles -20 % activités artisanales -25 % activités commerciales	Maintien de surfaces perméables propices à l'établissement une végétation locale, support de biodiversité.



-10 % pour les autres types de constructions Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des espaces perméables pour 70 % de leur surface (100 m ² de toiture végétalisée équivalent à 70 m ² d'espace perméable). Ces règles ne s'appliquent pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLU ne respecte pas ses règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.	
En zone UE, Il sera planté un arbre haute tige pour 250 m ² d'espace libre de toute construction, installation ou stationnement d'un seul tenant.	Apport d'arbres pouvant être source de nourriture pour la biodiversité locale, voire de zone de nidification.
En zone UE, Les espaces verts doivent représenter 10 % minimum de la surface de l'unité foncière, auxquels s'ajoutent à minima 20 % d'espaces perméables. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLU ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions. Les surfaces de toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle sont assimilés à des espaces verts perméables pour 70 % de leur surface (100 m ² de toiture végétalisée équivalent à 70 m ² d'espace vert perméable).	Maintien de surfaces perméables propices à l'établissement une végétation locale, support de biodiversité.
En zone UZH, les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts en pleine terre. L'aspect végétal doit y devenir ou y rester dominant : 80% au minimum de la surface doivent être constitués de pelouses ou de parterres.	Maintien de surfaces perméables propices à l'établissement une végétation locale, support de biodiversité.
En zone UZH, les espaces plantés doivent représenter au minimum : -15% de la surface du terrain, lorsque le terrain est situé à l'angle de 2 voies ; -25% dans les autres cas.	Maintien de surfaces perméables propices à l'établissement une végétation locale, support de biodiversité.
En zone UZH, les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés, composées de grillage, doivent être doublées d'une haie végétale participant à la composition du jardin et comprenant des essences du type : buis, laurier tin, érable champêtre, charmillle, spirée, escallonia, oranger du Mexique, pyracantha, viorne orbier, berbérís, noisetier, charme, forsythia, cornouiller..	Pas de mur pour les clôtures, ce qui facilite le déplacement de la faune. La présence d'une haie végétale d'essences locales favorise encore un peu plus les continuités écologiques et est source d'habitat ou de nourriture pour plusieurs espèces.
En zone UZC, les clôtures sont à proscrire dans la	L'absence de clôtures facilite le



mesure du possible. Dans le cas contraire elles sont constituées d'un grillage de 0,50 mètre de hauteur au maximum doublé d'une haie végétale de 1 mètre de hauteur au maximum.	déplacement de la faune. La présence d'une haie végétale d'essences locales favorise encore un peu plus les continuités écologiques et est source d'habitat ou de nourriture pour plusieurs espèces.
En zone UZE, il est recommandé de ne pas réaliser des clôtures.	L'absence de clôtures facilite le déplacement de la faune.
En zone UZC, l'aspect végétal doit y devenir dominant par la réalisation d'une haie végétale persistante et caduque sous forme d'arbres de haute tige (2 mètres à la plantation) doublée par une sous plantation arbustive ou une haie. Le reste de la surface figurant en plantation à réaliser doit être constitué de pelouses ou de parterres. En plus des plantations à réaliser, il doit être planté, sur les parkings, l'équivalent d'1 arbre tige de force 25-30 pour 6 places de stationnement.	Présence de plusieurs strates végétales favorables pour accroître la richesse spécifique de la biodiversité locale. Facilitation des déplacements de la faune locale.
En zone UZC, les espaces végétalisés doivent représenter 20% au minimum de la surface du terrain.	Maintien de surfaces perméables propices à l'établissement d'une végétation locale, support de biodiversité.
En zone UZE, les espaces libres végétalisés doivent représenter 20% au minimum de la surface du terrain.	Maintien de surfaces perméables propices à l'établissement d'une végétation locale, support de biodiversité.

Paysage et patrimoine	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Les espaces libres seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.	Maintien d'un paysage semi-naturel et de l'identité rurale de la commune.
Règles d'implantation du bâti par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
Règles de hauteur du bâti.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain
Règles sur les toitures, façades et pignons, clôtures.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain
Bonne intégration des installations d'énergie renouvelable dans le paysage environnant.	Pas de rupture visuelle en lien avec l'installation d'aménagements énergétiques.



Règles sur les enseignes et la signalétique en zone UZC.	Lisibilité du paysage, bonne intégration de la signalétique.
En zone UZC, tous les exutoires techniques (stockage de bombonnes de gaz par exemple) doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (masqués par une haie par exemple).	Bonne intégration paysagère des aménagements.
L'ensemble des mesures en faveur de la biodiversité sont bénéfiques au paysage.	Maintien voire création de surfaces végétalisées, préservation de l'identité rurale de Vitré et de son cadre de vie agréable.

Gestion de l'eau	
Ce que dit le règlement	Intérêt
En zone UZH, UZE et UZC, les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet.	Limitation du ruissellement urbain et par conséquent limitation du risque de pollution des eaux et des risques d'inondation.
En zone UZC et UZE, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.	Réduction du risque de pollution dans le réseau d'eau public.

Urbanisme/Consommation d'espace	
Ce que dit le règlement	Intérêt
En zone UZ, la surface de plancher maximale admissible est de : - Zone UZH : 32 000 m ² - Zone UZC : 21 500 m ² y compris l'existant - Zone UZE : 2 500 m ²	Fixation de limites à l'urbanisation, maîtrise de la consommation foncière.
Minimum d'espaces perméables et espaces verts dans plusieurs zones : -UA : entre 10 et 25% -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés	Limitation de construction de bâti.



-UZE : 20% d'espaces végétalisés	
Pas de règles spécifiques sur les zones UC, UL, et UT si ce n'est que les espaces libres seront traités en aménagements paysagers, mais pas de chiffrage.	

Risques, nuisances et pollutions	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Minimum d'espaces perméables et espaces verts dans plusieurs zones : -UA : entre 10 et 25% -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés Pas de règles spécifiques sur les zones UC, UL, et UT si ce n'est que les espaces libres seront traités en aménagements paysagers, mais pas de chiffrage.	Maintien de surfaces perméables qui facilitent l'écoulement des eaux vers les nappes et limitent les phénomènes de ruissellement.
Pas d'autre mention particulière, les dispositions générales relatives au risque d'inondation s'appliquent.	Renvois aux dispositions générales qui renvoient elles-mêmes au PPRI. Protection du risque d'inondation via le PPRI.

Aspects socio-économiques	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Les secteurs soumis à une OAP sont également soumis à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.	Intégration du principe de mixité sociale.

5.3 Le règlement dans les zones à urbaniser « AU »



Pour chaque type de zone AU, le règlement expose les usages du sol et destinations des constructions autorisées et interdites.

Pour les règles plus précises, le règlement indique pour que chaque zone il faut se reporter au règlement des zones urbaines U (il spécifie quelle zone U pour quelle zone AU).

5.4 Le règlement dans les zones agricoles « A »

Biodiversité	
Ce que dit le règlement	Intérêt
La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Préservation d'espaces ouverts et semi-ouverts favorables à plusieurs espèces (mammifères, oiseaux de milieux ouverts par exemple).
Occupations et utilisations du sol interdites pour beaucoup d'aménagements.	
Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m ² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m ² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m ² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m ² d'emprise au sol.	Encadrement de l'artificialisation des sols qui permet la préservation des espaces ouverts et semi-ouverts favorables aux espèces de ces milieux.
Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.	Maintien de potentiels gîtes en maintenant les plantations existantes (nids dans les branches ou cavités, potentiels gîtes à chiroptères par exemple). Compensation de la destruction d'habitat par replantation. Maintien de continuités écologiques, et de manière plus générale d'espaces favorables à la biodiversité.

Paysage et patrimoine	
Ce que dit le règlement	Intérêt



Règles d'implantation du bâti par rapport aux emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
Règles de hauteur du bâti.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
Règles sur les matériaux et couleurs des bâtiments d'habitation/logements de fonction.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain, conservation de l'identité communale.
Règles sur les toitures, façades et pignons des bâtiments liés à l'activité agricole.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain, conservation de l'identité communale.
Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre. Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.	Conservation du patrimoine local et de l'identité de la commune.
Règles sur les clôtures et équipements techniques.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
L'ensemble des mesures en faveur de la biodiversité sont bénéfiques au paysage.	Maintien voire création de surfaces végétalisées, préservation de l'identité rurale de Vitré et de son cadre de vie agréable.

Urbanisme/Consommation d'espace	
Ce que dit le règlement	Intérêt



Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes). Les logements de fonction agricoles sont limités à 120 m² d'emprise au sol. Les logements de fonction de type local de gardiennage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.	Fixation de limites à l'urbanisation, maîtrise de la consommation foncière.
---	--

5.5 Le règlement dans les zones naturelles « N »

Biodiversité	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Zonage « N » en lui-même.	Protection des espaces naturels, préservation d'une mosaïque d'habitats essentiels à la biodiversité locale, aux déplacements des espèces et donc à l'accomplissement de leur cycle de vie et permettant des échanges génétiques indispensables à la survie des espèces.
Occupations et utilisations du sol interdites.	
En zone NP, les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites. Les clôtures végétales sont encouragées.	Facilitation des déplacements des espèces.
Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.	Maintien de potentiels gîtes en maintenant les plantations existantes (nids dans les branches ou cavités, potentiels gîtes à chiroptères par exemple). Compensation de la destruction d'habitat par replantation. Maintien de continuités écologiques, et de manière plus générale d'espaces favorables à la biodiversité.
Pour éviter la plantation d'espèces végétales invasives, il est conseillé de se référer à la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne, publiée par le Conservatoire Botanique National de Brest.	Favorisation de la biodiversité locale.
Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux : systèmes à mailles larges, surélévation des	Facilitation des déplacements des espèces.



dispositifs.	
En zone NE, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante est limitée à 30 m ² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m ² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes).	Encadrement de l'artificialisation des sols qui permet la préservation des écosystèmes locaux.

Paysage et patrimoine	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Occupations et utilisations du sol interdites.	Préservation des paysages naturels locaux.
Règles d'implantation du bâti par rapport aux emprises publiques, aux constructions sur la même propriété et limites séparatives.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
Règles sur la hauteur du bâti, sur les clôtures.	Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
En zone NE, les bâtiments d'habitation et logements de fonction sont règlementés sur leur volumétrie, les ouvertures et ouvrages en saillie, les matériaux apparents et couleurs.	Contenir les projets, favoriser le caractère naturel de la zone. Cohérence et continuité visuelle dans le tissu urbain.
En zone NE, les bâtiments d'exploitation agricole et installations liées sont règlementés.	Contenir les projets, favoriser le caractère naturel de la zone.
En Zone NE, règles sur les clôtures et équipements techniques.	Intégration paysagère des aménagements.
En zone NE, les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre. Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux	Conservation du patrimoine local et de l'identité de la commune.



traditionnels.	
L'ensemble des mesures en faveur de la biodiversité sont bénéfiques au paysage.	Maintien voire création de surfaces végétalisées, préservation de l'identité rurale de Vitré et de son cadre de vie agréable.

Gestion de l'eau	
Ce que dit le règlement	Intérêt
Les clôtures devront faciliter l'écoulement des eaux : systèmes à mailles larges, surélévation des dispositifs.	Respect de la circulation naturelle des eaux de ruissellement.

Urbanisme/Consommation d'espace	
Ce que dit le règlement	Intérêt
En zone NE, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante est limitée à 30 m ² d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 60 m ² d'emprise au sol cumulée (totale de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes).	Fixation de limites à l'urbanisation, maîtrise de la consommation foncière.



VI. LES CHOIX RETENUS POUR LES OAP DU PLU

Afin de permettre un accueil progressif de la population au sein de la commune, le Conseil Municipal souhaite temporiser l'ouverture à l'urbanisation des zones. Deux zones urbaines ainsi que sept zones à urbaniser sont ainsi identifiées et font l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation :

6.1 Préservation et valorisation de la vallée de la Vilaine

6.1.1 La prise en compte du territoire et des enjeux

La Vallée de la Vilaine se situe au cœur de l'agglomération de Vitré. Elle représente d'importants enjeux naturels et paysagers mais pas seulement. Afin de répondre au mieux aux différents enjeux que cet espace soulève, la vallée a été « découpée » en 5 secteurs distincts appelés « séquences ». Ces séquences permettent d'identifier le plus précisément possible les caractéristiques et points d'amélioration à apporter sur chaque tronçon de la Vilaine grâce à un état des lieux. Cette découpe permet de moduler l'OAP et d'apporter des réponses claires et concrètes aux différents enjeux soulevés.

De plus, l'OAP thématique s'articule aussi autour de différentes thématiques inhérentes à la vallée de la Vilaine. Ainsi, sur chacune des 5 séquences délimitées, l'OAP reprend globalement les enjeux suivants :

- ❖ « 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 »

Ces différents enjeux mettent en exergue tous les atouts et bénéfices que l'on peut tirer de la Vilaine et en quoi il est important de la préserver et mettre en valeur.

Enfin, notons que pour chaque séquence, un cône de vue à préserver a été identifié sur la carte du secteur.

6.1.2 Séquence 1 : La vallée industrielle

La première séquence correspond à une partie industrialisée de la Vilaine. L'OAP s'adapte à ce contexte en affichant le souhait de soutenir l'activité économique en place en tenant compte du milieu environnant. Les jardins ouvriers identifiés aux abords et l'espace de pêche seront conservés ce qui permet de pérenniser des espaces de récréation.

Le maintien des jardins ouvriers permet aussi de conserver un paysage semi-naturel adéquat et des espaces verts exploitables par la biodiversité dans le tissu urbain. L'OAP insiste sur le maintien d'une végétalisation en indiquant qu'il ne faut pas artificialiser davantage les berges, qu'il faut maintenir les bandes enherbées et les arbres présents aux abords de la Vilaine. Cela permet de conserver le rôle de corridor écologique de la Vilaine et de maintenir un cadre paysager à minima qualitatif.



L'OAP fait aussi mention des mobilités douces en proposant la création d'une liaison piétons / vélos entre la rue de Rennes et le chemin du Pavillon, et en réouvrant une partie de la Vallée au public. Cela permet de répondre aux ambitions du PADD en termes de mobilités douces. Cela participe à la réduction des émissions de GES et la bonne appropriation de la commune par ses habitants.

6.1.3 Séquence 2 : La vallée patrimoniale

Cette séquence correspond à la Vilaine en s'approchant du centre historique de Vitré.

L'OAP tient compte du cadre remarquable du secteur en mettant en avant la protection du patrimoine bâti et des vues remarquables sur le château et la vieille ville. L'OAP propose même de créer des vues supplémentaires en modifiant le mur qui borde la Vilaine.

En termes d'espaces verts, les arbres seront maintenus, tout comme les jardins ouvriers. Afin de lier cadre agréable et espaces de production, un jardin maraîcher sera créé.

Une aire de loisirs sera aussi créée. Cet espace pourra être utile pour les riverains, mais aussi pour les touristes. Il s'agit d'allier attractivité, cadre de vie et préservation des milieux.

En termes de mobilité, l'OAP propose d'assurer une continuité du chemin entre la rue de Brest et la rue des Augustins.

6.1.4 Séquence 3 : La vallée arborée et vivrière

Cette séquence est caractérisée par l'espace public du Pré des Lavandières, c'est la séquence la plus ouverte au public de la vallée.

L'OAP propose de maintenir les vues et d'en créer de nouvelles en abattant les peupleraies en fin de vie. Outre l'aspect paysager, cela permet aux habitants de mieux visualiser cet espace afin de s'y rendre plus facilement. Par ailleurs, notons que les peupleraies ne représentent pas d'enjeux écologiques importants, leur suppression n'aura donc pas de conséquences sur la biodiversité locale.

Les fonds de vallées humides seront préservées et le pâturage maintenu. Cela permet de garder des espaces de perméabilité importants utiles lors des crues, de maintenir des puits de carbone et espaces essentiels pour les espèces inféodées aux milieux humides. Le maintien des ruches déjà en place permet de favoriser la pollinisation des espèces locales, ce qui est précieux pour des zones humides de plus en plus en danger sur le territoire français.

Enfin, comme pour les autres séquences, une liaison douce a été identifiée et devra être créée entre la rue de Fougères et la vallée, pour renforcer les liens Nord/Sud conformément aux ambitions portées par le PADD.

6.1.5 Séquence 4 : La vallée aménagée et en projets



La séquence s'inscrit entre des zones humides restaurées, la ZAC des Ormeux et le secteurs des Courgains.

Les dispositions sont globalement les mêmes que celles des séquences précédentes à savoir maintenir les vues remarquables identifiées, maintenir les usages actuels de jardins ouvriers, rûche et pâturage (bénéfiques pour le cadre de vie, les activités, le paysage et la biodiversité), préserver les milieux naturels en place, en l'occurrence les arbres et fonds de vallée humides (bénéfiques pour le paysage, la biodiversité, effet puit de carbone, zone tampon de crue).

Concernant les mobilités, la création d'une boucle de randonnée est prévue, ainsi que le renforcement des liaisons Nord-Sud.

6.1.6 Séquence 5 : La vallée aménagée et en projets

La dernière séquence correspond au passage de la Vilaine dans les parcelles majoritairement agricoles plus à l'Est de la ville.

L'OAP identifie et protège les plans d'eau présents qui sont un atout pour la biodiversité, le paysage et le cadre de vie des riverains. Ils permettent aussi de disposer d'espaces de récréation avec des activités de pêche qui seront maintenues.

Là encore, l'OAP insiste sur la préservation des espaces naturels et place et propose Créer un cheminement le long de la Vilaine et entre les Choiseières et le boulevard de Laval.

6.2 La Trame Verte et Bleue

L'objectif à travers cette OAP thématique est de répondre aux besoins formulés dans le diagnostic et aux objectifs présents dans le PADD concernant les espaces naturels et les continuités écologiques.

6.2.1 Les continuités vertes

Les préconisations concernent plusieurs thématiques avec comme objectif la consolidation de la trame paysagère et écologique urbaine.

- Préserver les cours d'eau et leurs rives,

Préserver le caractère naturel des cours d'eau sur l'ensemble du territoire, afin de conserver leurs richesses écologiques et permettre la libre circulation des espèces, et ne pas perturber les cycles biologiques et hydrologiques. Les rives sont tout aussi importantes dans la préservation du milieu que le cours d'eau en lui-même. L'instauration ou le maintien d'une bande végétalisée sur la rive d'un cours d'eau permet au milieu de jouer un rôle capital de régulateur environnemental : filtre contre la pollution, lutte contre l'érosion, habitat et réserve de nourriture pour la faune, protection du paysage... les intérêts d'une rive préservée et bien aménagée sont multiples. En limitant l'artificialisation de ces espaces et en instaurant des bandes de 5 mètres interdisant certaines



réalisations (imperméabilisation, pas de construction, pas d'aire de stationnement...), l'OAP assure la préservation de ces espaces tampons et des milieux humides qui composent et traversent le territoire.

- Maintenir le fonctionnement des continuités identifiées

Il apparaît important de s'interroger sur la fonctionnalité des différents espaces communaux, afin de s'assurer que les entités répondent aux exigences et aux besoins écologiques des différentes espèces en présence sur des questions par exemple d'alimentation, de reproduction, de déplacement et d'habitat.

Pour cela, l'OAP amène à des réflexions quant aux différents aménagements prévus et implantés sur les espaces urbanisés pour éviter la mise en place de structures ne pouvant pas permettre le déplacement des individus, ou éviter l'implantation d'espaces naturels qui ne seront pas adaptés aux besoins des populations faunistiques présentes sur le territoire.

L'OAP met ainsi en avant la nécessité, non seulement de traiter un espace extérieur par rapport à son intérêt paysager, mais également pour son utilité et donc sa fonctionnalité vis-à-vis des espèces afin d'en assurer la pérennité. Les essences locales, la diversité des milieux, le caractère naturel et préservé des habitats ainsi que la perméabilité des espaces sont autant d'éléments pouvant garantir l'utilisation et la libre circulation des espèces à travers les différentes séquences du paysage communal, leur permettant de subvenir à leurs besoins primaires.

- Adapter les aménagements des espaces voisins des continuités

Outre les espaces directement concernés permettant une continuité de la trame verte et bleue sur le territoire, les espaces plus banals, à proximité des zones de continuités recensées, présentent un enjeu tout aussi important. Ils sont autant d'espaces libres d'une urbanisation à préserver et servent d'espaces tampons, de zones venant conforter la présence du végétal à une plus large échelle, de surface favorable pour une gestion des eaux pluviales sur site.

L'OAP permet de mettre en avant ces espaces valorisables, en avançant des mesures quant à leur gestion au même titre que pour les éléments de continuité: plantations de différentes strates, diversité des essences, limiter l'imperméabilisation des sols...

Il ne s'agit pas simplement de préserver les éléments de continuités essentiels et à forte valeur du territoire, mais d'étendre aux secteurs alentours afin d'obtenir un véritable maillage vert alliant espaces de valeur biologique et espaces d'une nature en ville plus classique, mais tout aussi importante, permettant d'obtenir un véritable réseau vert tout au long du parcours de la commune.

- La biodiversité des espaces de loisirs et dans les usages agricoles

En complément, les espaces de loisirs participent à l'amélioration du cadre de vie, et à l'aération des espaces urbains. La présence d'espaces de type parcs, cheminements, jardins publics sont des éléments à préserver et à valoriser à la fois pour le caractère agréable que cela donne à Vitré, donc à la population, et pour les atouts écologiques que ces espaces représentent. La préservation d'un espace naturel ou de loisir passe par sa bonne gestion, mais également par l'appropriation et l'intérêt de celui-ci par la population : en aménageant vertueusement ces espaces de loisirs, se crée un intérêt auprès de la population, et donc une envie de préservation et de pérennisation des



espaces. L'OAP reconnaît les espaces agricoles et jardins ouvriers comme jouant un rôle majeur dans la qualité du cadre paysager et pour la biodiversité lorsque ces espaces sont gérés vertueusement et que les pratiques agricoles menées ne viennent pas dégrader les sites (pratiques intensives, monocultures, travail des sols trop importants, recours à trop d'intrants...).

6.2.2 Les continuités douces

L'objectif porté par l'OAP, et qui répond aux attentes formulées dans les différentes pièces du PLU est de renforcer l'attractivité des axes de mobilités actives que sont les liaisons douces et leurs abords.

Le territoire communal est globalement bien équipé en maillage doux, les liaisons y sont bien diversifiées avec la présence de voies vertes, de liaisons en bordure d'axe routier, de cheminements. Ces liaisons sont réparties de façon à desservir les pôles majeurs de la communauté urbaine, à savoir les pôles d'emplois, de commerces, d'équipements et de loisirs. Elles permettent une circulation efficace au travers de la commune, en proposant une alternative aux déplacements automobiles, souvent prépondérants dans les communes d'un dimensionnement comme Vitré.

L'OAP vise ainsi à préserver ces liaisons qui apportent une valeur ajoutée forte, à la fois au paysage communal, à la richesse écologique et au cadre de vie des quartiers. Ces liaisons doivent donc être au moins préservées, au mieux valorisées en s'accompagnant d'une végétation basée sur les mêmes principes que pour les espaces naturels du territoire : bandes plantées, alignements diversifiés...

Au-delà de l'aspect végétal des liaisons douces, l'OAP avance l'importance de la gestion du bâti vis-à-vis des cheminements, en imposant un recul des constructions par rapport aux axes de déplacements piétons, et ce afin de préserver la qualité visuelle et paysagère des liaisons, mais aussi de conserver le caractère aéré et agréable des liaisons douces en milieu urbain pour ne pas créer un effet de couloir urbain.

Les projets d'urbanisation future doivent donc intégrer dans leurs aménagements des circulations douces afin de proposer des alternatives efficaces à la voiture, qu'il s'agisse de déplacements en interne au sein du quartier ou d'une ouverture vers les secteurs voisins. Ces mesures formulées dans l'OAP permettent de répondre à la volonté communale de développer le maillage doux sur l'ensemble de son territoire, afin de compléter et prolonger la trame de liaisons actives déjà existante.

6.3 Les dispositions communes

Des dispositions communes sont mises en place quant aux aménagements des secteurs à urbaniser soumis à OAP. Elles visent à préserver l'environnement des sites et les espaces alentours, et permettent la réalisation d'aménagements urbains cohérents et homogènes sur l'ensemble du territoire. Ces dispositions sont de plusieurs ordres : paysager, urbain, architectural et déplacement et permettent d'assurer une lecture facile, continue et qualitative du paysage urbain et naturel à travers la totalité des espaces bâtis actuels et futurs du périmètre communal.



6.3.1 Insertion paysagère

❖ CONES DE VUE:

Le territoire, du fait de sa topographie et de son implantation, présente de nombreuses vues, cônes de vue et perspectives qui sont à préserver et à valoriser. Il apparaît donc nécessaire que les projets d'aménagements prennent en compte les enjeux paysagers et visuels de la commune et veillent à ne pas fermer d'ouverture visuelle intéressante. En prenant comme mesure d'éviter la perte de vues intéressantes du territoire, le PLU permet de préserver la qualité paysagère et l'identité du territoire. Les ouvertures visuelles et cônes de vue présentant un intérêt devront ainsi systématiquement être pris en compte dans les projets d'aménagement afin d'éviter l'homogénéisation du territoire et la perte d'identité.

❖ PRESENCE VEGETALE ET TALUS

La préservation du patrimoine naturel est une priorité au sein des opérations d'aménagements. Les espaces seront pensés en fonction de la présence végétale et devront tendre à renforcer la place de la nature en ville. Les essences locales sont à favoriser, et les aménagements végétaux doivent être diversifiés autant que faire se peut, afin d'apporter une richesse en biodiversité et un intérêt écologique notable.

Les éléments paysagers et végétaux de la commune ont également un rôle vis-à-vis des risques sur le territoire, notamment vis-à-vis du ruissellement et permettent, outre leur fonction écologique, de favoriser l'infiltration vers les nappes souterraines. A ce titre, les talus identifiés pour chaque secteur devront être préservés.

La volonté, quelle que soit la zone concernée, est donc à la conservation des essences locales et le maintien voire le renforcement des plantations existantes sur le territoire. Ces dispositions sont en accord avec les principes de base énoncés dans le PLU et permettront d'atteindre les objectifs fixés par le projet d'aménagement vis-à-vis de la biodiversité et de la place des milieux naturels en ville.

❖ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs prévus pour chaque secteur voué à l'urbanisation sont une première étape indispensable quant à la gestion des eaux pluviales. La préservation des milieux naturels, et notamment d'espaces perméables et de présence d'alignements permettent à la fois de limiter les phénomènes de ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Les principes énoncés pour l'ensemble des zones sont donc en accord avec ces éléments, et la gestion des eaux sera avant tout favorisée en infiltration à la parcelle, en limitant les espaces imperméables (que ce soit pour les aménagements extérieurs, les espaces de stationnement ou les voies de circulation), en mettant en avant l'importance du végétal, et en implantant des ouvrages naturels à double fonction : gestion des eaux et valeurs paysagères (noues plantées, bassins...).



6.3.2 Qualité architecturale

L'implantation du bâti sur un secteur, les volumétries, le choix des matériaux, l'aspect, participent à la cohérence et à la qualité urbaine d'un ensemble de quartiers, de lotissement ou de la commune.

❖ PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les orientations du bâti seront à intégrer pour chacune des zones d'urbanisation : les orientations devront être favorisées sur un axe nord/sud pour un ensoleillement maximum selon les espaces habités. Les constructions gagnent ainsi à privilégier des expositions sud permettant de maximiser les apports solaires pour diminuer les besoins en chauffage. Pour un même volume, une même surface et avec les mêmes matériaux, une maison plus compacte consomme moins d'énergie, les volumes devront donc être adaptés au secteur et réfléchi de la façon la plus économe en énergie possible. L'analyse des vents dominants permettra également d'adapter les implantations afin de favoriser une meilleure isolation et une économie d'énergie (par exemple en réduisant les surfaces exposées aux vents). Le végétal a également sa place vis-à-vis des performances énergétiques, en réduisant les impacts du vent via des haies brises vent, ou en réduisant l'ensoleillement par les ombres portées. Les implantations doivent donc également être pensées par rapport à ces aspects pour l'ensemble des sites.

❖ ESPACES PUBLICS EXISTANTS

Les voies de circulation, qu'elles soient motorisées ou piétonnes, et l'implantation des constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences de voirie ou d'espaces publics existants dans un but de logique urbaine et de renforcement de la présence des maillages au sein de la commune. L'objectif est ainsi de montrer une réelle cohérence dans les aménagements bâtis et les implantations, de donner une identité réelle aux divers secteurs afin de bien marquer les différentes séquences urbaines (entrées de ville, quartiers résidentiels, zones d'activités...) tout en valorisation les cheminements existants et à créer, notamment les liaisons douces et les espaces verts en alignements qui les accompagnent.

❖ QUALITE DU BATI

Pour les raisons évoquées plus haut, les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compacts, dans un souci de performances et d'insertion paysagère. Les prescriptions fixées en termes de hauteur et d'implantation du bâti permettent d'uniformiser le tissu urbain et d'intégrer au mieux les nouveaux projets par rapport aux constructions déjà existantes. Une implantation plus "serrée" du bâti participe au maintien d'une continuité urbaine entre les quartiers anciens et les lotissements récents. En diminuant l'étalement, elle préserve un paysage de qualité.

Le PADD avance une volonté de préservation de l'identité de la commune. Ces mesures sont donc logiquement intégrées dans le cadre des OAP qui accompagnent les aménagements, en insistant sur la prise en compte des caractéristiques architecturales du bâti. L'urbanisation doit donc être gérée afin de préserver l'identité paysagère et architecturale de la commune. Ainsi les mesures permettent de constituer des espaces homogènes, qui préservent l'aspect rural et urbain selon les secteurs du



territoire et ne tranchent pas avec les constructions existantes. Les aménagements extérieurs ne doivent également pas être de nature à dénaturer la zone, et des aménagements végétalisés sont attendus (toitures végétales, terrasses, jardins...) afin de préserver la qualité du bâti et la valeur paysagère du territoire.

❖ LES ABORDS

Les projets devront intégrer dans leurs aménagements des espaces de stationnement de qualité, adaptés en nombre et en surface pour limiter la consommation d'espace et éviter le stationnement sur des zones non adaptées afin d'éviter la destruction de la biodiversité ou le dérangement de la faune. Des règles quant aux clôtures doivent s'appliquer pour chaque opération dans un souci d'harmonisation des espaces et de qualité visuelle. Des plantations pourront accompagner ces linéaires de clôtures afin de créer des ruptures et toujours de développer la place de la nature en ville.

6.3.3 Mobilité et desserte

Les dispositions quant aux dessertes et au réseau viaire visent globalement à une bonne intégration des espaces circulés en fonction des besoins spécifiques à chaque quartier, en fonction des voiries existantes, pour permettre un parcours réduit à travers les espaces urbanisés et de manière à ne pas impacter négativement le cadre de vie des riverains en évitant les nuisances inhérentes à la présence de voiries.

Outre les mobilités automobiles, les dispositions visent les mobilités alternatives, en accord avec les objectifs de développement de liaisons douces du PADD. En termes de mobilité, des pistes piétonnes et cyclables encourageront les mobilités douces et renforceront la qualité de vie à Vitré. La commune est concernée par la prépondérance de la place automobile dans les déplacements et un réseau viaire adaptée principalement à la circulation automobile, problématique à laquelle le PLU répond à travers son PADD par des réflexions engagées par les élus pour faire face aux enjeux de déplacements et d'insécurité des espaces de circulation pour les piétons. Des dispositions concrètes sont à adopter dans les OAP avec la création d'aménagements piétons dans les zones de projet. Le réseau de mobilités douces sera articulé dans un esprit de voie verte avec présence d'espaces verts publics le long des cheminements. Ce genre de mesures permet d'inciter les riverains à utiliser des modes de déplacements doux pour effectuer de courts trajets, et ainsi éviter l'utilisation de leur véhicule.

6.4 OAP Des zones urbaines

6.4.1 Le Rachapt – Site Texier

La zone se compose actuellement d'un site à vocation industrielle avec présence de bâtiment de production, de bureaux, d'aire de stationnements. Elle est destinée à accueillir des ensembles de logements pour un volume minimum de 90 logements sur la zone.



❖ LE CHOIX DU SITE

Le site d'implantation, en zone UCb, secteur très dense avec continuité du bâti, semble être intéressant vis-à-vis de sa position géographique : centralité du territoire, proximité avec le cœur historique, proximité des axes de transports routiers et ferroviaires. Le secteur composé d'un site industriel, d'espaces libres de surfaces intéressantes ainsi que de plusieurs fonds de parcelles gagnent à être valorisés dans un souci de densification urbaine.

❖ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Les logements seront diversifiés tout en restant en accord avec les caractéristiques urbaines actuelles sur le quartier et aux abords. Sont ainsi attendus un habitat de maisons de ville, habitats intermédiaires ainsi que des petits logements collectifs à 2 ou 3 niveaux maximum. La densité voulue reste relativement faible par hectare pour être en accord avec le bâti existant. A la diversité des types de logement vient s'ajouter la volonté de proposer des logements locatifs sociaux pour 20% minimum et de moyenne à grande taille pour permettre un accueil des familles notamment. Cette pluralité des types de logement permet de répondre aux objectifs de mixité au sein de la population de la commune, et notamment du point de vue générationnel (répondant ainsi aux objectifs du PADD).

❖ QUALITE ARCHITECTURALE

Un effort a été réalisé pour qu'un maximum de logements bénéficient d'espaces extérieurs (balcons, terrasses) pour le petit collectif et de jardins pour les maisons de ville. Ces aménagements participent à l'accroissement de la qualité de vie sur Vitré et représentent également un atout d'un point de vue écologique puisqu'ils peuvent être en partie exploités par la faune et la flore. Les expositions seront également étudiées pour permettre un ensoleillement maximal à des fins énergétiques et qualitatives.

L'OAP reprend dans ses intentions la volonté d'accueillir une population nouvelle dans les conditions de vie les plus optimales, sans dénaturer pour autant la commune. Cela passe notamment par des constructions réfléchies, de qualité, respectueuses du bâti actuel et de l'architecture. L'intégration architecturale des futurs bâtiments est toujours un élément primant dans la conception et la réflexion d'un projet communal. Cela l'est d'autant plus pour une commune de cette dimension où l'aménagement urbain caractérise et définit les différents espaces et forgent l'identité globale. A travers les éléments de l'OAP on retrouve la volonté de conserver ce qui représente la commune à travers les nouvelles réalisations : espaces de natures, bâti de qualité, intégration des éléments dans le paysage...

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Le projet s'accompagne de plusieurs éléments vis-à-vis de la mobilité piétonne et automobile. Des liaisons douces sont ainsi attendues et permettent un déplacement facilité en interne du quartier, ainsi que depuis et vers les extérieurs. Les voiries destinées aux déplacements motorisés quant à elles sont pensées pour permettre des accès aux différents espaces lotis sans impacter la qualité de



vie et la sécurité du quartier : plusieurs accès pour une desserte rapide en réduisant les déplacements en interne. Deux espaces de circulations sont attendus en parties nord et sud.

❖ INSERTION PAYSAGERE

Les réflexions menées dans le cadre de cet OAP visent à intégrer au mieux les nouveaux éléments bâtis au sein du paysage caractéristique du secteur : ancienne carrière, topographie marquée, présence d'un réseau hydrographique. Ainsi, des prescriptions visent à limiter les volumes de construction du bâti, à s'assurer de la bonne intégration visuelle des toitures avec notamment des aménagements paysagers, et la mise en valeur des caractéristiques paysagères du quartier sont données. Les espaces bâtis seront ainsi réalisés afin de préserver les vues et de valoriser les perspectives. De plus, les extérieurs seront traités en adéquation avec le règlement défini du PLU et dans le respect de l'identité locale. Ceci permet de répondre à un des objectifs du PADD, à savoir conserver le caractère agréable et l'identité de la commune. Le réaménagement du cours d'eau répond à une attente du PLU et notamment de son zonage qui le vise comme un élément de paysage à préserver pour raison écologique. La mise en place d'aménagements paysagers avec la création de franges végétalisées, de liaisons douces, ainsi que la faible hauteur du bâti participent à une intégration paysagère efficace du projet en permettant une continuité visuelle entre l'existant et le nouveau, et réalisant une transition végétalisée de qualité entre espace bâti et non bâti.

Les transitions paysagères gagneront à être créées à partir de la plantation d'arbres et arbustes à hautes ou moyennes tiges d'essences locales afin d'apporter une valeur paysagère et une richesse en biodiversité en étant constituées d'espèces diversifiées et d'un intérêt écologique notable. Les liaisons douces et voiries seront également accompagnées d'une végétalisation. Le linéaire végétalisé servira de continuité entre les entités paysagères et pourra servir d'espace tampon visuel et acoustique entre le secteur de l'OAP et les quartiers alentours, tout en permettant la circulation de certaines espèces en servant de corridor écologique. Ces éléments pourront donc être identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) que la commune souhaite intégrer à son PLU.

6.4.2 La Baratière – Ancien IME

La zone reprend globalement l'enceinte du Château de la Baratière, ses dépendances ainsi que ses extérieurs. Le patrimoine bâti y est donc fort et marque le quartier dont les abords sont principalement concernés par du tissu pavillonnaire en partie nord, et du collectif au sud. Le secteur est destiné à accueillir des ensembles de logements pour un volume minimum de 200 logements sur la zone.

LE CHOIX DU SITE

Le secteur UEa correspond aux extensions urbaines en tissu collectif implanté en milieu très ouvert avec de vastes espaces libres. Le site choisi présente une valeur patrimoniale, architecturale et un cadre extérieur riche et qualitatif pour des populations futures. Ce site était un site de l'ADAPEI (**Association départementale de parents et d'amis des personnes handicapées mentales**) qui a déménagé. C'est donc aujourd'hui un site vacant qui est stratégique au regard de son



positionnement et où les enjeux de valorisation et réhabilitation du bâti sont omniprésents. L'aménagement du site est conçu en concertation avec l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) afin de conserver la valeur patrimoniale du site.

❖ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le bâti va s'implanter au sein de plusieurs espaces : en partie nord (salle de sport et ses extérieurs) et sud, et sur ce qui est actuellement un terrain sportif, anciennement parc du Château, qu'il viendra séparer en deux parties symétriques selon un axe est-ouest. Les logements, au vu du nombre attendu et des surfaces disponibles, seront concentrés en collectifs compatibles aux implantations en secteur UEa. Une transition ainsi qu'une bonne intégration visuelle sont attendues vis-à-vis du bâti existant en partie nord qui se compose essentiellement d'un tissu pavillonnaire, et vis-à-vis du château dont la valeur patrimoniale n'est pas négligeable ne devra pas être impactée par les nouvelles réalisations.

❖ QUALITE ARCHITECTURALE

Le patrimoine existant présentant un intérêt (château, dépendances et ancienne forge) sera maintenu. Les prescriptions inhérentes à l'AVAP seront appliquées et l'aménagement prévu se fera en lien avec l'ABF.

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Des liaisons douces sont prévues sur l'ensemble du site selon des axes horizontaux permettant les déplacements internes, et des axes verticaux qui auront pour rôle la liaison vers les quartiers extérieurs. L'accès motorisé se fera quant à lui en partie ouest et nord, et la circulation en traversée du site ne pourra se faire que sur l'actuelle rue Jean Marie Choleau.

❖ INSERTION PAYSAGERE

L'objectif de l'OAP, au-delà de la réalisation de nouveaux logements, est à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti du château. Des vues seront donc créés vers et depuis le château pour permettre à la population s'approprier un paysage à valeur ajoutée qui n'était pas distinguable depuis l'avenue jusqu'alors. Des haies et alignements seront également créés ou préservés, à la fois pour compenser les pertes liées aux nouvelles implantations et aux nouvelles ouvertures, et pour créer une transition paysagère entre les différents quartiers. Ces alignements permettront ainsi de préserver les espaces pavillonnaires du tissu collectif et de limiter l'impact visuel des nouvelles habitations. L'allée boisée à l'est sera conservée pour être en accord avec le plan de zonage qui l'inscrit comme éléments de paysage à préserver pour motifs écologique.

6.4.3 Les landes

❖ LE CHOIX DU SITE

Il s'agit d'une parcelle occupée par une activité agricole, bordée par deux voiries au nord et à l'ouest et située dans un milieu urbain avec présence d'habitats pavillonnaires groupés en deux petits



lotissements en partie sud et ouest, et d'activités en partie nord-ouest. Le choix du site apparaît donc pertinent au vu de l'environnement déjà bâti, de la proximité d'activités diverses et de la présence de voies de circulation et de desserte potentielle. La parcelle est actuellement en culture et donc concernée par des activités humaines.

❖ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le site est à destination de logements résidentiels en partie ouest, et d'activités sur la moitié est.

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Les dessertes motorisées se feront depuis le lotissement et la voirie sud pour l'espace destiné à la création de logements. Le secteur d'activités quant à lui sera desservi par une voie nouvelle en partie nord-est, depuis le secteur d'activités et la rue Pierre et Marie Curie.

Une liaison douce permettra quant à elle de rejoindre la partie habitat depuis et vers le secteur d'activités au nord à partir du lotissement des Landes, en remplacement de ce qui est aujourd'hui une desserte agricole.

Afin de préserver le cadre de vie relativement calme du secteur résidentiel pavillonnaire et non bâti au sud, et de préserver le linéaire de haies existant, aucun accès ne sera permis depuis le chemin de la Ménardière vers le nouveau secteur d'activités.

❖ INSERTION PAYSAGERE

Deux secteurs bien distincts sont attendus sur la parcelle. Ces deux espaces, destinés à la réalisation de logements et à l'implantation d'activités seront séparés par une transition paysagère large basée sur un principe de talus planté, présentant des essences locales diversifiées et d'un intérêt écologique notable afin, en plus de créer une séparation physique et visuelle, d'apporter une valeur paysagère et une richesse en biodiversité sur la zone. Les haies et plantations d'arbres, déjà existantes sur la parcelle et formant la délimitation du secteur, seront préservées et renforcées pour assurer une bonne transition paysagère et écologique entre les aménagements et l'environnement proche. Pour s'assurer de la bonne préservation de ces éléments, un recul du bâti est envisagé permettant à la fois de préserver les espaces d'alignements, et de fournir aux populations un cadre de vie agréable. Ce maillage végétal, bien représenté sur la zone, est important à conserver, voire à renforcer, et l'OAP montre une volonté d'aménagements paysagers en accord avec ce qui est en présence sur le secteur, à savoir un bâti relativement aéré, des espaces extérieurs végétalisés, et une forte présence de haies et de plantations arbustives.

6.5 OAP Des zones à urbaniser

6.5.1 Les Ormeaux

Le projet d'aménagement regroupe à la fois un secteur d'activités de services et d'équipements et un secteur mixte d'habitat. Un minimum de 600 logements est attendu sur la zone.



❖ LE CHOIX DU SITE

Le site se trouve en secteur 1AUEb. Les zones 1AUE correspondent aux extensions urbaines des secteurs mixtes à dominante habitat. La situation géographique en périphérie de l'aire agglomérée donc une urbanisation déjà bien présente, et dans le périmètre de la rocade, à proximité d'axes routiers importants est favorable à l'implantation d'une ZAC à vocation d'habitat mixte et d'activités et services.

❖ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur voué à l'urbanisation doit se composer d'au moins 600 logements, dont minimum 20% seront des logements locatifs sociaux. Des activités de services ainsi que des équipements divers viendront compléter l'offre afin de répondre aux demandes futures des populations qui viendront s'implanter.

L'habitat sera très diversifié sur le secteur, et ce afin de répondre aux attentes formulées dans le PADD en matière d'objectifs démographiques et d'accueil d'une population diversifiée.

❖ QUALITE ARCHITECTURALE

Se reporter au programme de la ZAC.

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Le secteur est desservi par plusieurs voies routières mais aussi divers cheminements doux. Ces cheminements, tantôt le long des voies routières, tantôt séparés de ces dernières permettront aux riverains de profiter des espaces verts du site, de limiter les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation des véhicules motorisés.

Les cheminements ont été pensé dans le cadre de la conception de la ZAC, l'OAP sectorielle reprend simplement les plans envisagés.

❖ INSERTION PAYSAGERE

L'insertion paysagère du projet passe essentiellement par l'identification des espaces naturels existants et leur préservation dans une certaine mesure. Les principaux espaces naturels existants qui seront conservés se situent en limite Est et Sud du périmètre de la ZAC. Un plan d'eau a également été repéré (plan d'eau du chemin des Ormeaux), il sera conservé pour maintenir un minima le caractère semi-naturel du site. Les cheminements ont été pensés en fonction de ces espaces. Une végétation supplémentaire est apportée le long des axes de mobilités, qu'ils soient routier ou bien qu'il s'agisse de cheminements doux.

Les entrées sur la ZAC seront marquées là aussi par une végétation qui permettra une meilleure lecture du paysage et de l'organisation du secteur tout en apportant un cadre vert agréable.



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

6.5.2 Les Courgains

❖ LE CHOIX DU SITE

Les aménagements vont permettre une ouverture des quartiers voisins, notamment du quartier des Buttes d'Amour ainsi que des équipements existants. Le site se trouve en limite de zone urbanisée, et à proximité de plusieurs axes routiers importants permettant une desserte et des déplacements facilités vers les extérieurs (routes départementales, rocade de Vitré). Les différentes caractéristiques du site : situation urbaine, dessertes routières, proximité d'espaces paysagers et d'équipements sont le gage d'une implantation réussie pour une urbanisation future.

❖ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

L'objectif principal de cette OAP est la création d'une voirie de desserte du secteur et de désenclavement du quartier des buttes d'Amour. Des logements sont également prévus à la création le long du nouvel axe de voirie pour une urbanisation modérée, avec 40 logements, des activités et équipements nécessaires au développement d'un quartier et répondant aux besoins des populations. Comme pour l'ensemble du tissu résidentiel mis en place au sein de la commune, des logements locatifs sociaux sont prévus à hauteur de 20%, avec l'objectif de permettre un accès au logement à l'ensemble des populations. La densité sera relativement faible, permettant une continuité avec le profil actuel du secteur constitué d'un tissu pavillonnaire aéré et de petits collectifs. Un stationnement adapté aux besoins et intégré dans son environnement sera réalisé.

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Un axe principal en orientation est-ouest est créé pour permettre la desserte des aménagements futurs et le désenclavement du quartier des Buttes d'amour. Des liaisons secondaires permettent la desserte en interne des véhicules, sur des axes principalement verticaux depuis la voirie principale vers les quartiers au sud. Un maillage de cheminements doux, le long du parcours de la voie dans sa moitié est permet de rejoindre le nouveau quartier aux secteurs plus à l'est, en direction du Pont Billon. Cette voirie sera connectée aux futurs habitats et permettra également une desserte vers le cœur de ville via un maillage piéton. Des liaisons piétonnes implantées sur un axe transversal permettent le parcours en interne du secteur et de rejoindre les différents quartiers de part et d'autre de la voie nouvelle.

❖ INSERTION PAYSAGERE

Afin de répondre aux objectifs du PADD d'inscrire les aménagements dans la continuité de l'existant et en veillant à ne pas dénaturer les paysages urbains et naturels, l'implantation du bâti est réfléchi en fonction des caractéristiques topographiques des terrains, en bordure de la future voirie et en intégration avec le bâti existant d'un point de vue hauteurs et extérieurs. Le végétal aura une place



importante au sein des aménagements afin de préserver le caractère naturel et respecter les valeurs paysagères du secteur. Les aménagements d'infrastructures, qu'ils soient piétons ou automobiles sont ainsi associés à des alignements de haies ou de boisements qui sont déjà existants ou recrées.

L'aire de stationnement sera paysagère, c'est-à-dire que des mesures seront prises pour que la présence du végétal y soit importante à travers plusieurs mesures envisageables, comme limiter l'imperméabilisation des sols, créer des espaces de verdure tels que des alignements de haies, des plantations d'arbres, des espaces enherbés, accompagner les espaces de stationnement par des liaisons douces.

6.5.3 Le Haut Fougeray

❖ LE CHOIX DU SITE

Il s'agit d'une parcelle agricole destinée à la grande culture, avec des ouvertures visuelles importantes notamment vers l'ouest, située au sud du territoire et faisant le lien entre une zone résidentielle pavillonnaire au sud et une zone d'activités importante au nord. Le site est bordé à l'ouest par la D108 qui permet une entrée de ville par le sud. La parcelle se trouve bien située pour permettre une implantation urbaine de tissus collectifs et d'activités, d'autant qu'elle s'inscrit entre deux espaces urbanisés et une infrastructure routière importante.

❖ TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le secteur à urbaniser sera à dominante d'habitat avec une majorité des surfaces destinées à accueillir une population nouvelle. Le programme se compose d'environ 200 logements, dont 20% seront des logements locatifs sociaux, en accord avec les orientations du PADD pour les nouveaux espaces d'extension urbaine. Des activités de services ainsi que des équipements divers viendront compléter l'offre afin de répondre aux demandes futures des populations qui viendront s'implanter. L'OAP « Le Haut Fougeray » donne ainsi des indications sur la destination future du site, à savoir des logements résidentiels mixtes, intégrant tant de l'habitat individuel que collectif et un secteur d'activités.

❖ QUALITE ARCHITECTURALE

Les réalisations sont implantées de manière à marquer l'entrée de la ville par la présence d'une urbanisation de qualité et visible depuis la route. La volonté globale pour cet aménagement, en plus d'une urbanisation future, est donc de mettre en avant ces entrées à travers une qualité architecturale du bâti et un traitement des abords (routes, extérieures) qui apporte une valeur ajoutée à la fois urbaine et paysagère. Les séquences urbaines existantes sont prises en compte dans le projet afin d'aménager dans la continuité et de ne pas créer d'incohérence entre les secteurs. Pour marquer l'entrée dans la commune, le choix a été fait de mettre en place un principe de façade urbaine en intégrant les hauteurs de bâtiments les plus importantes en bordure de voirie, cette décision permet également une implantation aux points les plus bas pour préserver les paysages.



❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Deux accès sont prévus par la route de Domalain, au sud et en milieu de site. Trois autres accès plus en interne permettent la desserte depuis les quartiers sud (Le grand Fougeray) et la circulation avec la zone d'activités au nord.

Le tracé des liaisons douces permet une circulation tout en périphérie de la zone, ainsi qu'une ouverture du site pour les piétons vers et depuis les quartiers extérieurs et renforcent la volonté marquée d'intégrer le nouveau quartier dans son milieu.

❖ INSERTION PAYSAGERE

Les aménagements seront réalisés pour faire sens avec les caractéristiques du milieu d'un point de vue topographique et intégration visuelle, ainsi les plus hauts bâtiments seront construits aux points les plus bas, en bordure ouest. Plusieurs mesures sont avancées pour permettre de préserver un caractère naturel et une qualité paysagère au secteur.

Le secteur a pour destination principale le logement, avec une volonté de mixité sociale et générationnelle, avec quelques activités attendues. Des transitions paysagères seront ainsi créées afin d'intégrer au mieux cette zone dans le paysage. Les aménagements devraient permettre d'être vertueux envers l'environnement et d'améliorer le cadre de vie des riverains des secteurs du Grand Fougeray et Des Boufforts en créant une continuité agréable vers la ville. Les formes d'architecture et les extérieurs en adéquation avec le bâti communal sont encouragés.

Les haies bocagères sont préservées, certaines seront reconstituées et doublées d'une bande d'espace vert permettant de garantir la préservation de la double haie et de créer un recul. En limite Sud, un espace vert public ou commun d'environ 7 mètres assurera également une mise à distance de la haie bocagère existante, pour assurer sa préservation en évitant notamment les ombres portées.

Chacune des bordures du secteur sera traitée avec intérêt et présente un, voire plusieurs aménagements paysagers. Ces cordons peuvent ainsi être considérés comme de véritables espaces naturels et corridors écologiques et permettent de préserver une liaison entre les différentes séquences de la zone (bâti et paysager). Les transitions paysagères composées d'essences locales de profils variés permettront de renforcer cette diversité sur la zone et de créer une continuité des espaces.

L'aménagement de sentes et chemins perméables accompagnant les surfaces de voiries et circulant tout autour du secteur s'ajoute à ces mesures. Ces éléments sont bénéfiques sur plusieurs aspects à savoir la qualité paysagère du site, le maintien de surfaces favorables à la biodiversité et la préservation de sols perméables propices à l'infiltration des eaux pluviales vers les nappes souterraines.

De plus, un espace de gestion des eaux pluviales sous forme d'un espace paysager vert en partie nord-ouest permettra, en plus de ses fonctions hydrauliques, de venir renforcer le caractère agréable du quartier.



Globalement, les espaces verts sont bien préservés et valorisés en périphérie du secteur, permettant à la fois la garantie d'une continuité écologique et une intégration réussie du projet, qui ne vient pas dégrader le visuel depuis et vers la zone et ce malgré une implantation urbaine importante.

6.5.4 La briqueterie 4

❖ LE CHOIX DU SITE

Cette zone se compose de deux secteurs 1AUA et 1AUAt. La zone 1AUA est plutôt destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales, et le sous-secteur 1AUAt est destiné à accueillir des activités tertiaires et services. Le site s'insère au sein d'espaces destinés à des activités de type commerciales, artisanales au Nord avec le parc d'activités de la Baratière. Au Sud-Ouest, un tissu d'activités est déjà représenté par deux bâtiments faisant la transition vers le secteur résidentiel du quartier Les Boufforts et son tissu pavillonnaire. A l'Ouest, l'OAP « Le Haut Fougeray » donne des indications sur la destination future du site, à savoir des logements résidentiels mixtes, intégrant tant de l'habitat individuel que collectif et un secteur d'activités. Le site est bordé à l'est par la route départementale D178, et de plusieurs voiries internes.

❖ QUALITE ARCHITECTURALE

Le site est destiné à accueillir des établissements avec activités industrielles et artisanales sur la moitié ouest, et activités tertiaires et services en moitié est. La qualité des bâtiments devra être pensée pour s'inscrire convenablement dans le tissu urbain existant, à savoir un tissu résidentiel en partie ouest et sud, et un bâti plus industriel sur la partie nord et la limite est. En limite est, le bâti devra être suffisamment remarquable pour permettre de marquer l'entrée de ville. Les abords seront ainsi traités pour mettre en avant une façade urbaine de qualité.

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Au sein du quartier, les voies créent ou réaménagées devront permettre une desserte de l'ensemble du site afin de permettre le développement de toutes les activités sans entraîner de dérangement ou d'incapacité à desservir certains espaces. Les voies existantes, allée Joseph Cugnot et rue des Aubépines seront ainsi conservées.

Une nouvelle voie sera créée dans la moitié est pour la circulation dans le secteur de services et tertiaires. Les voies de circulation routière seront aménagées en sens unique, double sens ou impasse selon les besoins du secteur et les possibilités d'aménagements pour limiter les nuisances et permettre la circulation la plus adaptée possible sans impacter significativement les espaces internes et les quartiers à proximité. Une liaison douce est à créer en bordure est permettant le déplacement entre les quartiers résidentiels au sud et le parc d'activités au nord. Ces liaisons douces s'accompagnent d'aménagements d'espaces verts.

❖ INSERTION PAYSAGERE

Le secteur est bordé presque sur sa totalité par des alignements de haies et d'espaces arbustifs, qui seront préservés. Ces plantations d'arbres et arbustes à hautes ou moyennes tiges d'essences locales



apportent une valeur paysagère et une richesse en biodiversité en étant constituées d'espèces diversifiées et d'un intérêt écologique notable. L'OAP maintien une grande partie de ces espaces remarquables, et met en place des espaces nouveaux de compositions végétales mixtes pour faire la transition entre les secteurs et assurer un filtre entre espaces d'activités et habitats existants au sud.

La liaison douce et certains tronçons de voiries seront également accompagnés d'une végétalisation. Une bande d'espaces verts de qualification de l'entrée de ville sera établie le long de la route de la Guerche et permettra la préservation de la haie et le renforcement de la présence végétale le long des liaisons douces. Le linéaire arbustif à arboré qui compose ces espaces pourra ainsi servir de liaison entre les entités paysagères et servir d'espace tampon visuel et acoustique entre le secteur de l'OAP et les quartiers alentours, tout en permettant la circulation de certaines espèces en servant de corridor écologique.

La gestion des eaux pluviales est abordée via la réalisation d'un espace de gestion en partie sud en fin de parcours de la liaison douce et des espaces verts. Cet espace permettra de gérer les eaux pluviales tout en permettant un verdissement du secteur. A travers ces aménagements, et la mise en place d'espaces végétalisés et perméables sur le site, l'infiltration des eaux pluviales est favorisée. Les aménagements futurs devront renforcer cet aspect en mettant en place des ouvrages et espaces adaptés.

6.5.5 La Guichardière

❖ LE CHOIX DU SITE

Le site se situe en continuité du tissu urbain UA destiné aux activités économiques. Les parcelles concernées par cette OAP se sont localisées à proximité immédiate du groupe Lactalis car la zone est destinée à accueillir des bâtiments supplémentaires de ce groupe. Il s'agit donc en réalité de l'extension de Lactalis, d'où le choix du site.

L'OAP est très succincte sur cette zone. Elle identifie les parties de haies à renforcer et les haies à créer. En revanche, certaines haies existantes sur la moitié Ouest ne sont pas inscrites comme « à préserver ». D'une part cela permettra une extension plus aisée à concevoir pour le groupe Lactalis, d'autre part cela détruit directement des milieux naturels et supprime de potentiels corridors écologiques.

Il n'est pas fait mention de qualité architecturale dans cette OAP. On peut également s'interroger au devenir de la maison présente dans le périmètre de l'OAP, le programme de la zone ne précise pas le propriétaire de ce bâti, ni si celui-ci sera ou non conservé.



6.5.6 Extension du cimetière

❖ LE CHOIX DU SITE

Le secteur choisi se situe dans la continuité du cimetière Saint-Gilles et en entrée de ville depuis la Chapelle-Erbrée. L'OAP consiste en l'aménagement d'une extension du cimetière, bordé au nord par la route de la Chapelle Erbrée et au sud par la voie ferrée et son talus.

❖ INSERTION PAYSAGERE

Une liaison douce sera créée sur la longueur nord du site, doublé par un traitement végétal et paysager qui sera mis en place afin d'apporter une plus-value paysagère et écologique en entrée de ville. Ces aménagements permettent également de créer un couloir écologique entre les abords du secteur et son périmètre. A ce titre, les abords de la route de la Chapelle-Erbrée seront traités en limite de rue dans un objectif de valorisation de l'entrée de ville et de sécurisation des liaisons douces.

La bordure est du site sera végétalisée afin d'assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et l'espace agricole existant et se raccordant à l'alignement végétale en partie nord, assurant ainsi l'insertion paysagère de l'aménagement, contribuant à la qualité de l'entrée de ville et pouvant servir d'espace de circulation, d'habitat et de nourriture pour la petite faune. Des essences locales diversifiées sont à favoriser pour ces aménagements, dans un but d'enrichissement de la biodiversité et afin d'apporter une valeur paysagère supplémentaire.

6.5.7 Saint Etienne

❖ LE CHOIX DU SITE

Le secteur se situe en prolongement direct du secteur d'équipements de Saint-Etienne, ce qui est cohérent avec l'ambition d'y développer de nouveaux équipements d'intérêt collectif, dont ceux associés à des exploitations agricoles.

Le secteur est en plus desservi à l'Ouest par el chemin du Feil ce qui permet de développer un espace déjà accessible.

❖ MOBILITE AU SEIN DU QUARTIER

Le chemin du Feil sera bien sûr conservé. Il s'agit d'un axe de mobilité active repéré dans l'OAP «Une trame verte et bleue support de continuités». Ce chemin sera prolongé vers le Sud.

À ce chemin viendront s'associer deux nouvelles liaisons douces, l'une traversant la zone selon un axe Nord-Sud, l'autre sur la moitié Est-Ouest du territoire.

Ces liaisons douces permettent de répondre aux ambitions du PADD en terme de mobilité actives, elles participent indirectement à la réduction des émissions de GES.



❖ INSERTION PAYSAGERE

L'ensemble de la zone est entouré par des haies bocagères. Ces dernières ont bien été repérées par l'OAP et devront être conservées. L'OAP précise que l'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Les constructions devront prévoir un recul minimal depuis les haies.

Ces mesures sont bénéfiques pour l'insertion paysagère des aménagements, mais cela permet aussi de conserver des habitats bénéfiques à l'entomofaune et l'avifaune. Ces haies peuvent aussi servir de petits corridors écologiques.

VII. LES CHOIX RETENUS POUR LA MODIFICATION DU PSMV

Des réflexions sont actuellement menées à Vitré pour améliorer le PSMV en place sur le territoire, particulièrement sur la thématique de la sécurité incendie.

Au vu des risques d'incendie du secteur et des événements qui ont déjà eu lieu, le souhait des élus est de pouvoir protéger l'ensemble du périmètre du PSMV contre les incendies en adoptant davantage de mesures que ce qui est déjà proposé par le PSMV en vigueur à travers une OAP thématique sur la sécurité incendie.

Pour se faire, l'équipe municipale s'est d'une part rapprochée des pompiers pour comprendre leurs difficultés lors d'intervention dans le centre ancien de Vitré, quels étaient selon eux les points majeurs bloquants et quelles pouvaient être les améliorations possibles.

D'autre part, la commune s'est également rapprochée de ses voisins rennais qui ont revu il y a peu leur PSMV sur cette même thématique de sécurité incendie.

Il est ressorti des réunions de travail que la prise en compte de la sécurité incendie en Secteur Sauvegardé nécessite une évaluation des risques et l'identification des ilots problématiques, un atlas des risques particuliers repérant les ilots/immeubles sensibles est en cours sur Vitré.

Il a été constaté qu'il n'existe pas de référentiel de sécurité incendie pour les bâtiments existants.

Elle doit se traduire dans le PSMV pour lui donner une assise réglementaire.

De plus, à Vitré, les pompiers vont progressivement disposer de badges VIGIK leur permettant d'accéder aux immeubles qui seront équipés d'un contrôle d'accès. La traduction réglementaire pourrait alors imposer aux propriétaires d'installer un moyen d'accès aux services d'incendie lors de demande de travaux ou de mutations.

Sur le modèle de Rennes, la secourabilité des personnes en SS peut prendre la forme d'une OAP thématique et localisée sur les ilots à risques ou d'une OAP géographique sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Cette OAP viendrait intégrer le PSMV.



Les pistes d'actions identifiées pour améliorer la sécurité incendie sont les suivantes :

- Traitement des doublages pour limiter l'effet de cheminée
- Isolation aux feux des planchers des immeubles mixtes (commerce/habitat)
- Dimensions minimales des cours intérieures pour déploiement des échelles pompier
- Traitement des espaces communs (locaux poubelles / vélos) pour une meilleure accessibilité des services de secours
- Habitabilité des combles en duplex, circulation verticales extérieures, portes coupe-feu
- Traitement des coffrages des réseaux

A ce stade, ces propositions d'amélioration sont des prémices, elles n'ont pas encore été développées et traduites dans les pièces du PSMV. Nous n'en savons pas plus sur la mise en œuvre des pistes d'actions identifiées. Il est notable, bien sûr, que le PSMV modifié devra montrer une conjonction des intérêts patrimoniaux et sécuritaires, pour être légal, le règlement du secteur sauvegardé doit en effet intégrer la protection des personnes sous couvert de la protection patrimoniale.



MESURES ERC (ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

III.



I. PRÉAMBULE

La démarche progressive de l'évaluation environnementale implique d'abord un ajustement du projet au cours de son élaboration vers le moindre impact. Cependant, malgré cette approche préventive, tout projet induit des impacts. Dès lors qu'un impact dûment identifié comme dommageable ne peut être totalement supprimé, le maître d'ouvrage a l'obligation de mettre en œuvre des mesures réductrices et compensatoires et de budgétiser les dépenses afférentes au titre de l'économie globale du projet.

1.1 Les mesures d'évitement

Les mesures d'évitement sont rarement identifiées en tant que telles. Elles sont généralement mises en œuvre ou intégrées dans la conception du projet :

- ❖ soit en raison du choix d'un parti d'aménagement qui permet d'éviter un impact jugé intolérable pour l'environnement,
- ❖ soit en raison de choix technologiques permettant de supprimer des effets à la source.

1.2 Les mesures de réduction

Les mesures réductrices sont mises en œuvre dès lors qu'un projet négatif ou dommageable ne peut être supprimé totalement lors de la conception du projet. Elles visent à atténuer les effets négatifs du projet sur le lieu et au moment où ils se développent. Elles peuvent s'appliquer aux phases de chantier, de fonctionnement et d'entretien des aménagements. Il peut s'agir d'équipements particuliers, mais aussi de règles d'exploitation et de gestion.

1.3 Les mesures de compensation

Ces mesures à caractère exceptionnel sont envisageables dès lors qu'aucune possibilité de supprimer ou de réduire les impacts d'un projet n'a pu être déterminée. Elles peuvent ainsi se définir comme tous travaux, actions et mesures :

- ❖ ayant pour objet d'apporter une contrepartie aux conséquences dommageables qui n'ont pu être évitées ou suffisamment réduites,
- ❖ justifiées par un effet direct ou indirect clairement identifié et évalué, s'exerçant dans le même domaine, ou dans un domaine voisin, que celui touché par le projet, intégrées au projet pouvant être localisées, s'il s'agit de travaux, hors de l'emprise finale du projet et de ses aménagements connexes.



II. MESURES ERC : LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 Le contexte climatique

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

La révision du PLU n'a pas d'incidences réellement significatives sur le contexte climatique. En revanche, le développement de l'urbanisation rend le territoire plus vulnérable et moins résilient au changement climatique. Sont donc abordées ici les mesures du PLU qui permettent une meilleure adaptation de la commune au contexte actuel de changement climatique.

Mesures de réduction

L'ensemble des mesures visant une gestion maîtrisée des eaux pluviales et la non imperméabilisation des surfaces participe à l'adaptation au changement climatique. En effet, les changements climatiques actuels perturbent les cycles hydrologiques et les épisodes de forte pluie sont de plus en plus fréquents. Toute mesure qui facilite l'infiltration rapide et efficace des eaux pluviales vers les nappes permet alors de se préparer à d'éventuels événements pluviaux importants. Le PLU révisé impose des minima de surfaces perméables et/ou espaces verts, protège les principaux espaces naturels jouant un rôle de zone tampon et fait apparaître dans ses OAP des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales (plus de détails au sous-chapitre contexte hydrique). La conservation des principaux éléments naturels permet aussi de maintenir des puits de carbone.

D'autre part, l'adaptation au changement climatique passe aussi par des solutions énergétiques innovantes et des constructions prévoyant un confort thermique adapté. De ce fait, le PLU précise dans son règlement que le bâti sera aménagé de façon intelligente en termes de volume et d'orientation afin de bénéficier au maximum des rayonnements solaires.

Par ailleurs, le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. De plus, il est prévu de développer un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique. Le zonage est donc adapté pour recevoir des activités en prolongement de l'usine de valorisation des déchets, tirant profit de la desserte par le réseau de chaleur.

Enfin, le PLU modifié valorise et renforce son maillage de cheminements doux et encourage au report modal ce qui permettra, dans une moindre mesure, de réduire les émissions de GES liées à l'utilisation de la voiture personnelle.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures de réduction

Le PSMV actuel propose des mesures pour rendre les logements plus résilients face au changement climatique. Ces mesures sont détaillées dans le sous-chapitre consacré aux énergies un peu plus loin dans le document.

Par ailleurs quelques espaces verts sont conservés et peuvent servir de puits de carbone, il s'agit particulièrement des petits patches boisés classés en EBC à proximité de la Vilaine, au niveau de la rue



pasteur près du lavoir et également sur l'alignement d'arbres entre la rue du bourg aux moines et la promenade Saint-Yves.

2.2 Le contexte géologique

Ni le PLU, ni le PSMV ne consacrent de mesures particulières concernant le contexte géologique.

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre

Les matériaux excavés lors des travaux seront soit réutilisés sur le site (dans le cadre d'aménagements paysagers par exemple), soit mis en dépôts.

2.3 Le relief

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures de réduction

Le règlement précise que « Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain ».

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas de mesures spécifiques prévues.

2.4 Le contexte hydrique

2.4.1 Masse d'eau souterraine

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement proposées par Mediaterrre lors de la phase travaux

Les dispositions à prendre en phase chantier sont limitées et classiques, mais permettent efficacement d'éviter les risques :

- La mise en place de bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables ;
- L'enlèvement des bidons d'huile usagés à des intervalles réguliers ;
- La création de fossés autour de l'aire de stationnement des engins pour limiter les déversements accidentels.

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre lors de la phase travaux

En phase travaux, avant tout rejet, les eaux du chantier seront déshuilées et décantées. Le système de traitement devra satisfaire aux normes minimales suivantes :

- Matières En Suspension totales : 30mg/l ;
- Demande Biologique en Oxygène : 40mg/l à pleine charge et 30mg/l en moyenne sur 24 heures ;
- Demande Chimique en Oxygène : 120mg/l à pleine charge et 90mg/l en moyenne sur 24 heures.



Les éventuelles aires de stockage de carburant et centrales d'élaboration du béton seront entourées de fossés collecteurs des eaux de ruissellement pour éviter toute perte dans le milieu naturel. On évitera les périodes où les orages sont fréquents pour réaliser les terrassements. Enfin, des sanitaires seront installés pendant toute la durée du chantier.

Mesures de réduction

En zone UZH, UZE et UZC, les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet.

En zone UZC et UZE, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

Ces mesures, prévues par le règlement, permettent de réduire les risques de pollution des eaux souterraines.

Par ailleurs, le PLU mentionne, à travers le PADD et le règlement, sa volonté de favoriser l'utilisation de matériaux perméables au sol. Ainsi, dans plusieurs zones urbaines des minimums d'espaces perméables et d'espaces verts sont imposés par le règlement :

- UA : entre 10 et 25%
- UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts
- UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres
- UZC : 20% d'espaces végétalisés
- UZE : 20% d'espaces végétalisés

Ces espaces de perméabilité permettent aux eaux pluviales de s'infiltrer dans les nappes, cela évite que les eaux ruissellent sur de longues distances et accumulent des polluants avant de s'infiltrer dans les sols.

À cela s'ajoute la protection des haies, talus et boisements (identifiés sur le plan de zonage et protégés par l'article L.151-23) qui participent à la filtration des eaux de ruissellement. Les zones humides et boisements sont protégés par un zonage N et/ou identifiées par l'OAP thématique sur la vallée de la Vilaine, ce qui représentent de larges surfaces d'infiltration protégées.

Enfin, le règlement précise également que les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque cela est possible. Les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont encouragées. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Mesures de compensation proposées par Mediaterrre lors de la phase travaux

En phase chantier, en cas de pollution accidentelle, un dispositif d'alerte ayant pour but de prévenir l'ensemble des responsables sera mis en place. L'intervention doit être la plus rapide possible, notamment en cas de pollution accidentelle toxique.

Les moyens mis en œuvre en cas de déversement accidentel consistent également :

- Pour un accident sur la chaussée :
 - Absorption et pompage des effluents répandus ;
 - Récupération de l'effluent non déversé ;
 - Récupération des éventuels fûts, bidons... dispersés sur la chaussée.



- Pour une intervention hors chaussée :
 - Mise en œuvre des dispositifs de confinement ;
 - Piégeage de la pollution et récupération par pompage notamment ;
 - Extraction des terres contaminées ;
 - Injection d'eau sous pression sur la chaussée puis aspiration ;
 - Mise en place de dispositifs spécifiques si nécessaire en fonction du polluant déversé.

○ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures de réduction

Les espaces perméables correspondent ou bien à des espaces libres à dominante végétale protégé au titre des monuments historiques (au niveau de l'église de Notre Dame de Vitré), ou bien à des espaces à dominante végétale identifiés ici et là dans le périmètre du PSMV (globalement sur 5 secteurs, les superficies des espaces à dominante végétale sont très variables, allant du simple jardin à des espaces plus étendus), ou encore à des EBC (Espace Boisé Classé) qui sont au nombre de 2. Le document graphique fait aussi apparaître des espaces non constructibles figurés par un aplat blanc qui correspondent parfois à des espaces semi-naturels dont le sol est perméable. L'ensemble de ces espaces de perméabilité permet de faciliter un minima l'infiltration des eaux de pluie vers les nappes.

2.4.2 Masses d'eau superficielles

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement

Le PLU Révisé protège l'ensemble des cours d'eau de la commune grâce à divers outils du PLU : un zonage « N », une protection au titre de l'article L.151-23, une OAP thématique dédiée à la Vallée de la Vilaine. Les abords des cours d'eau sont également protégés par un zonage naturel, parfois par des EBC (Espaces Boisés Classés) pour certaine ripisylves, les zones humides sont repérées au document graphique et également protégées par l'article L.151-23.

De plus, notons que la révision du PLU a fait l'objet d'une TVB (Trame Verte et Bleue) locale. Les cours d'eau y sont identifiés et sont donc protégés en vertu de leur capacité à accueillir et faciliter les déplacements de la biodiversité.

Mesures de réduction

Les mesures précédemment évoquées concernant les minimas d'espaces verts et d'espaces de perméabilité imposés par le règlement permettent d'éviter le ruissellement d'eau en surface qui pourrait se charger en polluant et se déverser dans les cours d'eau. À cela s'ajoute la protection des haies, talus et boisements (identifiés sur le plan de zonage et protégés par l'article L.151-23) qui participent à la filtration des eaux de ruissellement.



❖ **MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV****Mesures de réduction**

La Vilaine est en partie entourée par des espaces perméables (EBC ou espaces à dominante végétale) qui sont à conserver et permettent à minima de créer une zone tampon entre le cours d'eau et les sols artificialisés, cela permet un minimum de protection du cours d'eau.

Propositions de Médiaterre conseil

Le document graphique n'identifie pas de manière exhaustive les espaces de verdure qui entourent la Vilaine. A l'occasion de la modification du PSMV, le document graphique pourra être plus proche de la réalité de terrain en incluant dans des espaces à dominante végétale les petits espaces verts et arbres entre la rue de la Fougère et la Vilaine, ou encore la ripisylve qui longe la Vilaine au niveau des bâtiments de l'APASE (Association Pour l'Action Sociale et Educative en Ille et Vilaine) où figure pour l'instant seulement un aplat bleu désignant la Vilaine et un espace à dominante végétale d'un seul côté du cours d'eau.

2.4.3 Usages de la ressource en eau❖ **MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU****Mesures de réduction**

Le règlement du PLU révisé précise que les eaux usées ne peuvent pas être rejetées dans le milieu, mais doivent passer par un réseau adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

De plus, toutes les constructions ou installations, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques appropriées.

Par ailleurs, les OAP proposent des dispositions générales sur la gestion des eaux pluviales dans le secteur d'aménagement. Ainsi, les aménagements devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et profiter de ces derniers pour valoriser la présence de l'eau (noue, bassin sec, ...). Si la nature du sol permet l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, etc...

MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV**Mesures de réduction**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.



III. MESURES ERC : LE MILIEU NATUREL

3.1 Zonages d'intérêt environnemental

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Pas d'incidences significatives de la révision du PLU, pas de mesures prévues.

Notons tout de même que les mesures évoquées dans les sous-chapitres suivants pourront être utiles aux espèces présentes dans des périmètres d'intérêt environnemental et susceptibles de se déplacer sur les espaces naturels de Vitré.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas d'incidences significatives du PSMV, pas de mesures prévues.

3.2 Les milieux naturels

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement proposées par Mediaterrre lors de la phase travaux

Pendant les travaux, les pollutions du milieu qui peuvent nuire aux différentes espèces environnantes seront évitées en interdisant tout rejet et brûlis dans le milieu naturel.

D'autre part, un balisage préventif et une mise en défens sont des éléments qui permettraient d'éviter la pénétration d'espèces depuis les milieux naturels et semi-naturels environnants vers le site du chantier où elles risqueraient d'être détruites.

Mesures de réduction proposées par Mediaterrre lors de la phase travaux

En phase travaux, de nombreuses mesures de réduction peuvent s'appliquer sur un chantier puisque celui-ci nuit de différentes manières aux milieux naturels et à la biodiversité. En effet, les pollutions du sol et de l'eau, ainsi que les nuisances sonores et lumineuses nuisent à la biodiversité. Ainsi, les différentes mesures de réduction précitées aux chapitres « Eau » et « Qualité de l'air » sont valables également pour réduire les impacts des travaux sur les milieux naturels et la biodiversité.

De plus, il est recommandé d'éviter de multiplier les chemins d'accès aux travaux (pas de zones de croisement ni de zone de retournement).

Cela permettra de canaliser la circulation des engins durant la phase des travaux et donc de limiter une dégradation plus importante du sol.

Par ailleurs, il est essentiel de prendre en compte la phénologie des espèces, car certaines périodes de l'année sont plus sensibles que d'autres. Cette mesure a pour objectif d'éviter, ou du moins réduire la probabilité de destruction d'individus en période de reproduction et de limiter les effets du dérangement.

Les tableaux qui suivent mettent en évidence les périodes les plus sensibles pour chaque taxon et les périodes les plus propices aux travaux.

Les taxons les plus concernés sur le site d'étude sont les oiseaux, les mammifères hors chiroptères et la flore.



	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc
Flore				Floraison								
Amphibiens			Sortie d'hibernation puis reproduction									
Chiroptères	Hibernation		Mise bas et élevage des jeunes								Hibernation	
Autres mammifères				Reproduction et déplacements								
Oiseaux	Hivernage			Période de nidification								Hivernage
Reptiles				Sortie d'hibernation puis reproduction								
Période sensible pour chaque taxon												

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Abattage d'arbres												
Travaux de libération des emprises (débranchage etc.) et terrassement												

Période de travaux recommandée	
Période de travaux déconseillée	

Mesures d'évitement

Les espaces naturels majeurs de la commune de Vitré sont protégés dans le PLU révisé, comme ils l'étaient dans le PLU en vigueur. Ainsi, les vallées, principaux boisements et espaces bocagers sont conservés grâce à un zonage « N », une protection au titre de l'article L.151-23, et des EBC (Espaces Boisés Classés).

Dans ces zones, les constructions sont interdites (sauf exception comme des exploitations forestières, des aménagements pédagogiques par exemple).

La vallée de la Vilaine fait aussi l'objet d'une OAP thématique qui identifie les milieux connexes à préserver.

De plus, la révision du PLU a permis la suppression de 3 zones de type 2AU situées à proximité de zones N et des cours d'eau (attention, le PLU révisé a par contre créé 3 zones AU ailleurs à des positions qui semblent plus favorables).

Cela permet de maintenir de manière pérenne les principaux écosystèmes communaux et ainsi d'assurer aux espèces locales la présence d'habitats, de zones de nourrissage, de zones de reproduction.

Par ailleurs, le règlement propose des règles qui permettent de maintenir les espaces naturels et semi-naturels déjà existants :



- En zone UA, les plantations d'arbres en bordure de la voie principale reliant la RD 777 et la RD 178 (voie structurante desservant les parkings) ainsi qu'en bordure des RD 777 et 178 devront être maintenues.
- En zone agricole, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Mesures de réduction

Les zones d'urbanisation maintenues dans le PLU révisé occupent une position cohérente, en continuité du tissu urbain existant. Ainsi, bien que cette artificialisation soit nocive pour les milieux naturels puisque cela détruit des espaces naturels ou semi-naturels, elle reste cohérente par rapport au développement urbain de la ville et permet de préserver de vastes espaces en dehors du bâti.

Par ailleurs, une partie de la zone 1AUL a été supprimée pour être reclassée en zone naturelle NE. Cette nouvelle zone NE vient de plus s'insérer en continuité d'une zone N et d'un bras de la Valière. La zone NE en question contient une partie de cours d'eau ainsi qu'une zone humide. Ce reclassement en zone NE est donc parfaitement cohérent avec la réalité du site, surtout vu le caractère particulier de zone humide du terrain et les réglementations strictes qui sont liées à la protection des zones humides. Ces milieux sont en effet de plus en plus rares et abritent pourtant des espèces qui y sont inféodées. En plus de leur valeur intrinsèque, elles offrent de nombreux services écosystémiques comme la filtration des eaux de surface, la fonction de puit de carbone ou encore leur effet de zone tampon en cas d'inondation.

Notons que de manière générale, le zonage de Vitré a été revu pour coller au mieux à la réalité de terrain et cela a parfois permis de retracer les limites de zones « N » en englobant des espaces autrefois classés en zones urbaines ou agricoles.

Par ailleurs, les OAP des secteurs d'aménagement ont été conçus de telle sorte que des espaces verts, des haies, alignements d'arbres ou franges végétalisées apparaissent. Ces éléments végétaux sont soit à maintenir soit à créer afin d'apporter un minima de nature en ville.

Le règlement comprend lui aussi diverses mesures qui permettent de favoriser la présence de milieux naturels ou semi-naturels et donc la biodiversité locale.

Ainsi, des minima d'espaces verts sont imposés dans certaines zones urbaines :

- UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts
- UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres
- UZH : 20% d'espaces végétalisés
- UZE : 20% d'espaces végétalisés

De manière générale en zone urbaine, les espaces libres seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Dans tous les cas ce sont les espèces locales qui sont privilégiées pour les nouvelles plantations. Cela permet d'avoir des aménagements qui soient fonctionnels d'un point de vue écologique, car ils sont exploitables par la biodiversité locale (entomofaune particulièrement).



De manière plus ponctuelle, des règles sont émises par zones et permettent de maintenir, renforcer ou recréer des espaces de nature plus ou moins importants :

- En zone UA, des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement et de stockage de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 1500 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.
- En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives.
- En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives.
- En zone UZH, les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés, composées de grillage, doivent être doublées d'une haie végétale participant à la composition du jardin et comprenant des essences du type : buis, laurier tin, érable champêtre, charmillle, spirée, escallonia, oranger du Mexique, pyracantha, viorne orbier, berbérís, noisetier, charme, forsythia, cornouiller..
- En zone UZC, l'aspect végétal doit y devenir dominant par la réalisation d'une haie végétale persistante et caduque sous forme d'arbres de haute tige (2 mètres à la plantation) doublée par une sous plantation arbustive ou une haie. Le reste de la surface figurant en plantation à réaliser doit être constitué de pelouses ou de parterres. En plus des plantations à réaliser, il doit être planté, sur les parkings, l'équivalent d'1 arbre tige de force 25-30 pour 6 places de stationnement.

Mesures de compensation

Sauf exceptions, le règlement systématise la compensation dans le cas d'une destruction d'une haie. Pour évaluer cette compensation, la commune met en place une commission bocage, constituée d'agriculteurs, d'association environnementale, de citoyens et d'élus. Sur base d'un avis technique préalable, cette commission constituera un avis sur les déclarations préalables, déclarations rendues obligatoires par le repérage au titre de l'article L151-23 de l'ensemble des haies.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures d'évitement

Le PSMV protège différents espaces naturels et semi-naturels :

- Les espaces libres à dominante végétale protégés au titre des monuments historiques : au niveau de l'église de Notre Dame de Vitré :
- Les EBC (Espace Boisé Classé) : à proximité de la Vilaine, au niveau de la rue pasteur près du lavoir et également sur l'alignement d'arbres entre la rue du bourg aux moines et la promenade Saint-Yves ;



- Les espaces à dominante végétale : au niveau du chemin des tertres noirs, le long de la Vilaine au Nord de la RD857, au niveau des jardins entre la rue de la Baudrerie, la rue Saint-Louis et la rue Garangeot, au niveau du jardin à l'Est de la maison des cultures du monde, à l'extrémité Nord-Est du PSMV au Nord de la Maison de la santé « La Gautrays ».

Propositions de Médiaterre conseil

Le PSMV pourrait faire figurer davantage d'espaces à protéger sur son document graphique :

- Des espaces verts en continuité de l'espace déjà identifié au chemin des tertres noirs à l'Ouest
- Les espaces verts autour château de Vitré
- Les quelques arbres sous la rue de fougères non loin de la Vilaine
- La ripisylve qui longe la Vilaine au niveau des bâtiments de l'APASE (Association Pour l'Action Sociale et Educative en Ille et Vilaine) où figure pour l'instant seulement un aplat bleu désignant la Vilaine et un espace à dominante végétale d'un seul côté du cours d'eau.
- Prolonger l'EBC le long de la RD857 (rue du bourg aux Moines) pour mieux coller à la réalité de terrain
- L'espace vert non loin du groupe scolaire Jeanne d'Arc à l'Ouest de la ruelle des Buttes d'Amour
- Alignement d'arbres vers la maison de santé « La Gautrays » : à protéger, pour l'instant cet espace est identifié comme un espace minéral

Mesures de réduction

Le règlement indique que les espaces libres pourront être replantés d'arbres de haute tige, à feuille caduque, d'essence courante dans la région.

A la pose de plantations en bacs, d'arbustes ou de fleurs, posés sur l'espace public, on préférera, autant que faire se pourra, les plantations en pleine terre.

Tous les espaces libres plantés doivent être entretenus ou traités et aménagés, en gardant un caractère végétal.

L'abattage des arbres existants ne sera autorisé qu'en cas de nécessité. Obligation sera alors faite au propriétaire de replanter dans les plus brefs délais un nombre d'arbres au moins égal à celui qu'il aura abattu, dans des essences régionales employées à Vitré.

D'autre part, le règlement autorise parfois les toitures végétalisées. Cela permet de créer de petits espaces de repos et nourrissage pour la biodiversité locale (particulièrement avifaune et entomofaune).

De manière générale, ces mesures permettent de conserver une certaine nature en ville et l'utilisation d'essences locales permet de s'adapter au mieux à la biodiversité locale et ainsi de proposer des espaces verts et fleuris adaptés à l'entomofaune et à l'avifaune locales.

Par ailleurs, les OAP indiquent pour les courettes commerciales que les dalles utilisées pour la couverture au niveau du premier étage pourront recevoir un traitement végétal. Là encore, cela permet d'intégrer progressivement la notion de nature en ville et de lier urbanisation et végétalisation.



3.3 La faune et de la flore communale

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Les mesures évoquées au sous-chapitre précédent « Les milieux naturels » sont également valables pour ce sous-chapitre puisque la conservation des habitats naturels sont le support de la biodiversité.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Les mesures évoquées au sous-chapitre précédent « Les milieux naturels » sont également valables pour ce sous-chapitre puisque la conservation des habitats naturels sont le support de la biodiversité.

3.4 La Trame Verte et Bleue

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Les incidences de la révision du PLU sont positives sur la TVB, il n'y a pas nécessité de mesures ERC. Se reporter au chapitre incidences qui décrit les mesures du PLU en faveur de la TVB.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Les espaces identifiés par la TVB dans le secteur du PSMV sont déjà protégé au niveau de la Vilaine et des EBC.

IV. MESURES ERC : LES ESPACES AGRICOLES

Le PLU prévoit l'urbanisation à terme de 69 hectares en extension urbaine. La grande majorité de ces espaces correspond à des espaces agricoles : cultures, pâturage, prairies.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement

Pour éviter une consommation excessive d'espaces agricoles, la priorité a été mise sur l'optimisation des espaces déjà urbanisés, par la densification et la mutation des espaces bâtis. Le projet prévoit d'accueillir plus de 50 % de sa production de logements au sein des enveloppes urbaines. De plus, aucune zone commerciale n'est créée pour orienter les nouveaux projets commerciaux sur le renouvellement et la densification des espaces commerciaux existants.

Ces mesures permettent de réduire fortement l'espace nécessaire en extension et ainsi éviter l'artificialisation d'espaces agricoles. (Pour plus de précisions, se référer au rapport des justifications.)

Mesures de réduction

Le projet porté par le PLU limite les extensions urbaines en ne prévoyant que les surfaces strictement nécessaires pour répondre aux besoins identifiés, en complément du potentiel d'accueil au sein des espaces bâtis. Pour garantir que ces espaces soient utilisés de façon optimale, des densités minimales en termes de logements ont été définies au sein des OAP.



En ce qui concerne les exploitations, les zones d'urbanisation future impactent des exploitations agricoles différentes, évitant ainsi une incidence cumulée sur une exploitation qui aurait pu mettre en péril sa pérennité. De même, au regard des surfaces exploitées par chacune des exploitations, la localisation des zones d'urbanisation future ne conduit pas à un fractionnement des surfaces exploitées, qui conduirait à des problématiques accrues de déplacement des engins agricoles.

Mesures de compensation

50 à 75 hectares de friches agricoles sont présentes sur le territoire communal. Conscient de la richesse que représente ce potentiel pour l'agriculture, la ville souhaite œuvrer pour sa reconquête et ainsi proposer des solutions de compensation.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas de mesures particulières prévues.

V. MESURES ERC : LE PAYSAGE

4.1 Le contexte paysager

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement

La révision du PLU a permis le reclassement d'une partie de la zone 1AUL en zone NE. Cela permet d'éviter l'artificialisation de cette zone et donc de protéger les paysages naturels sur ce secteur.

De même, certaines petites parties de la zone 1AUE-b au Nord-est ont été rendues à l'espace agricole et ne peuvent plus être urbanisées.

Certaines zones urbaines ont aussi été redessinées, et leurs limites ont été revues pour coller davantage au bâti et reclasser en zone naturelle ou agricole certains espaces qui n'étaient pas artificialisés en réalité.

3 zones 2AU ont aussi été supprimées pour être reclassées en zone naturelle ou agricole, mais 1 zone 2AU a été recréée, ainsi qu'une nouvelle zone 1AU. Ces dernières se situent cependant en continuité du tissu urbain existant.

De manière générale, les changements de zonage effectués permettent d'éviter l'urbanisation sur certaines zones et de préserver de manière durable le paysage agro-naturel de la commune.

Par ailleurs, l'ensemble des mesures de préservation de la biodiversité et la protection des éléments relatifs à la TVB permettent également de préserver le paysage naturel et semi-naturel de Vitré.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas d'incidences significatives, pas de mesures prévues.



4.2 Le paysage communal

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement

Les mesures d'évitement évoquées ci-dessus sont également valables dans ce sous-chapitre.

Mesures de réduction

Les OAP consacrent une grande partie de leurs dispositions communes à l'insertion paysagère des projets d'aménagement. Ainsi, ces orientations d'aménagements repèrent les cônes de vue à préserver et annoncent la volonté de préservation des éléments végétaux existants. Certains secteurs nécessitent par ailleurs des systèmes particuliers de gestion des eaux pluviales et les OAP précisent que ces systèmes peuvent être l'occasion de créer des continuités paysagères.

Les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compacts, dans un souci de performances et d'insertion paysagère. De manière générale, les caractéristiques architecturales du bâti viseront à assurer son insertion paysagère et urbaine dans son contexte et à respecter l'ambiance du lieu. La végétalisation des toitures, notamment les toitures-terrasses, est fortement encouragée. Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possible.

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

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes... Pour animer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, des arbres et arbustes pourront être plantés.

Cet ensemble de mesures figure à la fois dans les OAP et dans le règlement du PLU révisé.

Les OAP précisent ensuite les enjeux à prendre en compte par secteur d'aménagement. Voici un exemple pour le site du Rachapt :

- ❖ Mettre en valeur le front de taille de carrière
- ❖ Refaire apparaître le cours d'eau canalisé dans la composition du futur quartier
- ❖ Utiliser le talus Nord pour y adosser des constructions
- ❖ Valoriser les murs de schiste du Rachapt

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

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



Le règlement propose ensuite des règles particulières par secteur afin de ne pas dénaturer le paysage naturel et urbain :

- ❖ Règles sur les enseignes et la signalétique en zone UZC
- ❖ En zone agricole et Ne, les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

Par ailleurs, l'ensemble des mesures de préservation de la biodiversité et la protection des éléments relatifs à la TVB permettent également de préserver le paysage naturel et semi-naturel de Vitré.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Le PSMV a un effet positif sur le paysage communal.

Concernant le souhait d'urbanisation d'une parcelle près d'un lavoir évoqué dans les modifications du PSMV de 2018, il n'y a pas de mesures spécifiques prévues.

VI. MESURES ERC : LES ÉNERGIES

5.1 Bilan énergétique

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures de réduction

Le règlement précise que « Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Les performances énergétiques pourront notamment être recherchées à travers une optimisation des volumes et une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé. ».

L'ensoleillement optimisé du bâti permet d'éviter d'avoir recours au système de chauffage de l'habitat quand le climat le permet, lorsque les températures sont plus fraîches cela permet de réduire les consommations énergétiques.

De plus, le PLU révisé encourage l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire, tout en tenant compte de leur insertion paysagère.

Par ailleurs, il est prévu de développer un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique. Le zonage est donc adapté pour recevoir des activités en prolongement de l'usine de valorisation des déchets, tirant profit de la desserte par le réseau de chaleur.



Ainsi, l'avenir doit se tourner vers des énergies nouvelles afin de se passer des énergies fossiles, qui peuvent de plus générer une empreinte carbone importante.

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures d'évitement

La conception du bâti actuellement est avantageuse sur plusieurs points et le PSMV en vigueur cherche à conserver ce type de bâti, ainsi que la structure et l'implantation originelle du bâti. Les points avantageux sont les suivants :

- Les formes urbaines sont compactes, les commerces et services sont à proximité des logements : les déplacements se font à pieds ce qui permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) qui participent au réchauffement climatique ;
- La structure des îlots est fermée avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots. Cette protection contre les vents permet à minima de réduire les besoins en chauffage l'hiver pour des logements qui seraient mal isolés (moins de consommations liées au chauffage : moins d'impact sur le climat) ;
- Les implantations en mitoyenneté réduisent la surface des façades exposées à l'extérieur, cela permet indirectement une meilleure isolation thermique du bâti (moins de consommations liées au chauffage : moins d'impact sur le climat) ;
- Les matériaux utilisés pour les constructions dans le centre sont pour beaucoup des matériaux naturels qui ont une bonne inertie thermique, c'est-à-dire une bonne capacité des matériaux à conserver leur température donc peu d'apports extérieurs sont nécessaires ;
- Certains petits patchs boisés et alignements d'arbres sont conservés au titre d'EBC (Espace Boisé Classé) : ils constituent de petits puits de carbone et peuvent occasionnellement former des barrières contre les vents dominants ;
- Les bâtiments sont peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversant, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle (limitation des consommations énergétiques donc de l'impact sur le climat) ;
- L'OAP note que « le bâti ancien est globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre ». Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle par rapport à la démolition/reconstruction.

Mesures de réduction

Par ailleurs, le PSMV actuel propose aussi des mesures en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti et de l'amélioration des performances énergétique en ouvrant les possibilités suivantes :



- La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur et sous quelle forme
- Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries
- L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables

L'isolation des bâtiments protégés au titre du PSMV est possible sur certains immeubles, il faut réaliser cette opération en fonction des façades en sélectionnant celles qui ne présentent pas un intérêt patrimonial, il faudra privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés.

Les bâtiments non protégés par le PSMV peuvent recevoir une isolation extérieure : enduit ou panneaux perméables (laine de bois ou chanvre par exemple).

Les fenêtres pourront être réparées ou remplacées si elles sont à l'origine de déperditions de chaleur. Les solutions envisagées pour les fenêtres sont les suivantes :

- La pose d'un double vitrage ou d'un survitrage non visible de l'extérieur ;
- La pose d'une deuxième fenêtre intérieure si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent ;
- Le changement complet de la menuiserie par un modèle ressemblant mais plus performants d'un point de vue énergétique ;
- Dans tous les cas, il faut opter pour des joints efficaces pour réduire les déperditions.

Les volets et persiennes doivent être conservés, restaurés ou remplacés car ils empêchent les déperditions énergétiques l'hiver et sont utiles contre la chaleur l'été.

Concernant l'utilisation d'énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous condition (mention dans les OAP et le règlement), il en va de même pour les dispositifs utilisant la géothermie ou l'aérothermie.

5.2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures de réduction

Le PLU prévoit diverses mesures qui, indirectement, participent à la réduction des émissions de GES. D'une part, la réduction des consommations énergétiques par ménage grâce aux mesures citées ci-dessus permettra de contribuer à la limitation de la dégradation de la qualité de l'air.

D'autre part, l'ensemble des mesures prévues pour valoriser et renforcer le maillage de cheminements doux incitera les riverains à limiter l'usage de la voiture personnelle, et donc les émissions de GES qui y sont liées.

Enfin, le PLU révisé prévoit aussi un ensemble de prescriptions pour conserver les espaces naturels majeurs, et renforcer la nature en ville grâce à des plantations d'arbres de haute-tige, des haies ou franges végétalisées. Ces espaces naturels et semi-naturels représentent des puits de carbone, ils participent à l'amélioration de la qualité de l'air. Notons que c'est particulièrement le cas des zones



humides, qui sont protégées dans la révision du PLU au titre de l'article L.151-23, et étaient déjà identifiées et protégées au titre du PLU en vigueur.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures de réduction

Les mesures précédemment citées pour les efforts de performance énergétique des bâtiments permettent de participer à la réduction des émissions de GES.

La conservation d'espaces verts, particulièrement des petits espaces boisés protégés au titre des EBC permet de maintenir de petits puits de carbone sur le territoire.



VII. MESURES ERC : LES RISQUES, NUISANCES, ET POLLUTIONS

6.1 Les risques

6.1.1 Les risques d'inondation

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures d'évitement

Le PLU révisé permet de protéger les biens et les personnes de ces risques en rendant inconstructibles les secteurs concernés par le risque d'inondation. En effet les vallées de ces cours d'eau sont situées dans un zonage naturel. Le document graphique précise en plus la localisation des zones inondables en reprenant le zonage du PPRI et le règlement reprecise les occupations du sol interdites dans ces zones.

Mesures de réduction

Le règlement du PLU prévoit des minimums d'espaces perméables et espaces verts dans plusieurs zones :

- UA : entre 10 et 25% d'espaces perméables
- UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts
- UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres
- UZC : 20% d'espaces végétalisés
- UZE : 20% d'espaces végétalisés

Les espaces de perméabilité permettent de faciliter l'infiltration des eaux vers le sol et de limiter les ruissellements qui entraînent des inondations.

Il n'y a cependant pas de règles spécifiques sur les zones UC, UL, et UT si ce n'est que les espaces libres seront traités en aménagements paysagers, mais pas de chiffrage.

De plus, les OAP font apparaitre pour certains secteurs des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins secs...). Ces dernières doivent être, dans la mesure du possible, gérées à la parcelle.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures d'évitement

Les zones soumises au PPRI sont identifiées sur le document graphique.

Mesures de réduction

Le PSMV conserve plusieurs espaces de perméabilité via les espaces végétaux protégés au titre des monuments historiques, les espaces à dominante végétale, les EBC. A cela s'ajoute des espaces



inconstructibles figurés par un aplat blanc sur le document graphique. Ils sont pour certains occupés par des sols perméables.

Le règlement autorise dans certains cas les toitures végétalisées qui permettent de retenir un minima les eaux de pluie.

Les OAP permettent l'installation de dalles végétalisées dans les courettes commerciales.

Cet ensemble de mesures permet de garder quelques surfaces perméables (bien que très minimes dans le secteur du PSMV), cela permet de limiter les ruissellements et donc les inondations.

Propositions de Médiaterre conseil

Vu le caractère très urbanisé et minéral du secteur du PSMV et les risques d'inondations liés au changement climatique, le PSMV pourrait ajouter davantage de mesures qui inciteraient à l'utilisation de matériaux perméables.

Cela pourrait être le cas dans les espaces de stationnement en proposant des dalles alvéolées contenant des graviers ou bien enherbées par exemple.

6.1.2 Les risques de mouvements de terrain

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

La révision du PLU n'aura pas d'incidences majeures sur le risque de mouvements de terrain, donc pas de mesures particulières prévues.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Le PSMV n'a pas d'incidences majeures sur le risque de mouvements de terrain, donc pas de mesures particulières prévues.

6.1.3 Les risques industriels et de TMD (Transport de Matières Dangereuses)

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

Aucun secteur de développement d'habitat ou d'espaces ou d'équipements publics n'a été prévu à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

La révision du PLU n'entraîne pas d'incidences avérées sur le risque de TMD, mais seulement des incidences potentielles (accueil potentiel de nouvelles ICPE en secteur AUA). Aucune mesure particulière n'est prévue.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Le PSMV n'a pas d'incidences majeures sur le risque industriel et le risque de TMD, donc pas de mesures particulières prévues.



6.1.4 Les risques d'incendie

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

La révision du PLU a des incidences positives sur le risque d'incendie en permettant l'extension de la zone 1AUEb au Nord du territoire en limite du périmètre du PSMV, qui va permettre la création d'une voirie pour une meilleure accessibilité des services de secours à certains îlots compris dans le périmètre du PSMV.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures de réduction

L'exposé des mesures de réduction se fera ici en 3 temps. Un premier temps consacré aux mesures déjà inscrites dans le PSMV en vigueur, un second temps pour les mesures proposées en 2018 et enfin un dernier temps pour les mesures complémentaires à apporter dans le futur PSMV modifié (réflexions en cours).

Tout d'abord, le PSMV en vigueur propose déjà quelques règles et préconisation pour limiter le risque d'incendie. Le document graphique repère déjà plusieurs immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Cela peut ainsi permettre de démolir des bâtiments jugés vétustes qui seraient d'une part plus sujet au risque d'incendie, et d'autre part plus susceptibles de s'effondrer ce qui représente une contrainte lors de l'intervention des pompiers.

Dans le règlement, la limitation des risques d'incendie et de propagation d'incendie passe notamment par des règles sur l'accessibilité :

- « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. »
- « Sont admis : Les cheminements couverts reliant des bâtiments, dans la limite des unités de passage imposées par les services de sécurité »
- « L'extension de locaux d'activités dans les cours est interdite sauf en cas de mise aux normes des locaux techniques et sanitaires liés à l'activité. Elles seront limitées à un rez-de-chaussée, et à une extension par unité foncière. » : Cette règle permet de limiter un minimum l'encombrement des cours et donc facilite dans une moindre mesure l'accès pour les services de secours.

Notons que le règlement traite aussi des sorties de gaz brûlés et des ventilations. Lorsqu'ils existent, les conduits anciens existants seront utilisés.



En l'absence de conduits, les évacuations de gaz brûlés et les ventilations se feront soit dans des conduits créés, soit sur les façades ne donnant pas sur l'espace public.

Enfin une OAP thématique est consacrée à la sécurité incendie. Là aussi on y retrouve des règles d'accessibilité qui permettent de faciliter l'accès aux pompiers.

Toutes les constructions parasites qui encombrant les cours devraient être (dans le cas d'un projet d'ensemble) démolies et éventuellement remplacées par des constructions ne nuisant pas à l'accès des services de sécurité.

Dans le cas où la cour est entièrement couverte, la dalle doit obligatoirement être accessible du rez-de-chaussée du bâtiment par une trémie laissant un passage libre minimal de 1.20m X 1.20m. Celle-ci doit permettre le passage du matériel nécessaire à l'entretien de la dalle et des façades (échafaudage, échelles). Elle peut servir de désenfumage pour la sécurité incendie.

Lors d'opérations d'aménagements, les accès et passages piétons ou cochers anciens qui ont été fermés ou annexés seront restitués dans la mesure du possible

L'ensemble des cheminements, depuis la rue, doit être désencombré de tous les objets, équipements et aménagements entravant la libre circulation des personnes et matériels de sécurité

Les galeries, coursives, escaliers et paliers sont des espaces de circulation qui doivent conserver leur fonction de desserte.

Dans certains cas d'accessibilité très contrainte pour les services de sécurité, une libre circulation des personnes, à cœur d'îlot, pourra être imposée. Dans ce cadre, le percement d'une clôture mitoyenne entre deux propriétés pourra être demandée, dans des conditions à définir avec les services de sécurité.

Afin d'assurer une meilleure évacuation des personnes par la façade sur rue, on pourra exiger, dans les immeubles protégés par le secteur sauvegardé de catégorie A ou B, le maintien ou la restitution d'appartements traversants.

La division de logements traversants dans un immeuble de second rang sera interdite sauf si les conditions d'évacuation des personnes sont assurées.

Afin de réduire la propagation des flammes, les portes palières massives qui assurent une bonne étanchéité aux flammes des parties privatives doivent être conservées. Pour le revêtement des escaliers et cages d'escalier, il conviendra de privilégier l'emploi d'enduits minéraux incombustibles comme le plâtre, la chaux, la terre.

Dans les combles, les communications entre mitoyennetés sont fréquentes, ce qui favorise la propagation du feu entre les immeubles. Il conviendra de prendre toutes les dispositions nécessaires pour fermer ces communications et garantir une bonne étanchéité aux flammes : les portes et trappes devront être occultées à minima par des menuiseries en bois massif d'une épaisseur minimale de 4cm afin de les rendre plus résistantes et coupe-feu ; les joints entre le matériau de couverture et le rampant maçonné du mur mitoyen sera calfeutré par du mortier de plâtre ou de chaux sur toute l'épaisseur du mur.

Les mises en œuvre traditionnelles permettent de réaliser des ouvrages massifs sans vides d'air. En cas d'incendie, ces vides d'air produisent un effet « cheminée » démultipliant, sans aucune visibilité, la propagation du feu dans l'ensemble des étages du bâtiment.

Seront donc proscrits, excepté pour les pièces humides, les isolations en doublage ou placage.



En 2018, des mesures supplémentaires ont été apportées dans le cadre d'une modification du PSMV. L'objectif de la modification était de préserver la qualité du bâti existant de la propriété GERARD et des propriétés environnantes tout en améliorant les conditions d'accès au cœur d'îlot, notamment aux services de secours. Le plan de sauvegarde en vigueur prévoit actuellement la démolition de plusieurs bâtis annexes pour cureter ce cœur d'îlot. La solution envisagée et exposée en 2018 vise à conserver ces bâtis annexes en conditionnant leur usage à des servitudes d'accès de secours, en accord avec le service préventionniste du SDIS.

Le règlement fut alors complété pour assurer l'accès à travers le bâti repéré et insérer les deux points suivants : « Pour assurer l'accès à travers le bâti repéré au plan, des portes de 0,90m de passage à travers le bâti et les clôtures devront être réalisées. Les volumes de circulation de ces accès resteront libres de toute occupation, meuble, éléments de décor, dans un gabarit permettant le passage des moyens de défense incendie (échelles, tuyaux, dévidoirs...). ». Le commissaire enquêteur ayant étudié cette modification note cependant qu'un complément doit être apporté au règlement pour indiquer que les portes doivent être fracturables par les services de secours. Un complément doit aussi être apporté dans les titres de propriétés notariés de cet immeuble concernant ces servitudes.

Actuellement, des réflexions sont menées à Vitré pour renforcer encore un peu plus la sécurité incendie sur le périmètre du PSMV. N'étant pas finalisées, les mesures supplémentaires sont évoquées ici sous forme de pistes d'actions qu'il faudra ensuite préciser :

- Traitement des doublages (pour limiter l'effet de cheminée) en évitant notamment les doublages au placo
- Isolation aux feux des planchers des immeubles mixtes (commerce/habitat)
- Dimensions minimales des cours intérieures pour les déploiements d'échelle pompiers
- Traitement des espaces communs (locaux poubelles / vélos) pour une meilleure accessibilité des services de secours
- Habitabilité des combles en duplex, circulation verticales extérieures, portes coupe-feu
- Traitement des coffrages des réseaux

Sur le modèle de Rennes, la secourabilité des personnes en SS peut prendre la forme d'une OAP thématique et localisée sur les îlots à risques ou d'une OAP géographique sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Cette OAP viendrait intégrer le PSMV.

Un atlas des risques particuliers repérant les îlots/immeubles sensibles est en cours sur Vitré et permettra une meilleure prise en compte du risque dans le PSMV, notamment sur la pièce graphique.

A Vitré, les pompiers vont progressivement disposer de badges VIGIK leur permettant d'accéder aux immeubles qui seront équipés d'un contrôle d'accès. La traduction réglementaire pourrait alors imposer aux propriétaires d'installer un moyen d'accès aux services d'incendie lors de demande de travaux ou de mutations.



Propositions de Mediaterrée conseil

Le règlement intègre encore trop peu la notion de traitement ignifuge des matériaux. Ce type de traitement pourrait être abordé dans le règlement pour les paragraphes dédiés à la gestion du bois et des menuiseries.

6.2 La pollution de l'atmosphère et des sols**❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU****Mesures de réduction**

Afin de limiter à minima la pollution de l'air, le PLU révisé prévoit diverses mesures qui, indirectement, permettront de réduire les pollutions atmosphériques. La mise en avant des espaces verts, notamment à travers les OAP qui font figurer des espaces dédiés, des haies, des franges végétalisées [etc...] et la protection des espaces naturels majeurs du territoire permettent de conserver voire créer des puits de carbone plus ou moins importants.

De plus, le PLU révisé permet de valoriser et développer les mobilités douces, ce qui limite l'usage de la voiture individuelle. La volonté de formes urbaines compactes permet aussi d'utiliser des mobilités douces pour effectuer des petits trajets.

Enfin, la dégradation de l'air liée à l'augmentation de la population vitrénienne est à mettre au regard des politiques environnementales actuelles et de l'évolution du parc automobile, dorénavant moins polluant.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV**Mesures de réduction**

Les mesures précédemment citées pour les efforts de performance énergétique des bâtiments permettent de participer à la réduction des émissions de GES.

La conservation d'espaces verts, particulièrement des petits espaces boisés protégés au titre des EBC permet de maintenir de petits puits de carbone sur le territoire.

6.3 Les nuisances**❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU****Mesures de réduction**

Comme évoqué précédemment, le PLU prévoit de renforcer le réseau de cheminements doux et de le valoriser ce qui permettra, un minima, de réduire l'utilisation de la voiture personnelle et donc des nuisances sonores associées.



De plus, les OAP sectorielles font figurer, pour plusieurs des zones d'aménagement prévues, des espaces verts (haies, franges végétales, alignement d'arbres) le long de la voirie. Cela permet, dans une moindre mesure, de créer un écran végétal qui limite de bruit de la circulation.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Mesures d'évitement

Le règlement précise que les « types d'occupations admis permettent de maintenir la mixité indispensable au bon fonctionnement d'un centre-ville tout en conservant une qualité de vie. Dans ce but, les activités apportant des pollutions de tous ordres sont proscrites. »

« Peuvent également être admis :

. [...]

. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes et pour les biens. »

Cela permet de maintenir la diversité fonctionnelle du secteur tout en anticipant les nuisances auxquelles pourraient faire face les riverains.

6.4 L'assainissement et la gestion des déchets

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

Mesures de réduction

Le règlement du PLU précise que les aménagements doivent se doter de systèmes de tri sélectif et permettre l'accès aux véhicules de collecte.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas de mesures particulières prévues.

VIII. MESURES ERC : LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT

7.1 La population vitréenne

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

Aucune mesure particulière n'est prévue si ce n'est une proportion cohérente de zones 1AU et 2AU par rapport aux perspectives démographiques prévues.



❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas de mesures particulières prévues.

7.2 L'habitat**❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU**

La révision du PLU a des incidences positives sur l'habitat, aucune mesure n'est donc à prévoir.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Incidences positives du PSMV, pas de mesures particulières prévues.

IX. MESURES ERC : LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

La révision du PLU a des incidences positives sur les équipements et services, aucune mesure n'est donc à prévoir.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Pas de mesures particulières prévues.

X. MESURES ERC : LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

La révision du PLU a des incidences positives sur les activités économiques, aucune mesure n'est donc à prévoir.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Incidences positives du PSMV, pas de mesures particulières prévues.

XI. MESURES ERC : L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES MOBILITÉS

❖ MESURES PRÉVUES PAR LE PLU

La révision du PLU a des incidences positives sur l'aménagement du territoire et les mobilités, aucune mesure n'est donc à prévoir.

❖ MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PSMV

Incidences positives du PSMV, pas de mesures particulières prévues.

XII. SYNTHÈSE DES MESURES ERC PRÉVUES PAR LE PLU ET LE PSMV

E : Éviter / R : Réduire / C : compenser

Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Milieu physique		
Contexte climatique	R : Mesures sur la sobriété et performance énergétique du bâti R : Conservation de petits patches boisés = puits de carbone	R : Ensemble des mesures visant une gestion maîtrisée des eaux pluviales et la non imperméabilisation des surfaces R : Maintien des principaux puits de carbone R : Mesures sur la sobriété et performance énergétique du bâti R : Report modal encouragé
Contexte géologique	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>
Relief	<i>Pas de mesures spécifiques prévues</i>	R : Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain
Eau souterraine	R : Espaces de perméabilité conservés par EBC, zone végétale des monuments historiques, espaces à dominante végétale et espaces à constructibles	R : En zone UZH, UZE et UZC, les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. R : En zone UZC et UZE, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement font l'objet d'un traitement préalable avant rejet dans le réseau public. R : Minimums d'espaces perméables et d'espaces verts : -UA : entre 10 et 25% d'espaces perméables -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés R : Espaces naturels protégés = infiltration des eaux R : haies, talus et boisements (identifiés sur le plan de zonage et protégés par l'article L.151-23) qui filtrent les eaux avant infiltration



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Eau superficielle	R : La Vilaine est en partie entourée par des espaces perméables (EBC ou espaces à dominante végétale) qui sont à conserver et permettent à minima de créer une zone tampon entre le cours d'eau et les sols artificialisés	E : Protection des cours d'eau et de leurs abords via zonage N, article L.151-23, EBC, zones humides repérées au document graphique R : Minimas d'espaces verts et d'espaces de perméabilité qui limitent le ruissellement d'eau en surface et donc les risques de pollution des cours d'eau. R : Protection des haies, talus et boisements qui participent à la filtration des eaux de ruissellement.
Usages de l'eau	R : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.	R : Les eaux usées ne peuvent pas être rejetées dans le milieu, mais doivent passer par un réseau adapté, conforme à la réglementation en vigueur. R : Toutes les constructions ou installations, doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. R : Les aménagements devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et profiter de ces derniers pour valoriser la présence de l'eau (noue, bassin sec, ...). R : favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Milieu naturel		
Zonage d'intérêt environnemental	<i>Pas d'incidences, pas de mesures</i>	<i>Pas d'incidences, pas de mesures</i>
Les milieux naturels	E : Espaces naturels majeurs protégés par les espaces libres à dominante végétale protégés au titre des monuments historiques, les EBC, les espaces à dominante végétale R : Le règlement indique que les espaces libres pourront être replantés d'arbres de haute tige, à feuille caduque, d'essence <u>courante dans la région</u>. R : A la pose de plantations en bacs, d'arbustes ou de fleurs, posés sur l'espace public, on préférera, autant que faire se pourra, les plantations en pleine terre. R : Tous les espaces libres plantés doivent être entretenus ou traités et aménagés, en gardant un caractère végétal. R : Le règlement autorise parfois les toitures végétalisées. R : Pour les courettes commerciales, les dalles utilisées pour la couverture au niveau du premier étage pourront recevoir un traitement végétal.	E : Espaces naturels majeurs protégés par zonage « N », une protection au titre de l'article L.151-23, et des EBC (Espaces Boisés Classés). E : Zones humides repérées et protégées E : En zone UA, les plantations d'arbres en bordure de la voie principale reliant la RD 777 et la RD 178 (voie structurante desservant les parkings) ainsi qu'en bordure des RD 777 et 178 devront être maintenues. E : En zone agricole, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent. R : Zones AU en continuité du tissu urbain R : Reclassement de zones pertinentes en zone « N » R : Les OAP proposent des espaces verts, des haies, alignements d'arbres ou franges végétalisées R : Des minima d'espaces verts sont imposés dans certaines zones urbaines : -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés R : En zone UA, des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement et de stockage de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 1500 m², les aires



		de stationnement seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. R : En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives. R : En zone UA, les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces agricoles ou naturels seront plantées d'arbres de haute tige. Les limites de l'unité foncière donnant sur des espaces d'habitat seront aménagées d'un talus planté d'arbustes ou haies vives. R : En zone UZH, les clôtures implantées sur les limites séparatives entre propriétés, composées de grillage, doivent être doublées d'une haie végétale participant à la composition du jardin et comprenant des essences du type : buis, laurier tin, érable champêtre, charmille, spirée, escallonia, oranger du Mexique, pyracantha, viorne orbier, berbérís, noisetier, charme, forsythia, cornouiller.. R : En zone UZC, l'aspect végétal doit y devenir dominant par la réalisation d'une haie végétale persistante et caduque sous forme d'arbres de haute tige (2 mètres à la plantation) doublée par une sous plantation arbustive ou une haie. Le reste de la surface figurant en plantation à réaliser doit être constitué de pelouses ou de parterres. En plus des plantations à réaliser, il doit être planté, sur les parkings, l'équivalent d'1 arbre tige de force 25-30 pour 6 places de stationnement
La faune et la flore communale	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>
La TVB	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>	<i>Cf mesures évoquées ci-dessus</i>



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Les espaces agricoles		
	<i>Incidences neutres du PSMV, pas de mesures</i>	E : Optimisation des espaces déjà urbanisés, par la densification et la mutation des espaces bâtis – Accueil de plus de 50 % de la production de logements au sein des enveloppes urbaines. Aucune zone commerciale n'est créée. R : Limitation des extensions urbaines en ne prévoyant que les surfaces strictement nécessaires pour répondre aux besoins identifiés et densités minimales en termes de logements sur les secteurs de projet. C : Volonté de reconquête de friches agricoles.



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Le paysage		
Contexte paysager	Incidences positives du PSMV, pas de mesures	<i>L'ensemble des mesures de préservation de la biodiversité et la protection des éléments relatifs à la TVB permettent également de préserver le paysage naturel et semi-naturel de Vitré.</i> E : Changements de zonage effectués permettent d'éviter l'urbanisation sur certaines zones et de préserver de manière durable le paysage agro-naturel de la commune.
Paysage communal	Incidences positives du PSMV, pas de mesures	<i>L'ensemble des mesures de préservation de la biodiversité et la protection des éléments relatifs à la TVB permettent également de préserver le paysage naturel et semi-naturel de Vitré.</i> E : Cônes de vue identifiés à préserver R : Les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compacts, dans un souci de performances et d'insertion paysagère. R : Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant la valorisation de ces espaces non construits. R : Les OAP précisent ensuite les enjeux à prendre en compte par secteur d'aménagement. R : Le règlement propose ensuite des règles particulières par secteur afin de ne pas dénaturer le paysage naturel et urbain : -Règles sur les enseignes et la signalétique en zone UZC -En zone agricole et Ne, les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Les énergies		
Bilan énergétique	E : La conception du bâti actuellement est avantageuse sur plusieurs points et le PSMV en vigueur cherche à conserver ce type de bâti, ainsi que la structure et l'implantation originelle du bâti (orientation contre les vents dominants, bonne inertie thermique des matériaux des bâtis etc.) R : Analyse de la capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur et sous quelle forme. R : Analyse des possibilités de transformation ou de changement des menuiseries. R : Analyse des possibilités d'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.	R : Les performances énergétiques pourront notamment être recherchées à travers une optimisation des volumes et une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé. R : Le PLU révisé encourage l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire. R : Il est prévu de développer un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique. Le zonage est donc adapté pour recevoir des activités en prolongement de l'usine de valorisation des déchets, tirant profit de la desserte par le réseau de chaleur.
Émissions de GES	R : Efforts de performance énergétique des bâtiments permettent de participer à la réduction des émissions de GES.	R : Réduction des émissions de GES via la réduction des consommations énergétiques. R : Valorisation des cheminements doux = réduire l'utilisation de la voiture donc des émissions de GES. R : Conservation des espaces naturels majeurs = puits de carbone.
Risques, nuisances et pollutions		
Risque d'inondation	E : Les zones soumises au PPRI sont identifiées sur le document graphique. R : Le PSMV conserve plusieurs espaces de perméabilité via les espaces végétaux protégés au titre des monuments historiques, les espaces à dominante végétale, les EBC. A cela s'ajoute des espaces inconstructibles figurés par un aplat blanc. R : Le règlement autorise dans certains cas les toitures végétalisées qui permettent de retenir un minima les eaux de pluie. Les OAP permettent l'installation de dalles végétalisées dans les courettes commerciales. Cela crée aussi des espaces perméables qui réduisent les ruissellements.	E : Zones inondables inconstructibles et rappel du zonage du PPRI R : Minimums d'espaces perméables qui réduisent le risque d'inondation : -UA : entre 10 et 25% d'espaces perméables -UE : 20% d'espaces perméables + 10% d'espaces verts -UZH : 80% de la surface en pelouses ou parterres -UZC : 20% d'espaces végétalisés -UZE : 20% d'espaces végétalisés R : Les OAP font apparaître pour certains secteurs des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales (noues, bassins secs...).



Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Risque de mouvement de terrain	<i>Pas de mesures</i>	<i>Pas de mesures</i>
Risque de TMD	<i>Pas de mesures</i>	<i>Pas de mesures</i>
Risque d'incendie	R : Le document graphique repère déjà plusieurs immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Cela peut ainsi permettre de démolir des bâtiments jugés vétustes. R : Règles sur accessibilité pour faciliter l'arrivée des secours R : OAP thématique consacrée à la sécurité incendie (voir détail au sein du chapitre) R : En 2018, modification de PSMV pour faciliter l'accès à un ilot particulier : » Pour assurer l'accès à travers le bâti repéré au plan, des portes de 0,90m de passage à travers le bâti et les clôtures devront être réalisées. Les volumes de circulation de ces accès resteront libre de toute occupation, meuble, éléments de décor, dans un gabarit permettant le passage des moyens de défense incendie (échelles, tuyaux, dévidoirs...). » R : Réflexions en cours sur : -Traitement des doublages (pour limiter l'effet de cheminée) en évitant notamment les doublages au placo -Isolation aux feux des planchers des immeubles mixtes (commerce/habitat) -Dimensions minimales des cours intérieures pour les déploiements d'échelle pompiers -Traitement des espaces communs (locaux poubelles / vélos) pour une meilleure accessibilité des services de secours -Habitabilité des combles en duplex, circulation verticales extérieures, portes coupe-feu -Traitement des coffrages des réseaux	R : Aménagement d'une voie en zone 1AUEb qui permet un meilleur accès des services de secours au périmètre du PSMV.

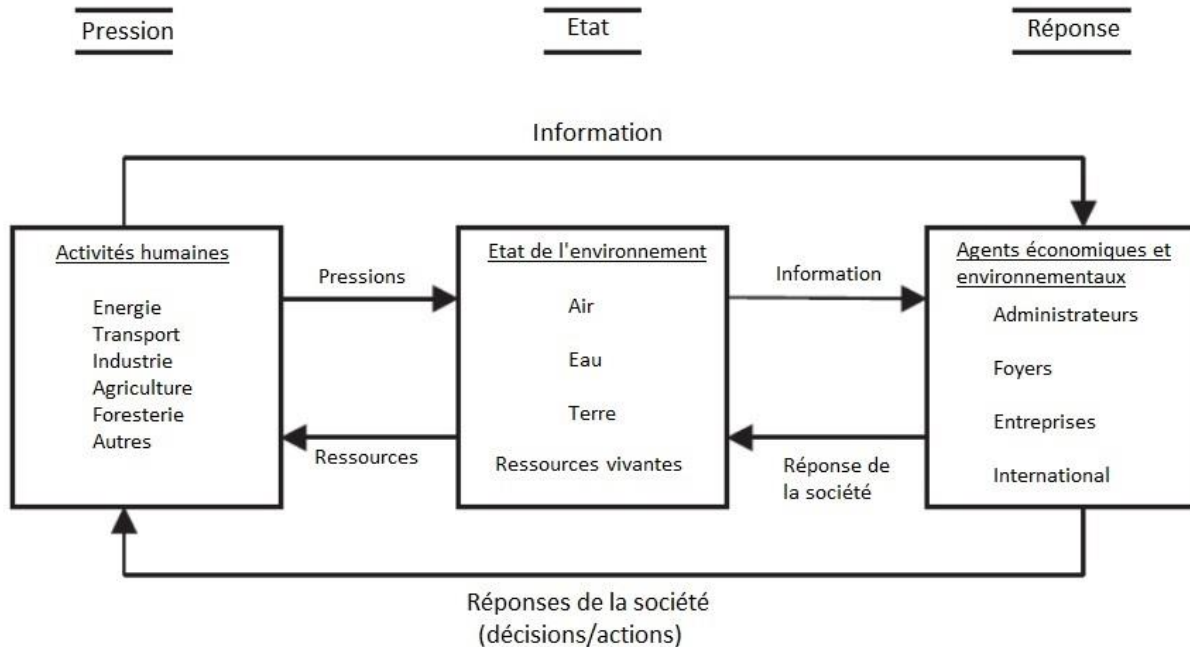


Thématique environnementale	Mesures ERC	
	PSMV	PLU
Pollution atmosphère et sols	R : Performance énergétique du bâti pour limiter les GES R : Conservation de quelques petits patches boisés	R : Conservation de larges espaces naturels R : Incitation aux mobilités douces
Nuisances	E : « les types d'occupations admis permettent de maintenir la mixité indispensable au bon fonctionnement d'un centre-ville tout en conservant une qualité de vie. <u>Dans ce but, les activités apportant des pollutions de tous ordres sont proscrites.</u> » E : « Peuvent également être admis [...] les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, <u>à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité</u> , ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, <u>aucun risque grave pour les personnes et pour les biens.</u> »	R : Incitation aux mobilités douces R : Les OAP font figurer des espaces verts (haies, franges végétales, alignement d'arbres) le long de la voirie ce qui peut limiter les nuisances sonores.
Gestion des déchets	<i>Pas de mesures</i>	R : Le règlement du PLU précise que les aménagements doivent se doter de systèmes de tri sélectif et permettre l'accès aux véhicules de collecte.
Démographie et habitat		
Population vitrénienne	<i>Pas de mesures</i>	
Habitat		
Equipements, services, activités économiques		
Equipements et services	<i>Pas de mesures</i>	
Activités économiques		
Aménagement du territoire et mobilités		
Aménagement du territoire et mobilités	<i>Pas de mesures</i>	



INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

La mise en place d'indicateurs environnementaux sera basée sur le modèle de l'OCDE : Pression - Etat - Réponse (PER), illustré par le schéma ci-après

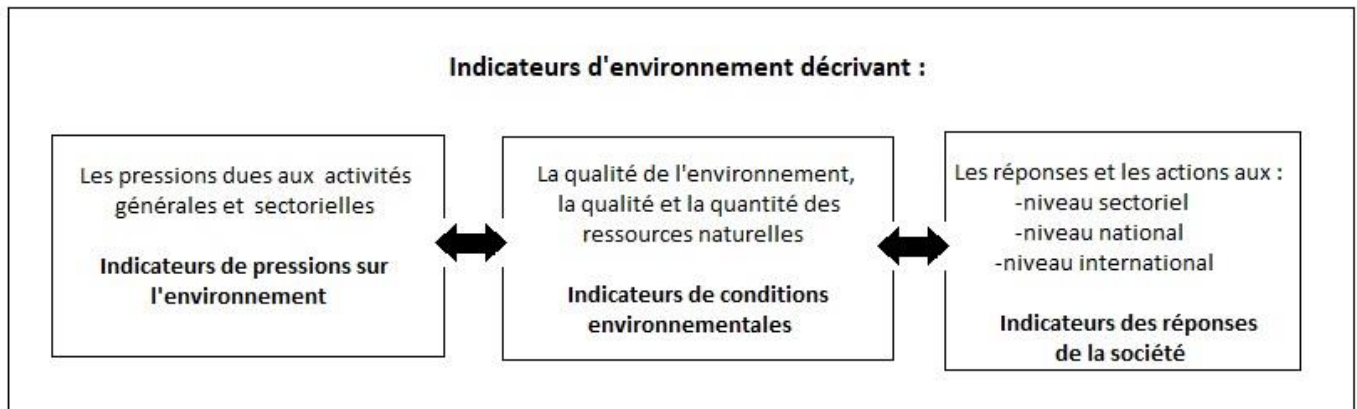


Ainsi, les trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- ❖ les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées ;
- ❖ l'état dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées ;
- ❖ les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion.



En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, il conviendra dans un premier temps de prévoir la mise en place d'un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi), soit directement par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur. Ensuite, il conviendra de mettre en place un suivi adapté à chaque thématique. Il est nécessaire de choisir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas compliquer la démarche.



Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Ressource en eau	Assurer le bon état quantitatif et qualitatif des eaux souterraines	État quantitatif des eaux souterraines	Bon	Maintien du bon état	Données SDAGE Agence de l'eau Loire-Bretagne	3 ans
		État qualitatif des eaux souterraines	Médiocre (nitrates)	Bon état chimique	Données SDAGE Agence de l'eau Loire-Bretagne	3 ans
	Assurer le bon état qualitatif des eaux superficielles	Suivi de la qualité des eaux superficielles	État écologique moyen à médiocre	Bon état écologique	Données SDAGE Agence de l'eau Loire-Bretagne	3 ans
	Assurer une eau potable de qualité	Conformité de l'eau potable distribuée	Eau conforme	Eau conforme	Agence Régionale de Santé (ARS) / Services Eau France	Tous les ans
Risques	Minimiser les risques naturels sur les biens et les personnes	Suivi des risques naturels induits sur la population : nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	2 arrêtés de catastrophe naturelle en 2018 : inondations et coulées de boues	Pas de nouveaux arrêtés de catastrophe naturelle	Géorisques/suivi des PPR Recensement des épisodes d'inondations/mouvements de terrain, etc. nécessitant intervention (suivi communal)	2 ans
	Minimiser les risques technologiques sur les biens et les personnes	Évolution des PPR (création, modification de périmètre...) et des zones d'aléas	PPRI du bassin de la Vilaine Amont	Pas de propagation de l'étendue des risques	Données administratives sur l'état d'avancement des connaissances des risques et sur la mise en place éventuelle de PPR – DREAL Bretagne-Géorisques	2 ans
Qualité de l'air	Préserver la qualité de l'air	Nombre de jours de pollution élevée/ nombre de dépassement des valeurs seuils	10 jours pour les PM10 1 jour pour le NO2 1 jour pour le O3	< 12 jours de déclenchement de la procédure d'information et d'alerte	AirBreizh	Tous les ans – Tous les 2 ans selon la disponibilité des données



Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Nuisances sonores	Limiter les nuisances sonores	Nombre d'habitants exposés au bruit/ Nombre de voies bruyantes	1 voie catégorie 2 2 voies et 2 tronçons de voie catégorie 3 10 tronçons de voie catégorie 4	Pas de hausse des habitants exposés au bruit	Datagouv, Cartélie	Tous les ans
Milieux naturels et biodiversité	Limiter l'impact du PLU sur la biodiversité communale	Évolution des classements et inventaires environnementaux / Richesse spécifique des différents taxons	Pas de périmètre d'inventaire ou protection 590 espèces végétales inventoriées sur la commune 168 espèces animales recensées	Conservation de la mosaïque d'habitats variés 590 espèces végétales présentes ou plus 168 espèces animales présentes ou plus	INPN/ données recensées par les associations locales (Associations naturalistes, LPO) Visite terrain, interprétation photo satellite	5 ans
		Occupation des sols sur la commune	33 ha de boisements environ 39 ha de surfaces en eau environ 66 ha de surfaces agricoles interrompues d'espaces naturels 576 Prairies et surfaces en herbe	Pas de baisse des différents types de milieux naturels et semi-naturels en dehors du cadre de l'urbanisation des zones AU	CLC / www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr / www.annuaire-mairie.fr	6 ans
Consommation d'espaces	Limiter la consommation d'espaces	Occupation des sols sur la commune	69,5 ha identifiés en extension de la commune Distinction par type d'activités	Ne pas consommer cette enveloppe avant l'échéance du PLU	CLC Analyse cartographique sur base de photographies aériennes	Tous les ans



Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Paysage et patrimoine	Préservation du paysage naturel et bonne intégration du bâti	Suivi de déclarations de travaux, permis de construire, permis de démolir	/	Bonne intégration des nouvelles constructions	Données Vitré	3 ans
		Evolution du patrimoine bâti : demandes de modifications	/	Préservation du caractère des éléments remarquables	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme – Données Vitré	Tous les ans
Structure de la population	Ralentir le vieillissement de la population, attirer de jeunes ménages	Proportion des différentes classes d'âge	0-14 ans : 17.6%	0-14 ans : > 17.6% 15-29 ans : >17.3% 60-74 ans : <14.3% 75 et plus : <11.5%	INSEE	5 ans
			15-29 ans : 17.3%			
			30-44 ans : 18.6%			
			45-59 ans : 20.7%			
			60-74 ans : 14.3%			
			75 et plus : 11.5%			
Emploi	Favoriser l'emploi sur le territoire	Proportion d'actifs ayant un emploi	77.2%	72.2 ou plus	INSEE	5 ans
		Indicateur de concentration d'emploi	186.3	186.3 ou plus		



Thème	Objectif(s)	Indicateurs possibles	Valeur de référence	Objectif à atteindre	Données/outils à utiliser	Fréquence de renseignement
Logements	Diversifier l'offre de logements/ Répondre à la demande/ Baisse des logements vacants	Nombre de logements	8 866 en 2015	> 8 866	INSEE	5 ans
		Proportion de résidences principales selon le nombre de pièces	1 pièce : 4.1% 2 pièces : 16.4% 3 pièces : 19.1% 4 pièces : 20% 5 pièces ou plus : 40.4%	Offre équilibrée par rapport aux besoins des ménages		
		Proportion de logements vacants	7.9%	< 7.9%		
Transports et déplacements	Maintenir un trafic fluide et éviter le stationnement sauvage	Part des trajets domicile-travail par transports en commun et mobilités douces	6.4% en transports en commun 10.5% en marche à pied	> 6.4% en transports > 10.5% de marche à pieds	INSEE	5 ans
		Modification des tracés du transport collectif pour prendre en compte les nouvelles opérations d'importance	/	Desserte des nouvelles zones d'aménagement par au moins un bus	Plan routier départemental / Commune de Vitré	2 ans
		Nombre de stationnements sauvages/an	/	0	Amendes distribuées – commissariat de police	Tous les ans



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

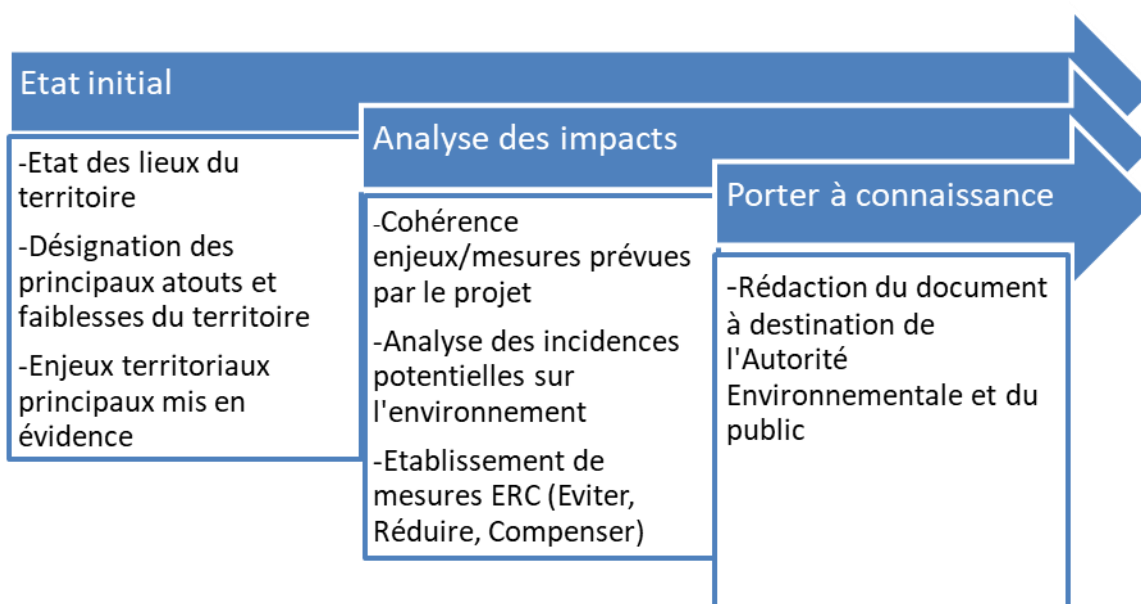


I. PRÉAMBULE

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'Environnement et à la directive 2001/42/CE, l'évaluation environnementale comprend un chapitre consacré à la méthodologie employée pour la réalisation du présent document.

Ce chapitre contient donc le déroulé de la démarche ayant conduit à la production de ce rapport, les documents et autres sources utilisés, les types d'analyse effectués et les éventuelles difficultés rencontrées.

II. DÉROULÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Déroulé détaillé de la démarche :

- ❖ Phase 1 - Échanges préalables
- ❖ Phase 2 – État initial de l'environnement (*réalisation par Cittanova*)
 - Prise de connaissance de l'état des lieux et du diagnostic territorial
 - Hiérarchisation des enjeux environnementaux
- ❖ Phase 4 - Étudier les incidences résiduelles et proposer des mesures ERC
- ❖ Phase 5 - Évaluation des incidences Natura 2000 du projet
- ❖ Phase 6 - Élaboration du dispositif de suivi et d'indicateurs
- ❖ Phase 7 - Réalisation du rapport environnemental
- ❖ Phase 8 - Saisine de l'Autorité environnementale et suites des avis
- ❖ Phase 9- Suites à l'information et participation du public
- ❖ Phase 10 - Déclaration environnementale



III. SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES

Thématique	Source(s)
Milieu physique	Météo France PLU approuvé en 2006 BRGM AVAP BD alti de l'IGN 2017 SDAGE / SAGE Données du Syndicat du bassin versant de la Vilaine Amont Inventaire communal des zones humides – DMEAU 2019 Agence de l'eau Loire-Bretagne Syndicat Mixte de Gestion pour l'approvisionnement en eau potable de l'Ille-et-Vilaine
Milieu naturel	INPL BD topo de l'IGN 2017 Conservatoire Botanique National de Brest Atlas de la biodiversité communale Études du projet de contournement SCoT Répertoire des Obstacles à l'Écoulement Terrain Cittànova
Analyse paysagère	Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine Geoportail BD alti et BD topo de l'IGN 2017 Terrain Cittànova
Énergies	Observatoire de l'environnement en Bretagne PCET Vitré Communauté SMICTOM Sud-Est 35
Risques, nuisances et pollutions	PPR inondation du bassin de la Vilaine Amont BRGM PLU approuvé en 2006 www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/ Géorisques AirBreizh BASOL Carmen – DDTM 35
Démographie et habitat	INSEE SITADEL OPAH PLH Analyse du marché immobilier – Etude – Urbanis 2016
Équipements et services	BD topo de l'IGN 2017 Connaissances des élus et techniciens
Activités économiques	INSEE Service économie de Vitré Communauté
Aménagement de l'espace et mobilité	INSEE BD topo de l'IGN 2017 Terrain Cittànova Remonterletemps.ign.fr



IV. MÉTHODES D'ANALYSE UTILISÉES

Nous avons porté attention aux points suivants :

- ❖ Le projet et les aménagements prévus sont raisonnables, adaptés à l'environnement local ;
- ❖ Les appréciations évaluatives sont fondées sur des arguments légitimes, et discutés ;
- ❖ Les recommandations sont réalistes et également argumentées et discutées.

Pour mener à bien cette mission d'AMO et répondre aux attentes, nous avons suivi les phases suivantes :

- ❖ Une phase de prise de connaissance des données pour identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire et les zones susceptibles d'être concernées par la mise en œuvre du projet : analyse de l'état initial de l'environnement mené par Cittanova, lecture des différents documents à notre disposition concernant le territoire communal, prise de connaissance des documents supra-communaux, lecture des documents relatifs au PSMV en vigueur et aux modifications proposées en 2018 ;
- ❖ Une phase en continu de concertation avec les acteurs et l'équipe du projet et avec la commune, et de prise en compte des enjeux environnementaux prioritaires dans l'élaboration du projet pour tendre vers une version finale de moindre impact environnemental : analyse des pièces du PLU en cours d'élaboration (PADD, zonage, règlement) et transmission de documents provisoires mettant en exergue les points forts et points faibles des différentes pièces ;
- ❖ Une phase d'analyse plus précise des effets du projet, règles et aménagements retenus, ainsi que des mesures mises en œuvre dans le plan qui y sont associées : analyse des différentes pièces du PLU (PADD, zonage, règlement) dans leur version finale, comparaison du contenu de ces pièces avec les attentes formulées dans les documents supra-communaux, reprise de chaque thématique abordée dans l'état initial et comparaison des enjeux environnementaux avec les mesures proposées par le PLU, attention particulière portée aux zones AU, comparaison des zonages du PLU de 2006 et PLU révisé sous Qgis, analyse des modifications du PLU depuis 2006, analyse des différentes pièces du PSVM et analyse de leurs incidences sur les différentes thématiques environnementales, analyse de réflexions menées par la commune pour améliorer le PSMV sur la sécurité incendie grâce à des échanges et des comptes rendus de réunions de travail sur le PSMV.
- ❖ Une phase concernant la définition des modalités de suivi : reprise des principales thématiques abordées dans l'état initial de l'environnement, formulation d'indicateurs de suivi qui puissent être relativement simple à mettre en œuvre grâce notamment à l'appui de bases de données accessibles, recherche de valeur de référence dans l'état initial ou bien sur les bases de données en ligne lorsque l'information manquait dans l'état initial.



V. DIFFICULTÉES RENCONTRÉES

5.1 L'analyse du zonage

L'analyse du zonage fut un point plus ou moins compliqué de l'évaluation environnementale. En effet, la commune de Vitré est découpée en de nombreuses zones, particulièrement dans le tissu urbain. Afin de nous rendre compte de l'évolution du territoire et des différences entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, nous avons procédé à une comparaison des zonages des PLU respectifs.

Or, étant donné que le PLU révisé a redélimité de nombreuses zones existantes, il fut compliqué d'analyser finement le territoire afin d'identifier toutes les zones, parfois petites, de modification de zonage. De même, puisque le zonage a évolué par « petits bouts » (agrandissement de surfaces N et A ou rétrécissement au contraire de ces zones, redélimitation de zones U, division de zones 2AU en plusieurs types de zones, etc...), il fut compliqué de se faire une idée d'ensemble de l'évolution du zonage.

Par ailleurs, le PLU de Vitré a été modifié à maintes reprises, or nous disposons d'une version informatique polygonisée (valable sous Qgis, AutoCAD...) seulement pour le zonage de 2006, et pour le zonage du PLU révisé réalisé par Cittànova. Ainsi, sur nos logiciels d'analyse, nous ne disposons pas du zonage actualisé de Vitré suite aux nombreuses modifications de PLU. Ceci a compliqué encore un peu plus l'analyse.

5.2 L'évaluation du PSMV

L'évaluation du PSMV fut compliquée, car, selon les échanges que nous avons pu avoir avec l'autorité environnementale, notre rôle était d'évaluer dès à présent les dispositions issues de la modification du PSMV sur la sécurité incendie. Or, ces modifications sont en cours. Ainsi, lors de l'élaboration de l'évaluation, les calendriers de réalisation de la révision du PLU et modification du PSMV n'étaient pas synchronisés. Nous n'avons donc pas pu voir la modification du PSMV achevée et disposions seulement d'éléments informels et compte rendu de travail. Il fut donc compliqué de proposer une évaluation précise sur un processus inachevé.

5.3 Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivis permettent de donner des clés pour suivre le projet au cours du temps et évaluer ses impacts positifs comme négatifs. Cela peut notamment permettre de modifier ou améliorer certains aspects du projet si l'on se rend compte qu'ils ont des répercussions négatives sur l'environnement.

Afin de prévenir ces effets, des objectifs à atteindre sont indiqués pour les divers champs de l'environnement et permettent de fixer un cap. Des objectifs se basent sur une valeur de référence. Cette valeur de référence correspond à l'état actuel des choses, les objectifs doivent être de même niveau que cette valeur de référence ou bien la dépasser. Cependant, au vu des informations assez restreintes dont nous disposions, il ne fut pas aisé de trouver des valeurs de référence et toutes n'ont pas pu être chiffrées.

