

SOMMAIRE

INTRODUCTION SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET

DE DEVELOPPEMENT DURABLE : p.2

LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : p.4

LE PADD : p.6

INTRODUCTION SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS :

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a réformé le code de l'urbanisme, pour placer le développement durable au coeur de la démarche de planification. Les nouveaux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales) créés par cette loi, doivent permettre d'assurer un certain nombre de principes fondamentaux visant à favoriser un développement urbain plus équilibré et durable, à l'échelle communal ou intercommunal.

Le PLU et son PADD constituent ainsi un cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement que la collectivité engage. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et besoins des communes.

Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

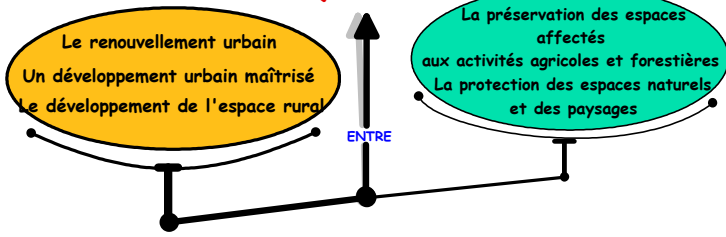
(...)»

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit donc la politique globale sur l'ensemble du territoire communal de Vitré.

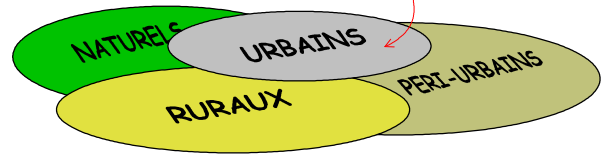
Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence fondamental des différentes actions et projets dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

Cf. pages suivantes, les grands principes ou objectifs fondamentaux que le PLU doit assurer.

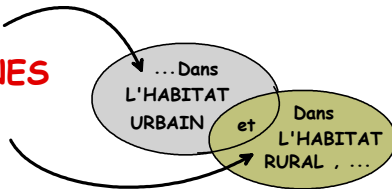
L'EQUILIBRE



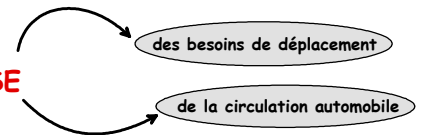
L'UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES ...



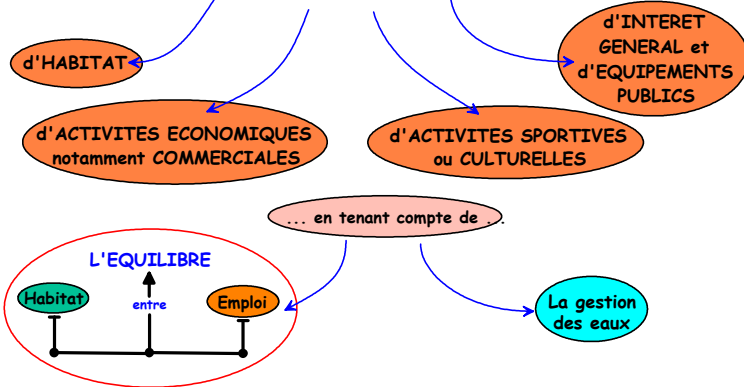
LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES et la MIXITE SOCIALE



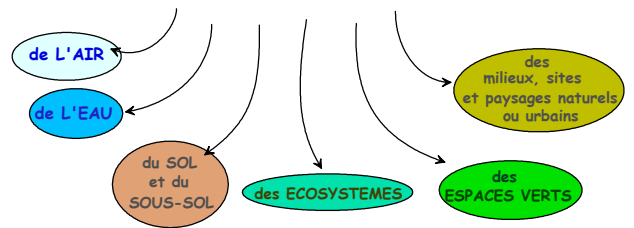
LA MAITRISE



... EN PREVOYANT DES CAPACITES DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION SUFFISANTES POUR LA SATISFACTION, SANS DISCRIMINATION, DES BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE ...



LA PRESERVATION DE LA QUALITE ...



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Vitré, définit les stratégies d'aménagement pour l'ensemble du territoire communal permettant d'assurer ces principes.

NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :

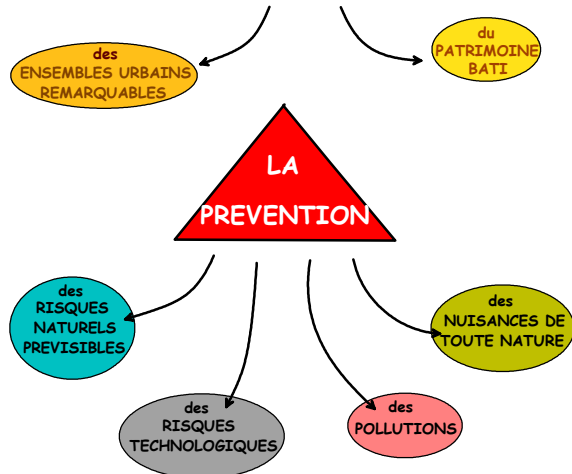
Le développement durable correspond à la volonté de se doter d'un **nouveau projet de société** qui tente de remédier aux excès d'un mode de développement dont les limites sont devenues perceptibles dès le début des années 70.

Le développement économique ne peut plus se concevoir, aujourd'hui et pour l'avenir, sans prendre en compte le progrès social, la lutte contre les inégalités et la

LA REDUCTION ...



LA SAUVEGARDE ...



préservation de l'environnement et des ressources naturelles. C'est le sens que revêt la notion de développement durable.

«Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

*Il vise à **satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.** Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux (ou trois «piliers») :*

- *LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE;*
- *L'ÉQUITÉ ET LA COHÉSION SOCIALE ;*
- *L'EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE SUSCEPTIBLE DE MODIFIER LES MODES DE PRODUCTION ET DE CONSOMMATION.*

En matière d'aménagement, la mise en oeuvre de principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont désormais confrontées les agglomérations :

- *un **ÉTALEMENT URBAIN NON MAÎTRISÉ** qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques, qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales ;*
- *une **FRACTURE PHYSIQUE ET SOCIALE** qui s'accroît au sein des villes et agglomérations, entre les quartiers dégradés et d'autres devenus financièrement inaccessibles ; certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en «îlots protégés» ; le modèle de la ville à deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées, a gagné du terrain ;*
- *une **SURCONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET RURAUX** ; une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.) (...)*

*Extrait de : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ;** DGUHC/CERTU, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement ; Avril 2002.*

L'application de ce concept à la commune de Vitré peut se faire de la façon ci-après présentée.

LE PADD

Présentation générale

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL DE VITRÉ

Vitré présente des valeurs, des potentiels, des atouts qui, dans un contexte de développement démographique et économique positif du département, motivent le choix d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les principes s'attachent à créer les conditions :

- D'une croissance démographique équilibrée,
- D'une croissance économique,
- D'un renforcement des services et équipements,
- D'une structuration du tissu urbain.

Le développement de la commune de Vitré se fera dans un souci de développement social harmonieux, permettant la diversité de la population et une intégration de toutes les composantes de celle-ci à la vie communautaire. Cela passe par une cohésion physique, mais aussi culturelle.

La grande orientation de développement des fonctions en continuité de l'aire agglomérée, actuelle, en limitant les extensions sur le territoire rural, permet de trouver une cohésion entre ces catégories sociales. Cela permet tout à la fois de rendre pérenne le principe de proximité spatiale des fonctions et évite ainsi la création de grandes zones mono-fonctionnelles, dont l'usage est restreint dans le temps. Les zones d'extension à vocation majoritaire d'habitat accepteront aussi l'implantation de services, d'équipements, de commerces et activités économiques compatibles avec l'habitat.

Pour autant et pour éviter les modes d'occupation de l'espace antagoniste (du fait des nuisances par exemple), le projet d'aménagement reporte vers l'extérieur, vers des espaces déjà consacrés à l'activité, ou proches des grands axes existants ou à créer, le développement économique.

La volonté de développer tout à la fois de l'habitat en zone centrale par le renouvellement de la ville sur elle-même (principe des boulevards structurants le long desquels l'implantation d'un bâti plus haut ou plus dense sera recherchée) et en périphérie, par la création de zones d'extension, de développer un habitat diversifié, participent à la création d'une diversité architecturale support d'une diversité sociale et générationnelle. La mixité entre logements individuels mais aussi collectifs, en accession et en location, permettra cette cohésion en évitant la ségrégation socio-spatiale. La création de logements locatifs est aussi une solution à la gestion pérenne d'un équilibre des générations. C'est aussi le point initial d'un parcours résidentiel qui peut mener vers l'acquisition d'une maison individuelle sur la commune elle-même et inscrire en parallèle trajectoire résidentielle et trajectoire de vie sociale.

La cohésion sociale passe aussi par une offre accrue en terme d'équipements, de services et leur bonne accessibilité.

Le PLU, au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement durable, privilégie le principe d'une ventilation des équipements sur l'ensemble de l'aire agglomérée, tout en facilitant la relation entre ceux-ci par l'intermédiaire du réseau piéton existant ou associé aux aménagements d'espaces publics qui prolongent le maillage et permettront de "faire le tour" de l'aire agglomérée, tant au nord, qu'au sud de la Vilaine.

Concernant la dimension économique du développement durable, la municipalité a souhaité développer l'activité économique, via l'aménagement des zones actuelles et un développement de zones nouvelles, principalement dans un souci de renforcement et de diversification du pôle d'emplois compatible avec son développement démographique et son statut de pôle d'équilibre.

Le développement économique s'inscrit d'ailleurs dans une réflexion intercommunale qui vise à renforcer la diversification de ses activités et à améliorer l'accès à des zones économiques, pôles majeurs à l'échelle du Pays de Vitré-Porte de Bretagne.

D'autre part le PADD, en organisant le développement spatial de façon radio-concentrique, avec le souci d'un urbanisme de qualité, souhaite :

- conforter la fonction commerciale du centre ville,
- permettre une proximité des services commerçants compatible avec les déplacements à pied ou en vélo.

Par ailleurs, le développement intègre les grands principes de préservation de l'environnement tels que :

- La gestion économe de l'espace :

le PLU ne prévoit qu'une extension urbaine :

- limitée en zone rurale,
- concentrée en aire agglomérée et dans la limite des espaces «déjà sous influence»

Ceci permet de préserver l'activité agricole en conservant la quasi totalité des terres qui lui sont destinées. Ceci permet aussi de faire des économies en terme de déplacement (favorise les déplacements autre que automobiles), d'énergie (évite la création de réseaux d'assainissement ou d'électricité desservant peu d'habitations)

- La préservation de la ressource d'eau :

L'urbanisation future tient compte des capacités des réseaux actuels. Cela permet un meilleur contrôle des rejets d'eaux usées.

- La protection des paysages et des espaces naturels :

Le PLU préserve des coupures vertes dans la trame bâtie. Ces coupures, jouent un rôle important dans la structuration urbaine. Le PLU protège ces espaces grâce à deux outils :

- le classement en zone NPa ou NPb
- la désignation des boisements structurants en E.B.C. (Espaces Boisés Classés), afin d'assurer leur pérennité.

**ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL DE
VITRE****DÉMOGRAPHIE-HABITAT : UNE VILLE EN DÉVELOPPEMENT****Une population d'environ vingt mille habitants à l'horizon 2015 (17 000 actuellement):**

20 000 habitants à l'horizon 2015 correspond à un seuil de population qui permettra à la ville de maintenir une utilisation satisfaisante de ses équipements tout en assurant un équilibre de sa population par renouvellement de ses classes d'âges.

170 logements par an :

Pour répondre aux objectifs d'équilibre de l'évolution des classes sociales, éviter d'être sujet à un vieillissement trop important le choix a été fait d'un effort constructif établi à un niveau de 170 logements à créer par an.

50% de lots libres, 40% de groupés, collectifs et intermédiaires, 10% de renouvellement urbain :

Cette diversité de formes urbaines et architecturales vise à garantir une mixité sociale de la population et des générations.

Pour atteindre cet objectif qui exprime le souhait d'une consommation raisonnée de l'espace il est attendu que chaque opération d'aménagement participe à cet effort de mixité urbaine et architecturale.

Une localisation des implantations qui privilégie l'équilibre de l'aire agglomérée et la préservation des espaces ruraux :

Au Nord principalement, à l'Est et au Sud, les zones de développement résidentiel visent par leur localisation à rééquilibrer l'aire agglomérée. Celle-ci s'était développée jusqu'alors principalement vers le sud (la Fleuriais) et l'ouest (Beauvais).

Le PLU privilégiera le développement des zones nord à l'intérieur de la rocade.

Ces extensions respecteront tout à la fois les principes de diversité urbaines et sociales mais aussi la préservation des cônes de vue sur le château d'une part, des abords de la Vilaine d'autre part.

Ces secteurs seront desservis par une voie à créer qui, à l'intérieur du tissu, doublera la rocade extérieure et soulagera la rue de Fougères. Le long de cet axe, les architectures développées ou les aménagements urbains participeront à sa qualification en boulevard urbain.

L'organisation du tissu à créer tiendra compte de la topographie des sites, de la co-visibilité sur le centre ancien, de la valeur de "façade urbaine" pour le secteur Nord-est (les Ormeaux-Villaudin).

En périphérie de l'aire agglomérée, aux abords des sites suivants : les Boufforts, le Grand Fougerey, les Ormeaux, la Massonnais, la petite Grange, Pont Billon, la Grande Haie, le développement privilégiera un modèle qui assure la préservation de

l'architecture de qualité, de l'organisation des hameaux, la transition entre secteur urbain et secteur rural.

L'aménagement du secteur du Pont Billon prendra en considération les contraintes liées aux zones inondables ainsi que celles relatives aux zones de submersion par rupture de barrage conduisant ainsi à limiter ou interdire la constructibilité sur certains secteurs.

En secteur rural, le site de La Croix Rouge acceptera quelques constructions supplémentaires.

PAYSAGE-ENVIRONNEMENT : UNE VILLE VERTE DANS UN TERRITOIRE RURAL

Organiser une structure verte qui relie et associe les différents quartiers, existants et futurs :

Le paysage périphérique de l'aire urbaine actuelle recèle nombre d'éléments paysagers (haies, vallons, prairies) qui peuvent devenir des supports potentiels d'organisation d'un maillage vert.

Ce maillage gèrera la transition entre espaces urbains actuels et espace en développement mais aussi entre tissu urbain et espace rural.

Il sera associé à un ensemble de hameaux périphériques à développer ou à préserver.

A l'occasion de la création de ce lien vert, un cheminement piétonnier ou cyclable organisera la relation de la ville à sa couronne verte, des quartiers existants aux quartiers en développement, de ces quartiers à la ville et ses services, de la ville au réseau de découverte du territoire rural.

Préserver des espaces naturels sensibles :

Les espaces paysagers associés au réseau hydraulique de rus, ruisseaux et rivières structurent fortement le territoire communal.

Ces espaces sont à préserver. D'autres sites sensibles à une érosion de terrain, ou à un risque de submersion seront à protéger en raison de la part de risque qu'ils recèlent ou à aménager en tenant compte de la nature du risque.

Par ailleurs les zones humides inventoriées feront l'objet d'une gestion appropriée visant à les conserver, les préserver, voire les restaurer.

Préserver deux grands secteurs agricoles au Nord et au Sud,

En agglomérant son bâti urbain, Vitré vise à préserver 2 grands secteurs agricoles sur les versants nord de la Vilaine et de la Valière. Le développement urbain et notamment périurbain doit s'organiser en limitant l'impact sur ces grands espaces ruraux et agricoles.

Le développement se fera de manière préférentielle sur les sites déjà sous influence de l'aire agglomérée.

ECONOMIE : DES PÔLES D'EMPLOIS ATTRACTIFS

Avec plus de 12 000 emplois diversifiés, soit un tiers des emplois du Pays, Vitré représente un vecteur de dynamisation économique que le PLU souhaite renforcer. Les orientations stratégiques prises en la matière visent à :

Renforcer les parcs d'activités existants :

Support de l'activité économique actuelle il importe d'assurer la requalification tant des espaces publics internes que de la signalétique des parcs existants (Route des eaux, Plagué...).

L'objectif est de passer d'une identité de "zone d'activités" à celle de "Parc d'activités".

Le renforcement des pôles actuels se traduit aussi par une extension de la zone elle même afin de lui donner les capacités de son évolution et donc de son affirmation. C'est notamment le cas du parc de la Baratière.

Diversifier les secteurs d'activités :

Le renforcement du pôle d'emplois de Vitré implique que soit recherché des sites d'activités qui par leur localisation, leur desserte et leur aménagement offrent l'opportunité d'un développement tertiaire.

Le secteur aux nord des Boufforts, en rive ouest de la route de la Guerche pourra être aménagé à cet effet.

Créer une offre conséquente en plus des zones actuelles :

Cette extension de zones à vocation économique, cohérente avec les dispositions du Schéma Directeur concernera principalement les abords de la route de Laval.

Cette opération, de part et d'autre de la voie permettra de requalifier l'entrée de l'agglomération.

Améliorer la desserte des zones d'activités :

Le développement des zones d'activités sera synonyme d'un accroissement des flux de véhicules lourds. Cette conséquence motive la création d'un axe de transit extérieur au tissu au urbain mais connecté à ses principales voies et notamment à la route des eaux pour la desserte de la zone d'activités de Plagué, à la route de Laval pour la desserte des zones d'extension à vocation économique.

Préserver deux grands secteurs agricoles :

L'organisation du développement de l'aire urbaine préserve deux grands secteurs agricoles au nord et au sud de la commune.

Cette préservation se traduit aussi par une diminution de la constructibilité en secteur rural autre que celle liée et nécessaire aux activités agricoles.

LES DÉPLACEMENTS ET LIAISONS ENTRE QUARTIERS

Population en croissance, pôles économiques qui se développent, trafics en expansion, la demande de déplacements, de stationnements en nombre suffisant s'accroît. Le PADD retient les principes suivants :

- **Aménager les entrées de ville** : routes de Laval, de la Guerche, sur la D 777 aux abords de la Baratière, route de Chateaubourg à l'ouest de l'hôpital, les entrées de ville seront aménagées pour :
 - Sécuriser la circulation en limitant la vitesse,
 - Identifier les limites de l'aire urbaine,
 - Qualifier ces limites,
 - Promouvoir une image de la ville,
 - Diffuser une information routière facilitant l'accès aux services (signalétique routière, culturelle....),
 - Gérer les connexions entre les différents axes.
- **Proposer la création d'une voie extérieure réalisée en plusieurs phases** et assurant une part importante du trafic de transit, fluidifiant ainsi la circulation sur la rocade. Cette voie a aussi pour objet d'assurer une desserte "lourde" des zones d'activités actuelles et de leurs extensions. Dans son traitement cet axe s'apparentera à une voirie en secteur ouvert et pas à un boulevard urbain.
- **Organiser un réseau de voies nouvelles au nord** pour soulager la rue de Fougères et structurer les nouveaux quartiers. Cette voie prolongera l'axe existant de la rue du Val d'Izé. Le long de cet axe à créer, le tissu développé, les architectures implantées, les aménagements d'espaces publics permettront d'affirmer une identité de boulevard urbain.

Une connexion à la rocade est envisagée en entrée et sortie avec interdiction de tourne à gauche.

- **Organiser un réseau de voies nouvelles au sud** pour irriguer les zones à vocation économique et soulager le transit sur l'avenue d'Helmstedt.
- **Un réseau de voies piétonnes** entre quartiers, le long de la Vilaine et des espaces paysagers. La concentration de l'aire agglomérée rend possible l'accès, à pied ou en vélo, aux différents services et équipements. Les opérations de développement de l'urbanisation à vocation d'activités, d'équipement ou d'habitat devront assurer un maillage piétons et cycles connecté au réseau existant.

La connexion de ces réseaux piétons et cycles devra notamment permettre de raccorder le secteur de Beauvais à celui du pont Billon, via la Vallée de la Vilaine, le centre ville mais aussi, les Boufforts, la Guilmarais, le plateau sportif, la route de Laval.

- **Le prolongement du réseau bus** dans les nouveaux quartiers.

- **L'amélioration de l'offre de stationnement** qui intègre tout à la fois :
 - Une aire d'accueil de poids lourds sur la zone de la Ménardière ou celle du Bd de la Laval,
 - Une offre supplémentaire sur le site de l'actuelle gare de fret,
 - La création, sur les zones de développement, d'un nombre de stationnement adapté aux fonctions aménagées.

LES EQUIPEMENTS :

L'analyse des équipements a mis en évidence le potentiel important d'équipements de la Ville de Vitré qu'il s'agisse des équipements sportifs, scolaires, associatifs et culturels. Le PADD vise à renforcer ce parc. Pour cela il retient :

- Des zones de développement du tissu urbain à vocation principale d'habitat qui autorisent l'implantation de services et d'équipement permettant d'accompagner l'évolution des besoins.
- L'extension des pôles de santé et de retraite.
- L'agrandissement et le renforcement du plateau sportif de Saint-Etienne,
- Le renforcement des équipements du pôle gare permettant notamment l'augmentation de l'offre culturelle,
- L'aménagement d'un lieu d'accueil des gens du voyage,
- Un potentiel touristique affirmé par notamment une meilleure offre hôtelière,
- Un renforcement du pôle social par la création de la Maison de l'emploi,
- Une restructuration de la gare routière et une localisation proche des établissements scolaires et en lien direct avec la gare et le centre ville.