# PRESENTATION DU PROJET :

## PRESENTATION DU PROJET :

A partir du diagnostic global de la commune de Vitré relatif aux données territoriales (*paysage, environnement*, ... ), économiques et démographiques, des enjeux ont pu être déterminés :

- **Accompagner la politique d'accueil de nouvelle population par une politique de préservation du cadre de vie,**
- **conjuguer croissance démographique et économique, organisation rationnelle du territoire, préservation et valorisation de la qualité des paysages :**
- **Répondre aux attentes de la population, notamment en matière de circulation, de stationnement, de mode de déplacement.**

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une double dynamique ; de développement d'une part, de préservation, de protection, de valorisation d'autre part.

**Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Vitré a été déterminé suivant des orientations politiques et d'aménagement répondant aux enjeux.

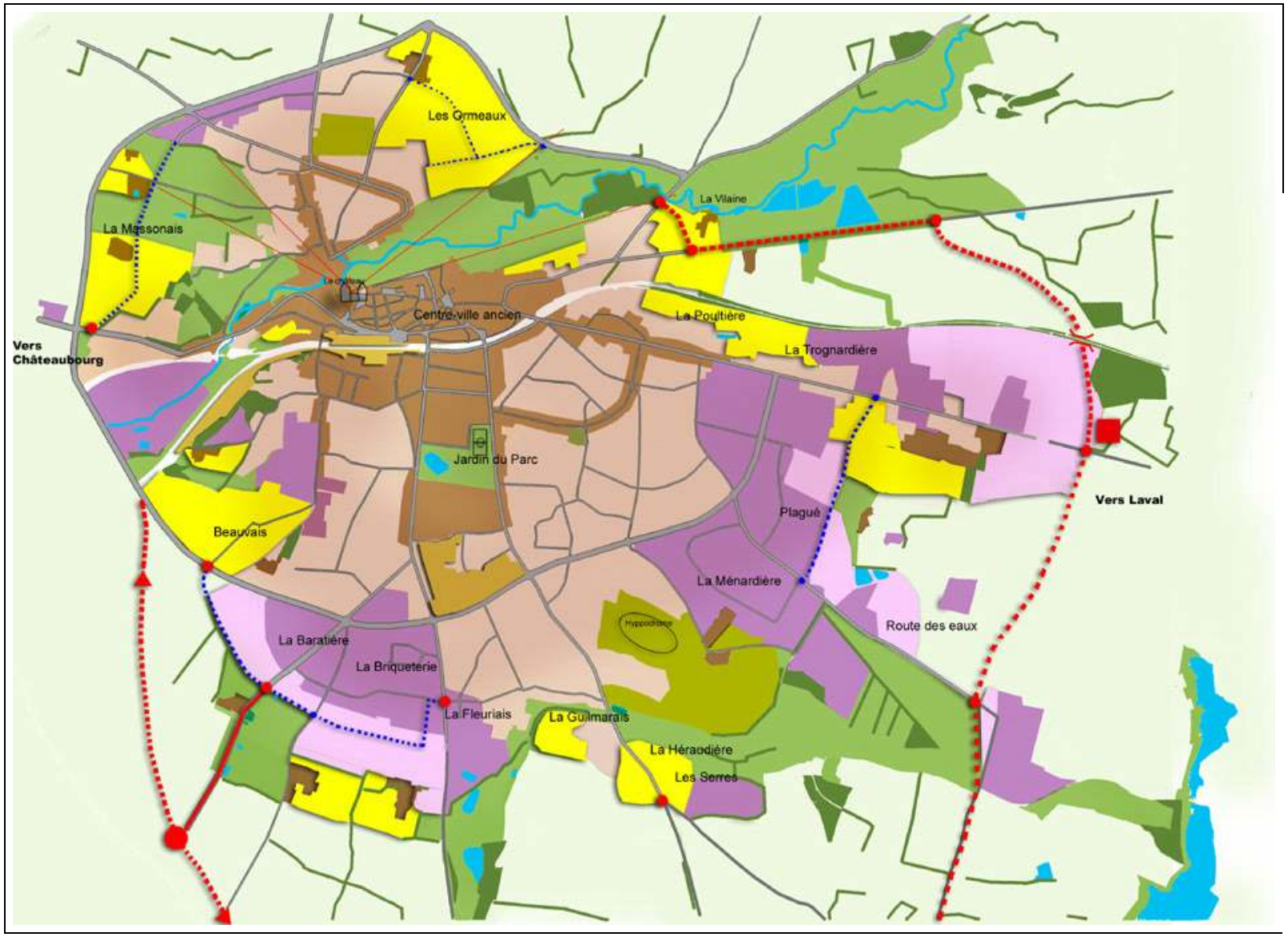
Ces enjeux sont le résultat de la rencontre entre les objectifs des différentes personnes publiques d'une part : les édiles ; les collectivités territoriales et les personnes publiques associées (*collectivités territoriales, l'Etat au travers des ses représentants locaux, les chambres consulaires*, ...), la population, très largement invitée à s'exprimer sur le sujet du PLU (réunions publiques, ateliers d'écoliers, exposition, journaux, festivités...), et d'autre part le diagnostic, qui a permis de révéler les atouts et les faiblesses du territoire.

La formulation de ces enjeux permet de déterminer les actions ou objectifs stratégiques à mettre en oeuvre dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui se traduit ensuite par des orientations d'aménagement s'il y a lieu et par le règlement littéral et graphique. Ces grandes orientations s'inscrivent dans le cadre général prévu par le code de l'urbanisme, préconisant notamment :

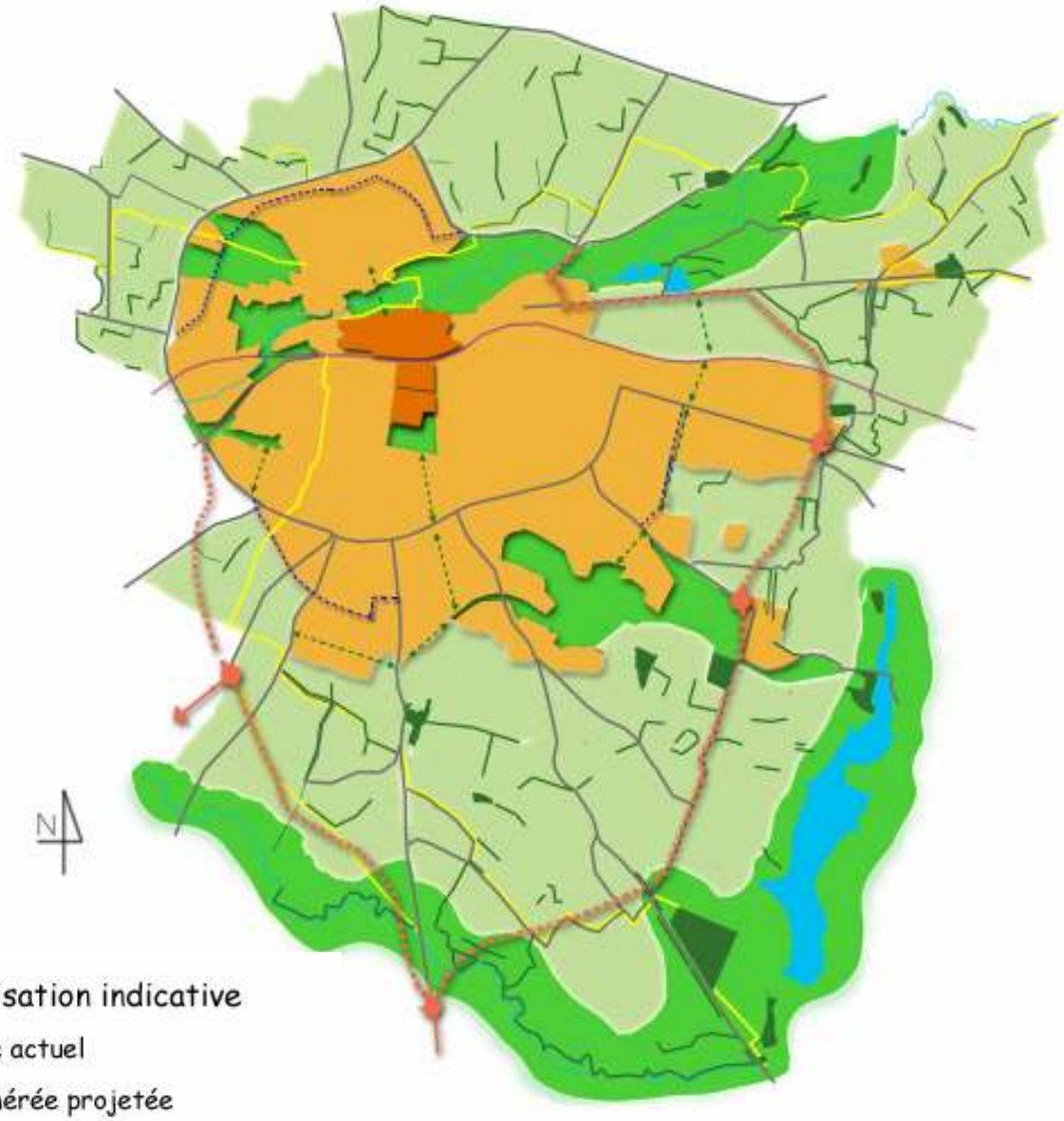
- **l'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels ;**
- **l'utilisation économe et équilibrée des espaces ;**
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;**
- **la préservation de l'environnement ;**
- **la prise en compte et le respect des principes du développement durable ;**
- **la prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme ;**
- **la compatibilité du projet avec les objectifs d'aménagement et de développement supra- ou inter-communaux ;**
- **et le respect des servitudes d'utilité publique** ;

Les grandes orientations du PADD se déclinent et sont justifiées selon les thèmes suivants :

**Projet de développement de l'aire agglomérée**



**Projet de développement du territoire**




légende : localisation indicative

- centre ville actuel
- aire agglomérée projetée
- vallée, espace paysager interne
- espace rural majoritairement agricole
- haies, bois
- voies actuelles
- voie de desserte locale à créer
- voie de contournement à créer trafic de transit
- voie de découverte du territoire, GR
- lien vert (piétons-cycles) à créer
- voie SNCF

# 1 - OBJECTIFS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE :

La commune de Vitré est dynamique et attractive à plus d'un titre : un pôle de services et d'équipements, une offre culturelle très largement supérieure au niveau d'offre moyen des villes de 16 000 habitants, une politique d'habitat qui prône la mixité urbaine et sociale, une offre économique de 12 000 emplois diversifiés, une desserte aisée depuis le réseau national, une desserte TGV, une offre commerciale complète.

Dans un contexte général de croissance mais aussi de "concurrence" entre commune pour l'accueil de jeune population, Vitré connaît , depuis quelques années, un développement spatial important (la Fleuriais, Villaudin, la ZAC du Parc, La Baratière, les opérations de la Trémoille...).

Il importe donc de trouver dans le cadre du PLU et avec celui-ci comme outil de formalisation, un équilibre entre développement urbain, économique, identité et activité agricoles et préservation des potentiels paysagers et patrimoniaux remarquables de la commune dans le cadre de l'application des différentes lois.

## A) - DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE :

On a vu que la population communale avait connu une croissance de 35% de sa population en trente ans. Par ailleurs les perspectives de croissance retenues par l'INSEE sont bonnes. Elles se retrouvent tout à la fois dans les options du Schéma Directeur ainsi que dans les orientations du SCOT à réviser.

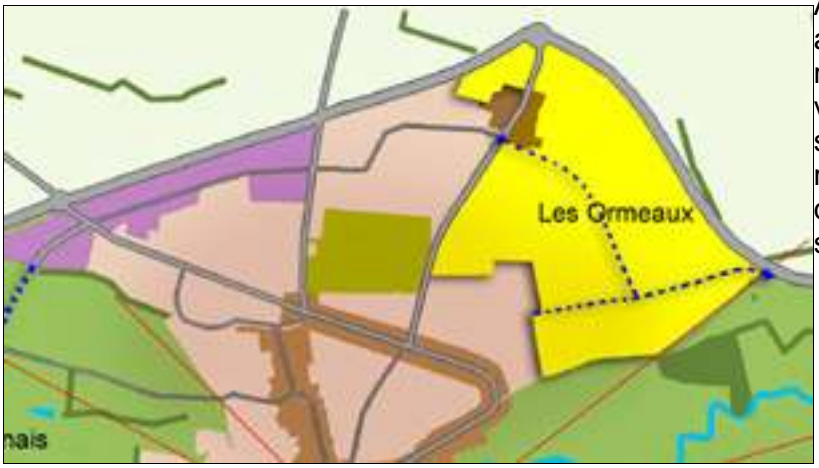
L'objectif de croissance des logements retenus par les élus est de l'ordre de :

- **170 logements par an,**
- **Pour atteindre une population d'environ vingt mille habitants à l'horizon 2015 (17 000 actuellement):**

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 répartis en :

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

En tenant compte des espaces ouverts à l'urbanisation par les dernières modifications et qui font l'objet de programmes de développement, le PLU retient en zone 1AU ou 2AU dédiées à l'habitat, majoritairement dans la zone agglomérée 119 hectares soit 1,5 fois les besoins en espace pour intégrer les conséquences de l'inertie foncière.




A cette offre dans l'aire agglomérée il convient de rattacher l'offre volontairement limitée en secteur rural et celle qui résultera des changements de destination sur ce même secteur rural.

Le PLU satisfait aux besoins de logements mais pour autant n'offre pas aux élus de Vitré un surdimensionnement de leur capacité d'accueil. A ce titre, 65.2 hectares étaient déjà retenus dans le POS à réviser comme zones 1NA ou 2NA à vocation d'habitat. L'extension porte principalement sur le secteur nord-est, celui du Pont Billon, des Boufforts, de la Guilmarais, tous classés en NCa.

En réalité dans le cadre de la planification du développement urbain l'aire agglomérée est volontairement contrainte par des choix d'ordre paysager. Ainsi, les extensions de l'urbanisation ont été fixées majoritairement (*cf. les développements suivants*) dans le respect des contraintes paysagères et environnementales (respect des vallées de ruisseaux,

des coupures vertes, maintien d'un territoire agricole homogène, rationnalisation des déplacements...).

Enfin, cette offre de logements diversifiés permet de lutter à l'échelle intercommunale contre la raréfaction des logements et son effet pervers de non renouvellement des populations et de "ségrégation sociale et générationnelle".

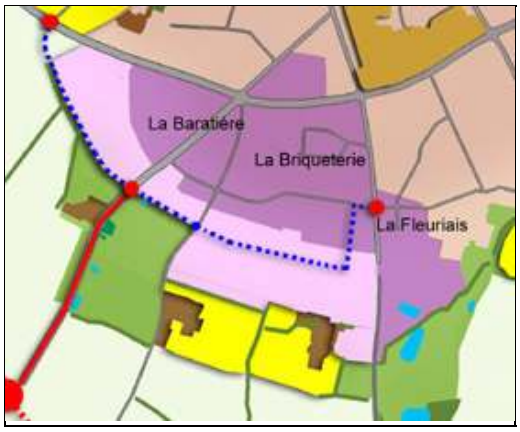
Le PLU satisfait les attentes des élus. Il répond aussi à la nécessité d'accompagner l'offre d'emplois d'un développement économique.

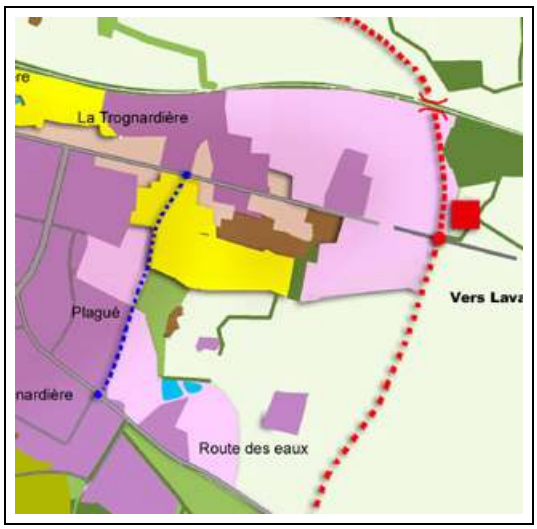
## B) - DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES, ARTISANALES :

**Les activités commerciales, artisanales et industrielles sont confortées dans leur situation et leurs emprises et étendues pour garantir leur dynamisme et leur pérennité.**

La réflexion a porté sur différents axes :

- Renforcer l'existant,
- Développer les potentiels,
- Diversifier les secteurs d'activité.




Le PLU propose donc de :

- Renforcer l'existant en améliorant sa desserte :
  - Création d'axes de desserte interne des secteurs de la Baratière, de Plagué,
  - Connexion de Plagué et de la Route des Eaux à la nouvelle voie de transit externe.
  - Amélioration des espaces internes des zones de Plagué et de la Route des Eaux,
  - Connexion des activités de la rue de Beauvais à la rocade par l'intermédiaire de l'aménagement de la ZAC de Beauvais.
- Développer les potentiels :
  - Création d'un pôle économique route de Laval sur 55 hectares,
  - Extension du pôle commercial de la Baratière sur 21 hectares ( dont 5 hectares déjà zonés en 2NA au POS),
  - Renforcement du pôle de la Trémoille,
  - Réaménagement du secteur de la gare de marchandises,
  - Augmentation de la population.
- Diversifier les potentiels :
  - Création au nord des Boufforts d'une zone, bien desservie, dédiée à l'activité tertiaire.

Par ailleurs, l'augmentation de la population, la création de la voie de transit externe, l'amélioration induit de la circulation, le renforcement du pôle d'équipements (social et culturel), l'aménagement du pôle de la gare de marchandises, devraient générer le maintien, voire la dynamisation du commerce actuel de centre ville.

L'objectif est de garantir sa pérennité, notamment pour maintenir les emplois, en leur assurant des capacités d'évolutions (par exemple sous forme d'extensions) dans le respect du voisinage de l'habitat.

**L'activité agricole est confortée :**

Le zonage A permet à l'ensemble des exploitations en activité de poursuivre celle-ci. Le contexte agricole a fait l'objet d'une double étude, par la chambre d'agriculture et par l'Atelier du Canal. Certaines exploitations en activité pour peu de temps encore et dont la reprise du bâti agricole n'était pas assurée et qui étaient insérées dans un ensemble bâti ont été zonées en NHc.

Enfin, l'extension de l'aire agglomérée préserve les capacités de production des exploitations proches de ses limites urbaines.

Les transferts de zone Nca vers des zones à urbaniser concernent principalement des secteurs où l'activité agricole va cesser ou se maintenir à des niveaux compatibles avec la création d'habitat (la Massonnais, les Ormeaux, les Boufforts).

Ces espaces, la Massonnais, les Ormeaux, sont par ailleurs à l'intérieur de la rocade, sous influence directe du développement urbain.

## 2 - OBJECTIFS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE :

Conformément aux grands principes de l'urbanisme, fixées notamment par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs du Projet d'Aménagement et Développement Durable retenus par les élus, visent à rechercher le juste équilibre entre les nécessaires développements de la commune, en matière d'habitat et d'activités notamment, et la préservation de ses espaces agricoles et naturels, de manière à inscrire véritablement un développement supportable par la collectivité et l'ensemble des citoyens, dans un cadre de vie de qualité et un environnement préservé.

Ainsi, le projet en matière d'aménagement de l'espace se décline en différents items suivants:

## A) - ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE :

**Offre de logements diversifiés pour répondre à des objectifs multiples :**

- **initier un «parcours résidentiel» des jeunes ménages,**
- **Offrir aux personnes plus agées un logement adapté et proche des services et équipements,**
- **Assurer la mixité sociale.**

Pour permettre cette diversité qui a connu un fort développement ces derniers temps avec les opérations diversifiées de la ZAC du Parc, de la Fleuriais, les zones UCa, UEb, UEc, peuvent admettre tout type de logement : collectif, intermédiaire, groupé ou individuel, dans le respect entre autre des dispositions relatives aux hauteurs.

L'objectif, en autorisant toute forme de logement, est de permettre un renouvellement constant de population et de garantir ainsi le maintien d'une mixité de la population, mixité aussi bien des générations que sociale.

Le PADD prône d'ailleurs cette diversité des formes architecturales au sein des opérations. Dans le même sens et pour cette fois assurer une transition entre les modèles urbains centraux et périphériques, il préconise la réalisation d'opérations plus denses le long des voies structurantes de desserte interne.

Enfin l'objectif de 50% de lots libres, 40% de groupés, collectifs et intermédiaires, 10% de renouvellement urbain permettra de faciliter le renouvellement constant de la population, d'initier le parcours résidentiel sur la commune et d'assurer une attractivité urbaine pérenne.

**Le souhait du «retour à la campagne» exprimé par certains a été pris en compte en posant trois préalables :**

- **Eviter un étalement urbain excessif ou la poursuite du mitage de l'espace rural**
- **Ne pas compromettre l'activité agricole,**
- **Ne pas porter atteinte aux espaces naturels sensibles ou remarquables.**

En complément de l'orientation précédente, dans le respect du principe de «*promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et les zones rurales*», en assurant également la mixité sociale dans l'habitat rural et en «*rationalisant la demande de déplacements*» et en garantissant enfin, «*la préservation des espaces affectés aux activités agricoles*», quelques sites présentent un potentiel de développement mesuré.

Il s'agit des secteurs de la Croix Rouge, des Boufforts, de la Petite Lande, du Grand Fougeray, de la Massonnais, du Pont Billon.

## B) - ATTRACTIVITÉ URBAINE

**A l'offre supplémentaire de commerces et de logements le PLU ajoute la prise en compte de l'accroissement de la demande d'équipements ou du renforcement des équipements existants :**

L'accueil d'une nouvelle population doit s'accompagner d'un ajustement concomitant des équipements.

**Equipements scolaires :**

Comme cela a été précisé dans le diagnostic, Vitré dispose d'un potentiel d'accueil globalement satisfaisant et de capacités d'évolution des sites généralement adaptées. Le PLU tient compte de cet état de fait en intégrant dans le règlement des zones de développement de l'habitat des capacités d'insertion d'équipement notamment scolaires.

Par ailleurs l'accessibilité des secteurs nord-est au centre ville et à ses écoles est facilitée par la création récente d'une voie piétonne traversant la Vilaine.

**Equipements culturels :**

L'offre culturelle est une des forces de Vitré. Le PLU crée les conditions d'une pérennisation de cet état de fait :

- Dispositions réglementaires permettant le réaménagement du centre culturel,
- Aménagement du pôle "gare de marchandise" et intégration dans le programme d'un volet "culturel",
- Capacités des zones de développement de l'habitat a accueillir des équipements culturels et associatifs de proximité.
- Emplacement réservé pour l'extension de la médiathèque.

**Equipements sportifs :**

- Extension du plateau sportif St Etienne : zone UL et 1AUL,
- Création de cheminements piétons entre la Ville et la Valière,
- Transfert de l'Etrier Vitréen dans un site plus adapté (1AUL),

**Equipements de santé et de retraite :**

- Extension du pôle de la Guilmarais et création de logements individuels adaptés aux personnes âgées à proximité d'un site médicalisé,
- Extension des capacités d'accueil de l'hôpital (1.8 hectares),

**Equipements sociaux :**

- Création de la Maison de l'emploi sur le pôle de la Trémoille- Champ de Foire.

## C) - IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE SUR LES DÉPLACEMENTS :

L'augmentation de la population mais aussi des zones d'activités va conduire à une augmentation du trafic. Le PLU intègre ces conséquences.

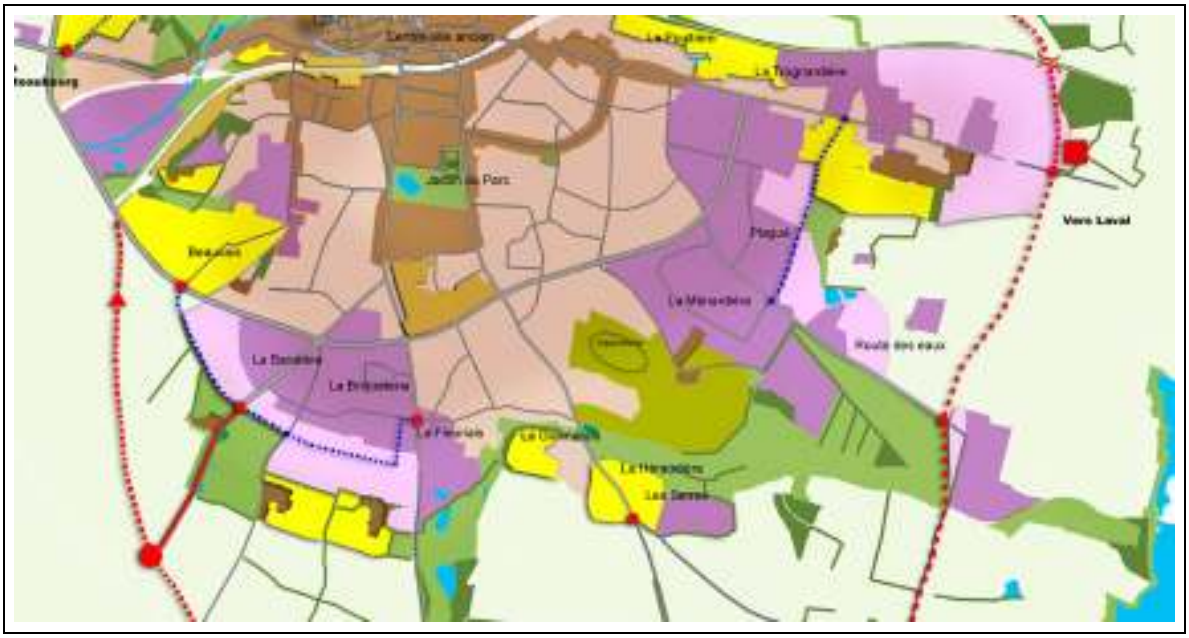
**L'engorgement de la rocade :**

Avec parfois plus de 10 000 véhicules/ jour, la rocade a atteint son seuil de saturation. Il en va de même de la rue de Fougères.

Par ailleurs l'extension de la population au nord et des pôles économiques au sud-ouest et à l'est ne feront qu'accentuer la pression sur ces axes.

La création de voies nouvelles s'imposait.

**La voie de transit externe :**




Cette voie, réalisée par tranches, a pour objectif de dissocier le flux de desserte interne et le flux de transit externe. Le premier conservera la rocade et l'avenue d'Hemstedt comme support privilégié quand le second usera de la voie à créer.

Cette voie par ailleurs sera connectée aux secteurs d'activités de la Baratière, de la Route des eaux, de Plagué et de la route de Laval permettant ainsi le report vers l'extérieur du transit poids-lourds.

**Les voies internes nouvelles à créer :**

L'objectif est de créer des voies nouvelles qui répondent à la volonté :

- de mailler l'aire urbaine d'une part,
- de soulager la rocade et la rue de Fougères d'autre part,
- Et de faciliter les relations habitat-services en privilégiant la proximité,

La voie à créer d'est en ouest entre l'entrée de la route de Chateaubourg et l'est de Villaudin passant par la Massonnais, la rue de Val d'Izé va permettre de soulager la rue de Fougères en irriguant les secteurs de développement et en les raccordant à la rocade.

La desserte de la zone Plagué et de celle de la route des eaux se fera via une voie à créer nord-sud entre la route de Laval et la route des Eaux soulageant ainsi l'avenue d'Helmstedt d'une part de son trafic poids-lourds.

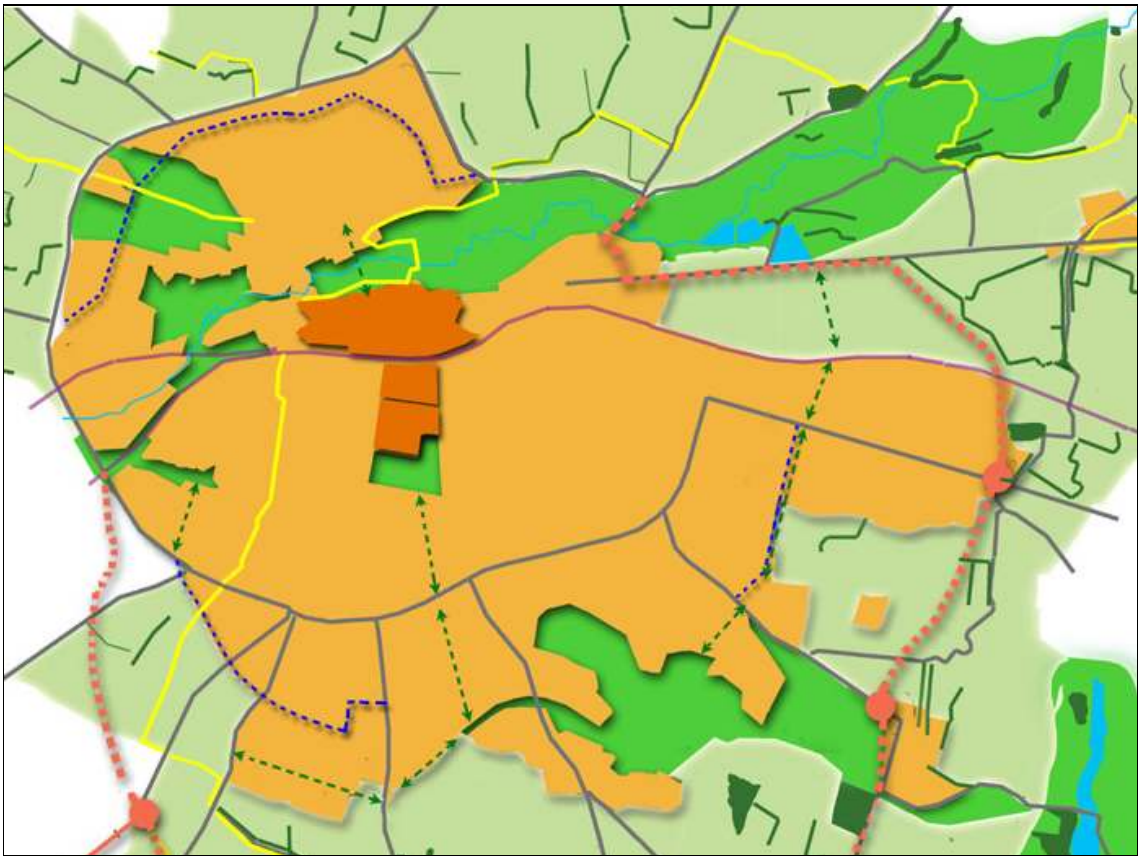
La zone de développement au sud de la Baratière sera pour sa part irriguée par une voie à créer qui permettra là aussi de dissocier les flux de circulation de l'avenue d'Helmstedt.

L'ensemble de ces voies donnera aussi l'occasion de requalifier les entrées de ville soit en créant des équipements de giration, soit en améliorant la sécurité.

**Des liens piétons-cycles renforcés :**

Les voies internes futures à réaliser, devront intégrer chaque fois que possible des emprises nécessaires à la circulation, en toute sécurité, des piétons, des cycles. Par ailleurs, le PADD le précise, le développement des zones d'urbanisation doit conduire à mailler les chemins piétons et à assurer la connexion entre le réseau urbain et réseau de découverte du territoire rural et naturel.

**Les voies vertes :**



De vallons en chemins de randonnée, des abords de la Valière, à la Vilaine, de la Massonnais aux Boufforts, le PLU retient la possibilité d'aménager un circuit de découverte qui permette tout à la fois de gérer l'interface entre le tissu actuel et les développements de l'urbanisation et de relier pôles d'habitat, pôles d'équipements, d'activités et sites naturels ou patrimoniaux.

## D) - EQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

**Extension mesurée des zones agglomérées au regard du reste du territoire à dominante agricole et naturelle ; Extensions rationnelles et organisées ;**

125 hectares de surfaces NCa au POS sont devenues urbanisables au PLU. A l'inverse 66 hectares urbanisables sont devenus naturels.

Ce transfert de zones naturelles ou agricoles en urbanisables concerne principalement les abords immédiats de l'aire urbaine.

Cette zone urbaine, au sud, a été définie de telle sorte qu'elle ne dépasse pas les limites topographiques de la vallée de la Valière, préservant le caractère rural et agricole de celui-ci. Au nord, la rocade marque la limite entre secteur urbain et secteur agricole.

**Préservation et création de coupures d'urbanisation :**

La détermination des périmètres des zones d'urbanisation future vise à lutter contre le mitage de l'espace rural.

Seul le site de Maison rouge voit sa capacité d'accueil de nouvelles constructions augmenter légèrement (5 à 6 unités). Pour le reste seules les extensions du bâti existant sont autorisées.

L'extension de la zone d'urbanisation au nord-ouest sera dissociée du secteur de la route de Fougères par une coupure d'urbanisation préservant la perspective sur le château.

Dans le même esprit des zones NPa sont créées aux abords des ruisseaux du Guénault et de la Rousselière pour assurer un interface vert entre secteurs urbanisés et secteurs ruraux ou secteurs urbanisés et développements futurs. Il en va de même des zones NPa et NPb de la Vilaine.

## E) - UTILISATION ÉCONOME DE L'ESPACE :

**Extension de l'urbanisation future seulement en continuité de l'existant, dans des proportions mesurées :**

Ce principe a fondé l'organisation de la répartition de la croissance spatiale. La localisation des zones répond par ailleurs à la volonté de définir des limites franches d'urbanisation. L'objectif était d'éviter la prolifération d'espaces confus, ni urbains, ni agricoles, ni naturels.

L'extension des zones urbaines sur l'agglomération, la diversification des produits d'habitat de manière globale et au sein même des principales opérations, prolongeant la dynamique actuelle de la construction, permet d'atteindre les objectifs démographiques, de réduire la consommation d'espace, de limiter la pression sur les espaces bâtis du territoire rural.

Sur le territoire rural, ce souci d'extension mesurée et d'utilisation économe a conduit à ne pas développer la capacité d'accueil de constructions nouvelles sauf sur la Croix Rouge.

## JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

### COMPATIBILITÉ ENTRE ZONAGE ET PADD :

**170 logements par an dont 50% de lots libres, 40% de groupés, collectifs et intermédiaires, 10% de renouvellement urbain permettant une population d'environ vingt mille habitants à l'horizon 2015 (17 000 actuellement) et une localisation des implantations qui privilégie l'équilibre de l'aire agglomérée et la préservation des espaces ruraux.**

En dehors de la surface allouée au développement de l'habitat en zone 1AU et 2AU évoqué précédemment, le PLU définit le long des boulevards urbains structurants les conditions d'une production de logements plus hauts que le bâti habituel au travers du premier alinéa de la disposition sur les hauteur différente. Cette disposition vise à favoriser la création de collectif en zone urbaine et favoriser le renouvellement urbain le long de ces boulevards structurants.

Les orientations d'aménagement du secteur nord préconise la localisation d'opérations collectives ou denses le long des voies structurantes à créer.

Le PLU limite les zones 1AU et 2AU et créer en limite immédiate de l'aire agglomérée actuelle des zones permettant la pérennisation d'un modèle rural à caractère agricole.

**Organiser une structure verte qui relie et associe les différents quartiers, existants et futurs et préserver des espaces naturels sensibles** :

Le PLU classe en NPb ou NPa les vallons ou vallées aux abords de l'aire agglomérée et aux travers des orientations d'aménagement de la zone nord fixe le principe de relation entre la Vilaine et les zones de développement de l'habitat notamment. Le PLU réserve en zone naturelle le versant de la Massonnais ouvert sur le château en le classant en NPb.

**Renforcer les parcs d'activités existants, diversifier les secteurs d'activités, développer une capacité d'accueil supplémentaire :**

Le classement UA et 1AUa permet tout à la fois de créer les conditions d'une pérennisation des activités existantes et les réserves 1AU et 2AU créent les conditions d'un accueil supplémentaire.

**Améliorer la desserte des zones d'activités et proposer la création d'une voie extérieure réalisée en plusieurs phases mais aussi organiser un réseau de voies nouvelles au nord et au sud.**

Le PLU met en place des tracé indicatif de voie à créer qui formalise la réalisation à moyen ou long terme de voie de desserte des zones d'activités existantes ou à créer.

**Préserver deux grands secteurs agricoles :**

Le zonage A concrétise ces deux grands secteurs. Le zonage NH complète ce dispositif en restreignant les capacités de production de constructions neuves sur le territoire.

**Aménager les entrées de ville** :.

Le PLU au travers des zones 1AU de la route de la Guerche, de la route de Laval et du secteur des Ormeaux, et des orientations d'aménagement qui y sont associées crée les conditions de cette amélioration des entrées de ville sur ces points importants.

### JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

| N° PLU | nature | Surf ou emprise | bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 30 | **Création d'un équipement :** en réponse à la volonté inscrite dans le PADD de renforcer le pôle équipement d'une part et de capitaliser le potentiel d'accueil de nouvelle population au nord. | 12 702m² | commune |
| 31 | **Élargissement voie à 9m** : sécurisation de l'accès au site de production. | 334 m² | commune |
| 32 | **Extension équipement ;** réponse à la volonté inscrite dans le PADD de renforcer le pôle équipement notamment ceux du pôle gare.. | 2627 m² | commune |
| 36 | Élargissement voie (2 sites) : sécurisation de la voie en regard de l'augmentation prévisible de la circulation. | 1365 m² | commune |
| 43 | **Élargissement voie (3 sites)** : sécurisation de la voie. | 4 420 m² | commune |
| 47 | **Création d'un équipement :** en réponse à la volonté inscrite dans le PADD de renforcer le pôle équipement d'une part et de capitaliser le potentiel d'accueil de nouvelle population au nord. | 4 523 m² | commune |
| 48 | Création d'un chemin piétons : en réponse à la volonté inscrite dans le PADD de créer un réseau de voies piétonnes entre quartiers, le long de la Vilaine et des espaces paysagers. | 3m de large | commune |
| 49 | Création d'un chemin piétons : en réponse à la volonté inscrite dans le PADD de créer un réseau de voies piétonnes entre quartiers, le long de la Vilaine et des espaces paysagers | 4m de large | commune |
| 50 | Création d'une voie : en réponse à la volonté inscrite dans le PADD de créer une voirie nouvealle soulageant le Bd d'Helmstedt. | 15 m de large | commune |
| 51 | Création d'une voie :en réponse à la volonté inscrite dans le PADD de renforcer l'offre de stationnement (desserte du parking des Buttes d'Amour). | 20 m de large | commune |

**170 logements**

- **Compatibilité du PLU avec les dispositions du schéma directeur.**

**1- Protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité nécessaires à l'équilibre de la région**.

- Le PLU classe en NPb le parc du Château des Rochers Sévigné ( Site de très grand intérêt, Site de grand intérêt paysager) et crée les conditions d'une évolutions du bâti. Les boisements du parc et de ses abords sont classés en EBC.

- Le PLU classe en NPb et NPa les vallées de Vilaine et de Valière,

- Le PLU Identifie les zones d'interface entre extension urbaine potentielle et paysage sensible notamment en limitant l'urbanisation au nord pour ne pas atteindre la limite de la ligne de crête et mettre la vallée de la Valière sous influence de l'aire urbaine. Par ailleurs le PLU met en place des développements spécifiques de villages en interface entre limite urbaine et territoire ruraux afin de créer un vocabulaire de transition.

- Le PLU améliore sur l'ensemble du territoire la protection du bocage en classant en EBC les bois structurants et les haies principales ou en

assurant le préservation de ces éléments paysagers au travers d'orientations d'aménagement.

**2- Dégager des réceptivités spatiales destinées à accueillir les programmes d'aménagement (habitat, activités économiques) nécessaires au développement harmonieux du pays**.

- Le PLU programme un rythme de production de logements qui vise à pérenniser son statut de Ville centre mais aussi à accompagner le développement économique d'une offre suffisante de logements.
- Le PLU retient une répartition en 50% de lots individuels, 40% collectifs semi-collectifs ou groupés et 10% en renouvellement urbain.
- Le PLU crée les conditions d'un renforcement des équipements sociaux (maison de l'emplois) culturels (extension du pôle culturel) et sportifs (extension du plateau sportif).
- Le PLU crée les conditions d'un renforcement du pôle d'emplois en améliorant le fonctionnement de la zone de la Plagué et de la route des eaux (extensions et desserte), en permettant l'extension du pôle commercial de la Baratière, en diversifiant l'offre (zone tertiaire de la route de la Guerche), en ouvrant à l'urbanisation à court et moyen terme environ 90 hectares.
- Le PLU préserve les exploitations agricoles en définissant deux grands secteurs agricoles et en limitant la production de logements neufs sur le territoire rural.

**3- Réserver les emprises des infrastructures de transports et d'échange qui irriguent résidences, zones d'activités, services et espaces de loisirs.**

- Le PLU inscrit la création de différents réseaux hiérarchisés et adaptés en regard de leur localisation à un usage précis :
  - Desserte locale,
  - Transit poids-lourds flux importants,
  - Structuration du tissu.
- Le PLU crée au travers de la zone 2AU de la gare de fret, une réserve permettant d'améliorer le stationnement aux abords de la gare mais aussi de développement des équipements qui permettront de bénéficier de la proximité de celle-ci.
- Le PLU crée les conditions d'un développement des parkings de rabattement pour co-voiturage en programmant aux entrées clés (route de la Guerche, sortie sud-ouest de la RD 777 au sud de la Baratière, des zones de développement d'activité permettant de réaliser et d'intégrer ce type d'équipements.
- Les orientations d'aménagement du PLU stipule que les voies structurantes à créer intégreront la programmation d'un réseau cyclable.

- **Compatibilité du PLU avec les dispositions du SCOT arrêté :**

Les orientations générales du SCOT sont les suivantes :

- 1) : **considérer le paysage en tant qu'acteur de valorisation du territoire naturel et urbain** et pour cela :
  - ✓ **Préserver les paysages sensibles,**
    - ❑ Le PLU classe en NPb le parc du Château des Rochers Sévigné ( Site de très grand intérêt, Site de grand intérêt paysager) et crée les conditions d'une évolutions du bâti. Les boisements du parc et de ses abords sont classés en EBC.
    - ❑ Le PLU classe en NPb et NPa les vallées de Vilaine et de Valière,
    - ❑ Le PLU Identifie les zones d'interface entre extension urbaine potentielle et paysage sensible notamment en limitant l'urbanisation au nord pour ne pas atteindre la limite de la ligne de crête et mettre la vallée de la Valière sous influence de l'aire urbaine. Par ailleurs le PLU met en place des développements spécifiques de villages en interface entre limite urbaine et territoire ruraux afin de créer un vocabulaire de transition.
    - ❑ Le PLU améliore sur l'ensemble du territoire la protection du bocage en classant en EBC les bois structurants et les haies principales ou en assurant le préservation de ces éléments paysagers au travers d'orientations d'aménagement.
  - ✓ Améliorer activement le cadre de vie,
    - ❑ Le PLU organise le développement des zones d'urbanisation future en intégrant le paysage existant et en donnant aux vallées et vallons un statut d'interface entre la ville qui existe et la ville qui se crée.
  - ✓ Valoriser le patrimoine bâti.
    - ❑ Le PLU crée les conditions réglementaires d'une protection du bâti tant urbain que rural. Il repère les ensembles architecturaux de qualité en territoire rural.
- 2) **intégrer la démarche environnementale à toutes les étapes de la réflexion,**
    - ❑ Le PLU préserve les espaces naturels sensibles en les classant en NPa.
- 3) **renforcer la cohésion sociale et urbaine du Pays de Vitré,**
  - ✓ S'inscrire dans une stratégie de développement dynamique,
    - ❑ Le PLU programme un rythme de production de logements qui vise à pérenniser son statut de Ville centre mais aussi à accompagner le développement économique d'une offre suffisante de logements.
  - ✓ Développer la densification urbaine des agglomérations, comme outil de maîtrise de la consommation d'espace,
    - ❑ Le PLU retient une répartition en 50% de lots individuels, 40% collectifs semi-collectifs ou groupés et 10% en renouvellement urbain qui est plus ambitieux que les données du SCOT.

- ✓ Renforcer la mixité sociale,
  - ❑ La répartition des logements ci-dessus présentée permettra une production de logements sociaux compatible avec le SCOT.
- ✓ Pourvoir à l'accueil des Gens du Voyage,
- ❑ Le Plu crée une zone d'accueil des gens du voyage en limite est de l'aire agglomérée.

▪ 4) **proposer une armature d'équipements, de services et de réseaux adaptée aux besoins de la population,**

Ce qui passe par :

- ✓ Renforcer les pôles d'équipements structurants au sein des communes situées dans les aires de logiques d'agglomération,
- ✓ Diversifier les équipements pour répondre aux évolutions démographiques,
  - ❑ Le PLU crée les conditions d'un renforcement des équipements sociaux (maison de l'emplois) culturels (extension du pôle culturel) et sportifs (extension du plateau sportif).

▪ 5) **affirmer et renforcer la position économique du pays de Vitré en tant que pôle d'intérêt général et départemental à l'interface de l'agglomération rennaise et des départements riverains,**

Et notamment :

- ✓ Hiérarchiser les zones d'extension futures,
  - ❑ Le PLU crée les conditions d'un renforcement du pôle d'emplois en améliorant le fonctionnement de la zone de la Plagué et de la route des eaux (extensions et desserte), en permettant l'extension du pôle commercial de la Baratière, en diversifiant l'offre (zone tertiaire de la route de la Guerche), en ouvrant à l'urbanisation à court et moyen terme environ 90 hectares.
- ✓ Préserver l'outil agricole en tant que vecteur économique identitaire,
  - ❑ Le PLU préserve les exploitations agricoles en définissant deux grands secteurs agricoles et en limitant la production de logements neufs sur le territoire rural.
- ✓ Économiser l'espace en adoptant un usage rationnel,
  - ❑ Le PLU cherche à limiter la consommation d'espace en privilégiant une densité des opérations et en organisant un développement qui capitalise les réseaux existants ou en renforçant ceux qui semblent insuffisants.

▪ 6) **asseoir la dynamique territoriale du pays de Vitré sur la mise en réseau de cette multipolarité,**

Et en ce sens :

- ✓ Améliorer le réseau routier et rationaliser son usage,

- ❑ Le PLU inscrit la création de différents réseaux hiérarchisés et adaptés en regard de leur localisation à un usage précis :
  - Desserte locale,
  - Transit poids-lourds flux importants,
  - Structuration du tissu.

✓ Encourager l'usage des transports en commun,

- ❑ Le PLU crée au travers de la zone 2AU de la gare de fret, une réserve permettant d'améliorer le stationnement aux abords de la gare mais aussi de développement des équipements qui permettront de bénéficier de la proximité de celle-ci.
- ❑ Le PLU crée les conditions d'un développement des parkings de rabattement pour co-voiturage en programmant aux entrées clés (route de la Guerche, sortie sud-ouest de la RD 777 au sud de la Baratière, des zones de développement d'activité permettant de réaliser et d'intégrer ce type d'équipements.
- ❑ Les orientations d'aménagement du PLU stipule que les voies structurantes à créer intégreront la programmation d'un réseau cyclable.

## COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU AVEC LES DIFFÉRENTES LOIS :

### Le respect des servitudes d'utilité publique

Le parti d'aménagement retenu pour le PLU de Vitré, le zonage qui y est associé ne remettent pas en cause ces servitudes.

**Compatibilité du projet avec les principes de la loi SRU :** (article L 110, article L 121.1 du code de l'urbanisme).

L. 110 du code de l'urbanisme : "*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace*."

L. 121.1 du code de l'urbanisme : " *(…) les plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

Le projet de PLU s'est construit avec un souci d'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels, et la recherche d'une utilisation économe et équilibrée de ces espaces.

- **Protection du milieu naturel :**

  L'ensemble des espaces les plus sensibles sur le plan environnemental sont préservés par une réglementation très stricte.

  Les autres espaces naturels de la commune ( vallées et vallons ) font l'objet d'une protection moins forte (NPb), mais qui assure toutefois leur préservation dans le temps en les conservant hors des zones d'extension de l'urbanisation.

  Ceci répond à une préoccupation de protection du paysage global de la commune, élément fort du cadre de vie pour ses habitants.

- **Préservation de l'activité agricole :**

  Cette activité joue un rôle majeur en terme d'aménagement du territoire. Sa gestion des espaces agricoles de la commune permet en effet d'aménager et de préserver le paysage actuel de Vitré, composé d'espaces ouverts limités par le réseau de boisements et de haies le plus souvent associé au réseau hydrographique.

  L'outil de production agricole a été préservé dans le PLU, puisque les sièges d'exploitation existants ont été classés en zone agricole (zone A), et préservés de toute extension de la ville pouvant remettre en cause leur développement futur. Cette protection des sièges s'est accompagnée d'un souci de conservation des terres agricoles. Les extensions d'urbanisation ont ainsi été limitées en superficie, et cadrées réglementairement pour économiser les terres agricoles.

- **Limitation de l'extension du milieu urbain :**

  Vitré est une commune qui connaît une forte pression foncière et immobilière à la quelle le PLU tente de répondre tout en la maîtrisant et en la conditionnant à la formalisation d'un projet urbain.

  Le PLU a en effet programmé des zones AU qui imposent un projet d'ensemble pour toute opération d'urbanisation, ce qui évite un développement au "coup par coup", guidé par des opportunités foncières. Par ailleurs le PLU retient le principe de voie de desserte interne à créer qui fédèrent les développements futurs. Dans le même esprit des voies importantes font l'objet d'une forte intention de restructuration par la possibilité offerte d'implanter un bâti plus haut que les constructions récentes, dans le respect d'un prospect défini. C'est notamment le cas du boulevard Waldeck Rousseau. L'objectif est d'assurer un potentiel de renouvellement urbain et de structuration du tissu par des boulevards urbains.

  Le nouveau PLU propose un projet de développement urbain qui réorganise les zones d'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

  Le milieu urbain présente ainsi une extension limitée et adaptée aux besoins de la commune.

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :**

  Le PLU a été conçu pour offrir aux élus un outil de planification et de mise en place d'une véritable politique de l'habitat. Le PADD rappelle l'objectif de 50% de lots libres, 40% de groupés, collectifs et intermédiaires, 10% de renouvellement urbain ainsi que celui de diversité architecturale conduisant à la diversité sociale. Par ailleurs le PLU prévoit des zones d'extension du secteur d'équipements mais aussi de services commerçants, d'activités. Le règlement des zones Uca, Ueb et Uec autorise aussi la diversité des fonctions lorsque celle-ci est compatible avec une utilisation diversifiée sans conflit d'usage.

- **La maîtrise des circuits de déplacement :**

  Ces circuits sont de trois ordres :

  - Voie de transit externe : le PLU intègre la voie et localise les fonctions générant un trafic important à proximité de cet axe (zones économiques).

  - Voie interne à créer : le PLU propose des tracés indicatifs de voies à créer dont l'objectif est de soulager la circulation du centre ville ou de la réorganiser et de fédérer les développements futurs.

  - Voie piétonne et cyclable : le PLU :

    - maille aussi l'aire agglomérée d'un réseau de chemins piétons,

    - confère aux césures vertes une valeur d'usage plus importante en les associant aux secteurs d'habitat qu'elles bordent,

    - complète le réseau de découverte du territoire naturel et rural.

- **La prise en compte des différentes risques naturels ou nuisances**

  **Le risque d'inondation** : les espaces concernés sont classés en NPa (inconstructible).

  **Le risque de submersion :** les espaces concernés non urbanisés sont classés en NPa (inconstructible), ceux déjà urbanisés ou ceux potentiellement urbanisables ne seront aménagés qu'à la condition de prendre en compte la présence de ce risque.

  **Le risque des nuisances sonores** : Les principales sources de pollution sonore pour l'habitat sont les voies à grande circulation. Le projet de PLU interdit toute extension d'urbanisation dans la marge des 100 mètres autour de celles-ci dans les espaces non urbanisés.

**Compatibilité du projet avec les grandes lois d'aménagement :**

- **La loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) :**

  Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales**.**

  Conformément à cette loi, le Plan Local d'Urbanisme a délimité des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

- **La « loi paysage» :**

  La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, à prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les plans d'occupation des sols doivent :

  *"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution"* et peuvent :*"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".*

  Le PLU restreint les droits à construire en secteur rural.

  Le PLU, par ailleurs identifie des boisements structurants à préserver (classés en EBC).

  Il n'y a pas de sites archéologiques classés en type 2 (2 existaient mais ils ont été reclassés en niveau 1 par le service départemental de l'archéologie) nécessitant un classement spécifique en zone N. Par contre l'ensemble des sites est répertorié sur le plan de zonage permettant ainsi une information du public et notamment des agriculteurs.

- **La loi sur l'eau :**

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U.

**Compatibilité du PLU avec le recensement des zones humides :**

Le PLU assure la protection des principales zones humides en les classant majoritairement en NPA et NPb :

| Section (cf étude en annexe) | Zone humide | A | U/ AU | Nh ou NHc | NPb | NPa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Section A** | R1 | | | | x | |
| | P1 | | | | x | |
| | P2 | x | | | | |
| | M1 | | | | x | |
| | R2 | | | | x | |
| | P5 | | x | | | |
| | R3a et b | | | | x | |
| | P4 | | x | | | |
| | P5 | x | | | | |
| | P6 | | | | x | |
| | P7 | | | | x | |
| | P8 | | | | x | |
| | P9 | x | | | | |
| | M2 | | | | x | |
| | T1 | | | | x | |
| | Vilaine | | | | x | x |
| **Section B** | P10 | x | | | | |
| | P11 | x | | | | |
| | R4 | | | | x | |
| | R5 | | | | x | |
| | vilaine | | | | x | |
| | T2 | | | | | x |
| | T3 | | | | | x |
| | P12 | | | x | | |
| | P13 | | | | | x |
| | P14, 15, 16, | | | | | x |
| | P17 | x | | | | |
| | P18 | | | x | | |
| | R 12c | | | | | x |
| | R 12 a | | x | | | |
| | R 12 b | | x | | | |
| | M5 | | x | | | |
| | R8 | | | | | x |
| | P19 | x | | | | |
| | P20 | | | | | x |
| | T5 | | | | | x |
| | T4 | | | | | x |
| | R10 | | | | | x |
| | M4 | | | | x | |
| | R6 | | | | x | |
| | R11 | | | | | x |

| **Section (cf étude en annexe)** | Zone humide | **A** | **U/ AU** | **Nh ou NHc** | **NPb** | **NPa** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Section C** | R13b | | **x** | | | |
| | R13 a | | **x** | | | |
| | M6 | | **x** | | | |
| | P21 | | | | **x** | |
| | P22 | | **x** | | | |
| | R14a | | | | **x** | |
| | R14b | | | | | **x** |
| | P23 | | | | **x** | |
| | P24 | | | | | **x** |
| | M7 | | | | **x** | |
| | P26 | | | | | **x** |
| | R15c | | | | | **x** |
| | R15d | | | | | **x** |
| | R15e | | | | | **x** |
| | P25 | | | | | **x** |
| **Section D** | P36 | | **x** | | | |
| | P31 | | **x** | | | |
| | P30 | | **x** | | | |
| | M10 | | **x** | | | |
| | P29 | | **x** | | | |
| | P28 | | | | | **x** |
| | M9 | | | | | **x** |
| | M8 | | | | | **x** |
| | P27 | | | | | **x** |
| | R15a | | | | | **x** |
| | R15b | | | | | **x** |
| | P33 | **x** | | | | |
| | R16a | | | | | **x** |
| | R16b | | | | | **x** |
| | R17a | | | | | **x** |
| | R17b | | | | | **x** |
| | R17c | | | | | **x** |
| | T6 | | | | | **x** |
| | T7 | | | | | **x** |
| | T8 | | | | | **x** |
| | R18 | | | | | **x** |
| | valière | | | | | **x** |
| **Section E** | R14c | | | | | **x** |
| | P34 | | | | | **x** |
| | P35 | | | | | **x** |
| | P36 | | | | | **x** |
| | P37 | | | | | **x** |
| | R20b | | | | | **x** |
| | R20e | | | | | **x** |
| | R19d | | | | | **x** |
| | P36 | | | | | **x** |
| | P40 | | | | | **x** |
| | M11 | | | | | **x** |
| | M12 | | | | | **x** |
| | T9 | | | | | **x** |

| **Section (cf étude en annexe)** | Zone humide | **A** | **U/ AU** | **Nh ou NHc** | **NPb** | **NPa** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Section f** | R19a | | | | | **x** |
| | R19b | | | | | **x** |
| | R19c | | | | | **x** |
| | T10 | | | | | **x** |
| | T1 | | | | | **x** |
| | P41 | | | | | **x** |
| | M14 | | | | | **x** |
| | M15 | **x** | | | | |
| | M16 | | | **x** | | |
| | P43 | | | **x** | | |
| | P44 | **x** | | | | |
| | P45 | **x** | | | | |
| | M13 | | | | | **x** |
| | P46 | | | | | **x** |
| | P47 | | | | | **x** |
| | P48 | | | | **x** | |
| | T12 | | | | | **x** |
| | valière | | | | **x** | **x** |
| | R21 | | | | | |
| | P42 | **x** | | | | **x** |

Le classement NPa permet le développement de l'usine de production d'eau de la Valière.

Pour celles qui ne sont pas classées en zonage de protection paysagère, une trame sur les documents, les localise. Des prescriptions particulières dans le règlement des zones concernées par la présence de ces zones humides y limitent les usages ainsi qu'une disposition générale du règlement.

Le PLU anticipe la mise en place du périmètre de protection du Pont Billon. Ce périmètre n'est pas intégré au PLU puisque à la date d'approbation du PLU l'arrêté préfectoral d'utilité publique n'est pas signé. Toutefois dans ce périmètre le territoire est zoné en A, NPa ou NPb ou NH.

## LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du PLU, se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures.

Il s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger les ressources en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine).

Le P.L.U a cherché à apporter des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation. Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux mis en évidence dans le diagnostic.

## Le milieu et les espaces naturels :

**Les zones humides : un milieu naturel à préserver**

La préservation des rivières, des ruisseaux, des plans d'eau associés à ceux-ci, est effective dans le PLU à travers le classement en NPa et NPb des secteurs naturels qui les bordent ou le repérage par une trame associée à des prescriptions dans le règlement.

**Les Espaces Boisés classés (EBC)** :

Un travail spécifique a été réalisé pour faire le point sur les espaces boisés classés contenus dans le POS et la possibilité d'en déclasser et/ou d'en créer des nouveaux.

Le PLU augmente la surface d'EBC notamment aux abords de la Piltière mettant en évidence l'intérêt paysager de certains boisements.

## Les paysages

L'analyse et la valorisation des paysages a été une constante tant pour les paysages naturels que urbains. L'identité de la commune dépendant de la qualité de ses limites et de ses différentes entités, le Plan Local d'Urbanisme conserve voir améliore le paysage en général et particulièrement sur les points suivants :

**Les abords de la Massonnais**

Ce site emblématique de la commune qui ouvre sur le château et la vieille ville est préservé et prolonge le cadre paysager des bords de Vilaine.

Le PLU préserve ce site en réduisant la surface constructible du POS. Il classe en NPb l'ensemble des espaces associés à cette perspective monumentale.

**Les bords de la Valière**

Le PLU assure une protection spécifique de cette rivière au travers d'un classement majoritairement en NPa.

## L'enjeu "ressource en eau" :

Le Plan Local d'Urbanisme à travers le PADD et le zonage considère l'enjeu "ressource en eau" comme un axe stratégique et fondateur. Il met ainsi la protection et la valorisation des ressources en eau au cœur de ses priorités avec l'objectif de répondre aux besoins des générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

Le PADD qui est la traduction des volontés politiques de la commune affirme cet engagement fort pour une protection des ressources en eau, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Le PLU intègre le périmètre de protection des eaux de captage du Pont Billon.

**Préservation de la qualité des eaux :**

L'urbanisation des secteurs AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...).

Le SDAGE préconise :

- la prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains.
  Le PLU quantifie les extensions de population et d'activités.
- de respecter, voire rétablir les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords. De sauvegarder et mettre en valeurs les zones humides.
  Le PLU classe les abords des ruisseaux en zone naturelle .
- de réussir la concertation notamment avec l'agriculture.
  Le PLU aura été le support d'une réflexion collective sur les modalités de préservation des espaces naturels et de pérennisation conjointe des exploitations agricoles.
- de savoir vivre avec les crues.
  Le PLU identifie et classe les zones inondables en zones naturelles.
- de maintenir et reconstituer un réseau de haies et de talus sur les coteaux.
  Le PLU identifie les haies les plus structurantes, les classe en EBC.
- d'assurer la protection des espaces sensibles et des zones humides.
  Le PLU organise au travers des zones naturelles des corridors biologiques.

**La problématique de l'assainissement,** cf annexes sanitaires :

Un réseau d'assainissement de bonne qualité, ainsi qu'une collecte et un traitement des déchets efficace constituent des conditions essentielles pour un environnement de qualité.

Ces objectifs ont été constamment pris en compte dans l'élaboration du PLU afin d'améliorer la situation actuelle et répondre de manière efficiente aux besoins futurs de la commune en la matière.

**En matière de défense-incendie**, l'urbanisation future organisée en zones globales d'urbanisation permettra un aménagement optimisé de ce réseau.

**Le réseau d'assainissement**.

La station d'épuration dispose d'une marge d'évolution pour l'urbanisation future.

**La problématique des transports :**

Le projet préconise le développement des modes de circulation doux pour limiter notamment les effets négatifs de l'automobile sur l'environnement (pollution de l'air, nuisances sonores...) Ainsi que l'extension du réseau bus.

Le plan de développement traduit une forte volonté de créer une ville relativement compacte, à l'échelle du piéton.

# PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATION :

# MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT :

**Les limitations administratives à l'utilisation du sol découlent du règlement graphique présentant la délimitation du territoire en différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles ainsi que naturelles et forestières.**

**Les limitations administratives à l'utilisation du sol sont également issues du règlement littéral. Pour chaque type de zone, correspond des caractéristiques principales et des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol.**

**L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des dispositions fixées.**

**Rappel** : *L'intitulé des zones et la structure du règlement littéral sont fixés par le code de l'urbanisme. Les différents types de zones et la structure rédactionnelle du règlement de chaque zone est rappelée :*

- ***LE RÈGLEMENT DU PLU*** *(Article R.123-4 du Code de l'urbanisme),* ***DÉLIMITE :***

> ➪ ***LES ZONES URBAINES DITES ZONES U :*** *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

> ➪ ***LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :*** *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
> ***1 -*** *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la* ***réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble****, soit* ***au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement*** *et de développement durable et le règlement.* ***2 -*** *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,* ***son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme****.*

- ***LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :***
  *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** et **à l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A. Art. L. 123-3-1 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15) Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.*

- ***LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :***
  *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. **.** En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*
  ***.** En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.*

*Suivant la pratique, on peut doter ces quatre types de zone, d'indice pour différencier l'application de dispositions réglementaires littérales ou graphiques.*

*Exemple pour les zones urbaines, on va les distinguer suivant la morphologie ou la densité des zones, ou bien suivant leur destination principale.*

*Ex : Dans le département d'Ille-et-Vilaine, les habitudes sont les suivantes : zone UC pour la zone urbaine centrale ; UE pour les zones urbaines d'extension du centre (en général pavillonnaires) ; UA pour les zones urbaines d'activités ; UL zone urbaine de loisirs, etc.*

*Pour les zones Naturelles, on emploi souvent l'intitulé NH pour les zones naturelles comprenant du bâti isolé dans l'espace rural ou agricole.*

***Le règlement littéral peut comprendre tout ou partie des règles suivantes, pour chaque type de zone.*** *Le règlement de zone est divisé en trois sections :*

## *SECTION 1 - NATURE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL*

### *ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

### *ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

- *Ils répondent à la question : QUOI ? (Qu'admet-on dans la zone ?)*

## *SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

- *Les articles suivants peuvent répondre à la question : COMMENT ?*

***ARTICLE 3 : ACCES - VOIRIE : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;***

***ARTICLE 4 : RESEAUX : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement,*** *ainsi que, dans les zones relevant de* ***l'assainissement non collectif*** *(...)****, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;***

***ARTICLE 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;***

### *ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

### *ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

*Les* ***règles*** *mentionnées aux* ***articles 6 et 7*** *(relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),* ***qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques****. Ainsi ce sont les seules règles obligatoirement réglementées dans le PLU.*

***ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE***

***ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***

***ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

***ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS et l'aménagement de leurs abords*** *ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer* ***la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites*** *... ;*

***ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT, imposées aux constructeurs***

***ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ; PLANTATIONS***

## *SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

***Le dernier article répond à la question : COMBIEN ?*** *(Possibilités maximales d'occupation du sol)*

***ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

***Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à :***

1) ***l'habitation****,*
2) *à* ***l'hébergement hôtelier****,*
3) *aux* ***bureaux****,*
4) *au* ***commerce****,*
5) *à* ***l'artisanat****,*
6) *à* ***l'industrie****,*
7) *à* ***l'exploitation agricole*** *ou forestière,*
8) *à la* ***fonction d'entrepôt****.*

***En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***

Le règlement littéral comporte des **notes liminaires** (*précisant notamment un certain nombre de définitions qui fixent l'interprétation de termes ou de notions relativement techniques*). Il comporte également des **dispositions générales** rappelant l'application de certains articles du code de l'urbanisme qui sont **d'ordre public** (*c'est-à-dire qui s'appliquent nonobstant les règles du PLU*), et des précisions de certaines notions ou législations qui s'appliquent concomitamment à celle relative à l'urbanisme.

# 1) - LES ZONES URBAINES :

Le territoire de la **commune de Vitré** est divisé en **zones urbaines diversifiées** (UC ; UE et les zones urbaines des ZAC : UZ) ainsi qu'en **zones urbaines spécialisées** (UL, UA, UT).

***REMARQUE : Il a été décidé de reprendre, globalement, les mêmes intitulés de zones que pour le Plan d'Occupation des Sols. De même l'élaboration ou la rédaction des dispositions du règlement de PLU a consisté majoritairement en une mise à jour des dispositions littérales, suivant les nouveaux principes fondamentaux du droit de l'urbanisme fixés notamment par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, sachant que les élus ne souhaitaient pas modifier profondément leur règlement actuel. Ainsi, on retrouve les grandes caractéristiques du règlement de POS, dans ce présent règlement de PLU.***

***De même que pour le POS, le présent règlement du PLU ne s'applique pas au secteur sauvegardé déterminé sur le centre historique de Vitré. Le secteur sauvegardé comporte son règlement propre.***

Les **zones urbaines diversifiées** correspondent aux différents types de quartiers ou de morphologies urbaines, des zones agglomérées (UC et UE).

De manière générale, les zones UC et UE (voire UZ) ont vocation à recevoir tout type d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec le voisinage de l'habitat et garantissant la diversité propre à la vie urbaine (*commerces, bureaux, services, artisanat, etc*.)

Ainsi, les dispositions réglementaires propres aux zones UC et UE ne diffèrent pas quant à la nature des occupations et utilisations du sol. **Ces zones ne se distinguent en réalité, que par des dispositions relatives aux prospects, à l'emprise au sol, à la hauteur des constructions et les coefficients d'occupation du sol**, s'il y a lieu.

Ces distinctions traduisent les différences morphologiques des zones et sont de nature à favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Voyons pour chaque zone, les dispositions spécifiques et leur justification.

Les zones UC et UE sont traitées ensemble.

**ZONES URBAINES DIVERSIFIÉES :**

**CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES :**

**ZONE UC : La zone UC est une zone urbaine correspondant à des caractéristiques d'urbanisation dense, comprenant un bâti le plus souvent réalisé à l'alignement sur un parcellaire étroit. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées. Elle comprend les secteurs UCa et UCb qui comportent des règles spécifiques. Le secteur UCa couvre le centre le plus ancien, hormis le secteur sauvegardé. Le secteur UCb concerne les secteurs urbanisés plus récemment (*fin XIXème et début XXème siècle*) ou encore des opérations très contemporaines mais très dense tels que les groupes d'habitation où s'opèrent une continuité comparable du bâti.**

**ZONE UE : La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisés. Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc et UEh qui comportent des règles spécifiques. Le secteur UEa concerne les opérations de logements collectifs ou des immeubles du service public sur un parcellaire très ouvert où l'on rencontre de vastes espaces libres (*espaces verts, stationnement*, ...). Le secteur UEb concerne les développements urbains à vocation principale d'habitat (*individuels et petits collectifs*) et les services qui y sont liés, comme le secteur UEc qui présente une densité légèrement inférieure. La zone UEh correspond aux développements urbains sous forme de hameaux traditionnels. La zone UE comprend également un secteur de reconversion et de renouvellement urbain, institué au titre de l'article L. 123-2 du code de l'Urbanisme et indiqué par une trame sur le zonage.**

- **Pour l'ensemble de ces deux zones :**

↳ **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :** Les zones U ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale. L'objectif étant bien de garantir la pérennité d'une certaine dynamique de centre-ville et des quartiers urbains. Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (*Cf. Les **articles 1 et 2** de chaque zone*).

↳ **SECTION 2 : LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**, sont générales et classiques en ce qui concerne **L'ACCÈS, LA VOIRIE** (*article U .. 3*) et la **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX** (*art. U .. 4*), des terrains à bâtir.
Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des **conditions normales de sécurité** (*accès, voirie*), **d'hygiène et de salubrité publique** (*réseaux d'eau potable, eaux usées,* ...).

La rédaction de ces articles est générale et classique et ne doit à priori, pas poser de difficultés d'interprétation ou d'application.

↳ **QUANT AUX CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES DES TERRAINS**, **L'ARTICLE 5**, n'est pas réglementé.

Ces dispositions sont conformes à l'esprit de la loi *Solidarité et Renouvellement Urbain*s, qui vise à favoriser un renouvellement urbain et une certaine densité dans les zones déjà bâties (*économie de l'utilisation de l'espace et donc économie des équipements et des énergies*), afin de protéger le reste des espaces naturels et de lutter contre un étalement excessif et le "*mitage*" de l'espace.

↳ **QUANT À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, l'article 11** ne comporte pour toutes les zones, que des dispositions assez générales, cependant celles-ci sont de nature à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions.

L'objectif est de rechercher et d'inscrire dans le temps une identité caractéristique du coeur de ville, tout en évitant une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé.
L'architecture contemporaine et de qualité n'est bien évidemment pas exclue dès lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

↳ **Les dispositions concernant le STATIONNEMENT** (**article 12**) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Les élus ont souhaité maintenir **un nombre d'aires de stationnement fixé par type de construction**, ceci devant permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination.

↳ **Les ESPACES LIBRES**, **LES DÉLAISSÉS DES AIRES DE STATIONNEMENT** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. **L'article 13**, incite à réaliser des espaces verts afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement rural alentour.
Les superficies minimales d'espaces verts à réaliser, fixées par zones, correspondent au caractéristiques générales de celles-ci.

Quant à la **zone UC** correspondant à la zone **de plus forte densité urbaine** *a priori* où la constructibilité la plus importante doit-être encouragée. Il n'existe pas de pourcentage minimum mais une obligation de réaliser des espaces verts cependant pour les lotissements, afin d'éviter les tentations de n'en réaliser aucun (*par souci de rentabilité de l'opération* ...) et afin de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols notamment.

↳ **QUANT AUX RÈGLES DE PROSPECT** : **ARTICLES 6 À 10**, se sont elles qui déterminent la **morphologie urbaine** présente et à venir :

❍ **EN ZONE UC :**

Les dispositions relatives à **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** (art. **UC 6**), ainsi que par rapport aux limites séparatives de propriété (art. UC 7) sont destinées à **pérenniser une certaine densité de l'urbanisation du centre de l'agglomération**, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant

un alignement relatif des façades le long des voies (*front urbain au droit des voies*), pour mettre en valeur le rôle du centre-ville (***ambiance urbaine*** *de la zone agglomérée*).

↳ C'est pourquoi, dans le secteur UCa la majorité (*au moins 75%*) des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées (art. UC 6), de manière à pérenniser ce front urbain sur voie, typique d'un centre-ville et de l'urbanisation traditionnelle. Le reste de la construction (*donc maximum 25%*) ainsi que les constructions secondaires et annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins un mètre des voies, de manière à permettre des retraits ponctuels ou décrochés dans la façade et autoriser ainsi une certaine liberté ou diversité architecturale de l'aspect extérieur des constructions.

↳ Dans le secteur UCb, correspondant principalement aux secteurs d'habitat groupé ou collectif en majorité, il y a lieu de prévoir une certaine souplesse considérant le type de construction attendu (*immeuble d'habitat collectif ou logements individuels groupés*) : c'est pourquoi, il est fixé une "bande d'implantation" des constructions, comprise entre l'alignement et un retrait maximum de 5 m, de manière à obtenir un certain ordonnancement bâti le long des voies et à économiser l'espace par l'obtention d'une densité relative.

**A tout principe ou règle il existe des exceptions. Ainsi, des règles alternatives aux dispositions précédentes sont prévues** (*extensions de constructions existantes, ...*). Parmi ces dispositions alternatives, un cas spécifique consiste à prendre comme **référence** applicable aux nouvelles constructions, **l'implantation de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial** qui ont été repérés dans l'analyse urbaine et architecturale. Ceci afin d'harmoniser le bâti nouveau aux implantations traditionnelles, dès lors qu'elles sont pertinentes à maintenir.

↳ Quant à **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ** (art. **UC 7**).

Les élus ont souhaité maintenir la règle traditionnelle de l'implantation en limite séparative de propriété ou bien en retrait d'une demie-hauteur de bâtiment (*mesurée au sommet de la façade*) avec un minimum de 3 m. Cette règle est inspirée de celle du "Règlement National d'Urbanisme" (*article R.111-19 du Code de l'urbanisme*), édictée notamment dans un but d'hygiène, de salubrité et de sécurité, en prévoyant un espace suffisant entre deux constructions voisines non contiguës.

↳ Dans le même esprit les élus ont souhaité maintenir la règle du POS, concernant **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ** (Art. **UC 8**), c'est-à-dire maintenir des distances suffisantes entre les constructions à édifier dès lors qu'elles ne sont pas contiguës et suivant les façades comportant ou non des baies éclairant des pièces principales. Ce type de disposition a pour objectif de garantir l'ensoleillement minimum des pièces à vivre dans les constructions.

↳ **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** étant régie par ces règles de prospect, **l'article UC 9** (*emprise au sol*) n'est donc pas réglementé sauf pour les **bâtiments annexes aux habitations,** de type abris de jardins, celliers, à l'exception des garages, ... limités à 20 m² d'emprise au sol .

↳ **Pour la HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** (art. UC 10), les dispositions prévues sont strictement celles du POS précédent. S'ajoutent à celles-ci, les règles alternatives le long des axes de référence notamment afin, comme pour l'article UC 6, d'harmoniser les constructions nouvelles à la hauteur des constructions traditionnelles d'intérêt. Ces

dispositions visent à éviter que les constructions nouvelles soient en rupture trop franche avec le passé, mais seulement dans les implantations ou les gabarits. Cela ne doit nullement empêcher des projets de grande qualité architecturale et dont l'aspect extérieur est résolument contemporain notamment par l'emploi de matériaux nouveaux.

Ces hauteurs sont plus importantes que dans les autres zones urbaines (*sauf exceptions liées à l'affectation dominante des zones*) notamment UEb et UEc, toujours dans l'objectif de pérenniser l'ambiance urbaine du centre aggloméré, et en prévoyant une certaine déclinaison de la densité urbaine du coeur de ville vers la périphérie et l'espace rural.

↳ **Les POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL** : **article UC 14** *:* sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur. Ainsi le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé. Cela doit permettre de maintenir le "dynamisme" du centre urbain.

### ❍ EN ZONE UE :

La zone UE comporte différents secteurs (*cf. supra les caractéristiques générales*) qui se distinguent notamment par leur affectation dominante ainsi que par les règles de prospect. Les élus ont souhaité conserver dans le PLU ces secteurs, existants dans le POS. Pour chaque secteur, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est différente, en raison notamment du type de construction attendu par secteur :

➔ **Pour le secteur UEa :**
↳ **Les dispositions relatives à L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** (art. UE 6), visent à organiser l'implantation du bâti avec une souplesse assez grande considérant le type d'urbanisation attendu (*le secteur UEa concerne les opérations de logements collectifs ou des immeubles du service public sur un parcellaire très ouvert où l'on rencontre de vastes espaces libres*). Ainsi ce sont plutôt les constructions elles mêmes qui organiseront l'espace public et le tracé des voiries s'il y a lieu. Les règles de prospect doivent favoriser la réalisation de tels projets (*constructions d'habitat collectif et/ou de service public ou d'intérêt collectif*) en cohérence avec l'esprit de la loi SRU.

Les immeubles à construire peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m, permettant une diversité architecturale et une liberté de conception et d'implantation.

➔ **Pour le secteur UEb** *(concerne les développements urbains à vocation principale d'habitat (individuels et petits collectifs) et les services qui y sont liés*) : Les règles de prospect visent à organiser l'implantation du bâti avec une relative souplesse, tout en tentant d'obtenir une certaine organisation de l'implantation du bâti par rapport aux espaces publics (*voies et emprises*), toujours dans le respect de la rationalisation et l'économie de l'utilisation des sols.

Ainsi, une marge d'implantation obligatoire des constructions nouvelles (*toujours pour au moins 50% de la construction*) est fixée entre 0 et 6 m de l'alignement des voies, de manière à obtenir un certain ordonnancement bâti le long des voies et à économiser l'espace par l'obtention d'une densité relative.
En outre, cette "bande de constructibilité" traduit en quelque sorte les implantations dominantes qui existent dans la zone UE.

➔ **<u>Dans le secteur UEc</u> : Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises** sont classiques considérant le type de secteur et sa localisation sur le territoire communal, par rapport à l'agglomération : Ainsi, les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait minimum de 6 m à compter de l'alignement des voies. Cette disposition traduit en réalité une situation de fait.

➔ **<u>Pour le secteur UEh</u> : Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises sont spécifiques et visent à reproduire les implantations typiques du hameau traditionnel souvent issu du développement d'une ferme :** opération de moyenne superficie cependant assez dense et ne comprenant souvent qu'une dizaine d'habitations. Celles-ci sont organisées en fonction de la course du soleil, par rapport aux voies de circulation routière ou en fonction d'une cour commune.

**<u>Les dispositions prévues sont les suivantes</u> :**

> *" **Les constructions principales** s'implanteront, suivant le modèle d'implantation traditionnelle des corps de ferme, **parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement des voies ou cours communes,** dans le respect des dispositions suivantes :*
>
> *- 75 % des constructions principales, localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), s'implanteront en **retrait minimum de 6 m et maximum de 10 m**, afin de préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.*
>
> *- A l'inverse, 75 % des constructions, localisées au sud d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), s'implanteront à **l'alignement de la voie**, afin de préserver l'ensoleillement des terrains en arrière des constructions.*
>
> *- Sauf exception (par exemple si le bâti s'implante parallèlement à une voie orientée nord-sud), le sens du faîtage (ou l'orientation générale) des constructions devra être proche d'un axe orienté est-ouest.*
>
> *Les **constructions secondaires** ou les **annexes** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m. "*

Comme pour la zone UC, les principes d'implantation fixés dans l'article UE 6, souffrent des exceptions, dont la même notamment que pour la zone UC concernant des bâtis recensés le long d'axes de référence.

↳ **Quant à L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ (article UE 7),** pour la majorité des secteurs, on retrouve la règle classique du retrait d'une demie-hauteur de bâtiment (*mesurée à l'égout du toit*) avec un minimum de 3 m, si le bâtiment ne s'implante pas en limite séparative.

Pour le **secteur UEh**, toujours dans l'esprit du hameau, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de 2 m maximum de manière à inciter à une densité urbaine relative ainsi qu'à retrouver l'esprit des venelles entre les constructions.

↳ De même, les élus ont souhaité maintenir également la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, comme pour la zone UC et pour les mêmes raisons.

↳ **<u>L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> (article UE 9)** n'est pas réglementée sauf pour les bâtiments annexes aux habitations, à l'exception des garages (*20 m² d'emprise au sol*).
Les secteurs UE, sont des secteurs d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération, il y a donc tout lieu de favoriser une certaine densité urbaine, dans le respect des règles de prospect et de la réalisation d'un minimum d'espaces verts, dont le pourcentage est fixé à l'article UE 13.

↳ **<u>La HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>** (art. UE 10), est également fixée par secteur. De manière générale, l'esprit de la règle est de que la hauteur autorisée soit plus limitée que dans la zone centrale pour les raison exposées précédemment (*c'est-à-dire déclinaison de la densité urbaine du coeur d'agglomération vers sa périphérie*), sauf pour le secteur spécifique d'habitat collectif ou de constructions publiques ou d'intérêt collectif (UEa).

↳ **Les ESPACES LIBRES**, **LES DÉLAISSÉS DES AIRES DE STATIONNEMENT** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.
**L'article UE 13**, incite à réaliser des espaces verts afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement alentour.
Il est donc fixé des superficies minimales d'espaces verts à réaliser, pour tous les secteurs, de **30% au moins** de la **superficie de la parcelle**. De même, pour les lotissements ou les opérations groupées dont la superficie est supérieure à un hectare, **10%** de la surface des opérations devront être réalisés en espaces libres communs (*aire de jeux, de détente, plantations,* ...). Pour que ce pourcentage représente un espace significatif, ils seront constitués par des ensembles **d'au moins 1000 m²** d'un seul tenant.

↳ **Les POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL** : **article UE 14***,* résultent des règles de prospect. Il n'est donc pas fixé de COS.

**LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES :**

**ZONE UL : La zone UL est un espace destiné à accueillir les constructions, installations et équipements de sport, de loisir, de plein air, de hall d'exposition, ...**

↳ **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :** Les zones UL ont vocation principale à accueillir les constructions à usage sportif et de loisirs.

↳ **Les CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL** en matière **d'accès et voirie** (art. UL 3), de **desserte par les réseaux** (art. UL 4) et de **caractéristiques des terrains** (art. UL 5), sont celles des zones urbaines précédentes.

↳ **RÈGLES DE PROSPECT** : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans la zone (*ex. : salle de sports*), elles peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises ou en retrait minimum de 6 m à compter de celui-ci, en l'absence d'indications graphiques.
↳ **Par rapport aux limites séparatives**, l'implantation des constructions est autorisée soit en limite soit en retrait d'une demie-hauteur de bâtiment (*mesurée à l'égout du toit*) avec un minimum de 3 m, afin de garantir une circulation aisée de véhicules de secours par exemple.

↳ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** (art. UL 10), Il n'est pas fixé de hauteur de construction pour laisser toute liberté suivant les besoins des constructions à réaliser.

↳ **Le reste des dispositions de la zone UL ne présente que des dispositions générales et classiques.**

**ZONE UA : La zone UA correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.**
**Elle comprend la zone UAa, correspondant aux secteurs de la Baratière et du Bas Fougeray, dans lesquels s'appliquent des dispositions plus précises.**

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** Les zones UA ont vocation principale à accueillir les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'industrie, de bureaux, de services et d'entrepôts. L'hébergement hôtelier y est également admis.

La zone UA vise à ne pas admettre d'habitations nouvelles pour préserver la pérennité ou le développement des activités, à l'exception des constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en matière **d'accès et voirie** (article UA 3), de **desserte par les réseaux** (art. UA 4) et de **caractéristiques des terrains** (art. UA 5), différent peu de celles des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent comporter cependant

quelques dispositions spécifiques liées à la destination des constructions, notamment en matière de collecte et de traitement des eaux usées, d'origine industrielle ou artisanale.
Pour les secteurs du Bas Fougeray et de la Baratière, les dispositions existantes dans le POS ont été reprises *in extenso* dans le présent règlement du PLU et sans modification, considérant que ces règles correspondent à la mise en oeuvre des aménagements spécifiques en cours de réalisation de ces secteurs. Il y avait tou lieu de les garder dans le règlement du PLU.

↳ **Règles de prospect** : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans la zone (*bâtiments commerciaux ou industriels souvent imposants et recherchant «l'effet vitrine»*), à défaut d'indications graphiques, les constructions s'implantent soit à l'alignement soit en retrait minimum de 6 m. Ce retrait pourrait être de préférence traité en espaces verts de qualité. Pour les secteurs du Bas Fougeray et de la Baratière, les dispositions existantes dans le POS ont été reprises *in extenso*.

↳ **Par rapport aux limites séparatives de propriété :** L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative sous réserve de la réalisation de mur coupe-feu ou en retrait d'au moins une demie-hauteur de bâtiment (mesurée à l'égout) avec un minimum de **5 m**. **Par rapport aux limites de fond de parcelles**, il est proposé que la construction nouvelle s'implante à une distance minimale de **15 m** afin de favoriser l'implantation dans cet espace, des stockages extérieurs et de permettre une circulation plus aisée des véhicules poids-lourds, en dehors des voies de circulation.

↳ Considérant les constructions qui peuvent être admises dans la zone, il faut en limiter leur importance, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. UA 9**) a été limitée à **60%** de la superficie du terrain (***80%** pour les secteurs du Bas Fougeray et de la Baratière*) et **la hauteur** (**art. UA 10**), ne doit pas excéder **15 m maximum** du sol naturel avant travaux au point le plus haut dela construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ Quant aux secteurs du Bas Fougeray et de la Baratière, les dispositions applicables sont strictement celles du POS.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. UA 11),** il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.
↳ Des dispositions beaucoup plus précises en revanche ont été prévues pour les secteurs du Bas Fougeray et de la Baratière. Elles sont d'autant plus importantes que ces secteurs concernent l'une des entrées de ville principale de Vitré. Il y a donc véritablement lieu d'apporter une attention particulière à l'aspect extérieur des bâtiments et de la qualité urbaine et architecturale en générale dans ces zones.

↳ **Quant au stationnement (art.UA 12) :** dispositions classiques reprises du POS.

↳ Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. UA 13**) (*au profit d'une logique fonctionnelle*), des

dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment.
Un pourcentage d'espaces verts à réaliser est cependant fixé par destination des constructions afin de garantir la réalisation "d'espaces de respiration" dans une zone en majorité "minérale".

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UA 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

**ZONE UT : La zone UT est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Elle admet principalement l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires.**

↳ **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :** Les zones UT ont vocation exclusive à permettre les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage principalement.

↳ **Les CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL** en matière **d'accès et voirie** (article 3), de **desserte par les réseaux** (art. 4) et de **caractéristiques des terrains** (art. 5), sont celles des zones urbaines précédentes.

↳ **RÈGLES DE PROSPECT** : Considérant la vocation dans la zone, un retrait minimum de 6 m par rapport aux voies de circulation est imposé, en l'absence d'indications graphiques.

↳ **Par rapport aux limites séparatives de propriété**, la règle est classique : retrait d'une demie-hauteur de bâtiment (*mesurée à l'égout du toit*) avec un minimum de 3 m, si le bâtiment ne s'implante pas en limite séparative.

↳ **Le reste des dispositions de la zone UT ne présente que des dispositions succintes, générales et classiques.**

Le reste des zones urbaines sont intitulées UZ. Elles concernent en réalité les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) en cours de mise en oeuvre. Il y en a trois : la ZAC de Beauvais ($UZ_B$) ; la ZAC de la Fleuriais ($UZ_F$) et la ZAC du Parc ($UZ_P$). Ainsi, les règlements afférents à chaque ZAC sont ceux qui existaient avant que le loi SRU n'oblige les PLU à intégrer les ZAC. Les dispositions réglementaires ont été ponctuellement mises à jour, sans modifier l'économie globale des projets. Les intitulés de zone et de sous-secteurs ont changé afin de les harmoniser dans le règlement global du PLU.

## 2) - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE :

**<u>Les zones d'urbanisation future</u> sont des zones naturelles (*non équipées*) dont l'objectif est de s'ouvrir à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, de nature à promouvoir un urbanisme cohérent, harmonieux et conforme au «*développement durable*» : *planification, économie des sols, diversité urbaine et mixité sociale, préservation des paysages et de l'environnement, satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements publics, etc.***
**Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation** :

**<u>ZONE 1 AU</u> : La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.**
**Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques lorsqu'elles sont prévues, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**
**Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.**
**Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.**
**L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (E : dominante habitat, A : activités, L : loisir,…), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

↳ **<u>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2)</u> :** Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés.

En dehors du fait de permettre à l'existant d'évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure, celle-ci doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantes de cohérence et d'économie d'utilisation des espaces.

↳ **<u>Quant aux conditions d'occupation du sol</u> :** Ce sont celles des zones urbaines affectées du même indice, ainsi que les dispositions prévues par les orientations d'aménagement plus précises. En effet, ces zones ont vocation à devenir des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes.

**<u>LES ZONES 2 AU</u> La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible soit au moyen d'un modification ou d'une révision du P.L.U.**

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions, ainsi que toute construction ou installation justifié par le bon fonctionnement ou le développement de l'exploitation agricole existante s'il y a lieu (y compris le logement de fonction).

Ainsi, les conditions d'occupation du sol sont donc succinctement réglementées, car la zone est inconstructible à l'exception de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole en place.

## 3) - LA ZONE DE PROTECTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE :

**<u>LA ZONE A</u> : La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.**

↳ **<u>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</u>** (**art. A1 et A2**) **:** Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative. En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

Afin de garantir au mieux l'équilibre subtil entre les différents intérêts en jeu dans l'espace rural (*exploitation, habitation*, ...). Les constructions admises, le sont sous réserves de respecter des conditions de distance notamment. Ceci afin de préserver durablement les capacités d'évolution des sièges, comme «outils» économiques agricoles. A l'inverse, les habitations pouvant être admises doivent être réalisées dans le voisinage proche, dans le but de favoriser un «noyau urbain» plutôt dense ou regroupé, pour ne pas augmenter le «mitage» de espaces agricoles.

L'objectif est également de faire en sorte que, lors de la transmission ou cession du siège, l'habitation soit de préférence transmise ou vendue avec l'ensemble pour que le nouvel exploitant ne se retrouve pas avec la présence de tiers (*anciens exploitants*) dans le voisinage proche de son exploitation d'une part et qu'il ne soit pas obligé de faire construire une nouvelle habitation pour son compte, d'autre part. Ces dispositions visent donc à préserver l'intégrité des ensembles fonciers agricoles et éviter de faire peser toute nouvelle sujétion sur l'activité.

De même, considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.

➪ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant **l'accès, la voirie** (**art. A 3**), et la **desserte par les réseaux** (**art. A 4**), des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées,* ...).

➪ L'assainissement collectif n'étant pas systématique, **l'article A 5,** sans fixer de superficie minimale des parcelles à construire, attire l'attention sur le fait que les terrains doivent présenter des caractéristiques suffisantes afin de pouvoir implanter aisément un dispositif d'assainissement autonome.

➪ **Quant aux règles de prospect** (**articles A 6 et A 7**), elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (*code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers*, ...).

Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies. Celles-ci étant distinguées suivant leur catégorie, afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

➪ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement naturel de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à 7 m de hauteur à l'égout du toit, avec en priorité le respect des hauteurs d'habitations voisines, les bâtiments techniques agricoles sont limités quant à eux, à 12 m sauf pour les ouvrages de faible emprise au sol tels que les silos.

➪ **L'article A 11**, concernant **l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.
La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

➪ **Les dispositions concernant le stationnement** (**art. A 12**) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

➪ **Les espaces libres**, **les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. **L'article A13**, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## 4) - LES ZONES NATURELLES À PROTÉGER :

Trois grands types de zones naturelles sont déterminées sur le territoire communal de Vitré.

Les **zones NPa** et **NPb** ont une **vocation générale de protection des grandes entités paysagères**, tandis que les **zones NH** correspondent aux **secteurs bâtis** enclavés soit dans l'espace agricole, soit en espace de grande qualité paysagère et environnementale tels que les espaces remarquables. Il s'agit surtout dans ce dernier cas de permettre l'évolution de l'existant sans compromettre la qualité paysagère ou l'activité agricole. Ces secteurs bâtis sont bien des zones "N" naturelles, car il s'agit d'affirmer en premier lieu la vocation naturelle de ces secteurs et non pas d'inciter le renforcement des équipements ou de favoriser l'émergence d'un caractère urbain.

**<u>LA ZONE NH</u> La zone NH comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Elles peuvent admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions.**
**Elle comprend les secteurs :**
**NHc : Secteurs bâtis pouvant admettre sous conditions des constructions à usage d'habitat ou d'artisanat ;**
**Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.**
**Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.**

Les zones NH existent en premier lieu pour permettre aux constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité artisanale, de pouvoir ponctuellement évoluer (*modernisation, confort, mise aux normes, etc.*), en second lieu l'objectif est de permettre au patrimoine bâti (*notamment l'ancien bâti agricole*) d'être mis en valeur ou préservé par des réhabilitations ou des changements de destination notamment.

Cependant la localisation de ce bâti dans l'espace rural et majoritairement agricole ou dans l'espace naturel proche du littoral, implique de prendre les mêmes précautions que pour la zone A (*lutte contre le mitage*). Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes.

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux est limité. Seuls les **secteurs Nhc** peuvent admettre de nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'artisanat. L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contraint de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau*, ...) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :** (**art. NH 1 et NH 2**) : La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions. Seuls les **secteurs Nhc** peuvent admettre de nouvelles constructions à usage d'habitat ou d'artisanat.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol** : Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

Les règles d'implantations sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.

**Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés, ce ne sont que des mesures d'accompagnement considérant qu'il ne s'agit principalement que d'opérations applicables sur un existant ou bien les constructions nouvelles pouvant être édifiées dans la zone seront peu nombreuses et ne devront pas compromettre les paysages et les perspectives monumentales.**

**<u>LA ZONE NPa</u> : La zone NPa est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation.**
**Toute urbanisation en est exclue. L'activité agricole peut s'y poursuivre.**
**Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (***bancs, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.***).**

La zone NPa est donc une zone de protection très stricte et inconstructible. Les occupations et utilisations du sol admises (**art. NPa1 et NPa2**) sont limitativement énumérées. Considérant la présence de bâtis dans cette zone, leur possibilité d'évolution est prévue cependant dans de strictes conditions. Ainsi il est admis le changement de destination exclusivement dans les emprises et volumes initiaux et dans le respect caractère architectural originel.

Considérant les espaces peu ou pas bâtis concernés par ce zonage, ils sont ainsi durablement maintenus dans leur aspect majoritairement naturel.

Considérant la vocation naturelle dominante de la zone**, les conditions d'occupation du sol** ne sont pas ou peu réglementées.

**LA ZONE NPb : La zone NPb est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, à l'exception des évolutions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU. L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (***bancs, panneaux d'information, parcours sportifs, etc.***).**

↳ Ainsi les dispositions réglementaires de la zone NPb diffèrent peu de celles de la zone NH. Il s'agit, par les différents articles, de permettre au bâti existant d'évoluer dans un "contexte" naturel dominant.
La différence d'intitulé entre les zones NH et NPb, a été explicité précédemment en préambule des zones naturelles.