

PLAN LOCAL D'URBANISME

VITRÉ



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu en Conseil Municipal le 15/11/2018

PIECE DU PLU

2

Projet de PLU arrêté le : 20 juin 2019

Contexte législatif et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme, et notamment viser à atteindre, dans le respect des objectifs du développement durable, les objectifs énoncés par l'article L.101-2.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet de territoire visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 C.U. :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Organisation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Vitré est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire et leurs partenaires, à travers les ateliers PADD, les projets et documents cadres en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État, et le projet de SCoT du Pays de Vitré.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire. Elles sont organisées en trois grandes parties.

Partie 1 - La vision

Cette partie définit la vision du territoire portée par le PADD, dans ses dimensions temporelle et éthique et au travers des moyens engagés.

Partie 2 - Les axes thématiques

La partie 2 détaille l'approche globale, thématique par thématique, à l'échelle de la commune, l'articulation avec les pôles et communes voisins, les grands objectifs chiffrés et leur logique de répartition.

Partie 3 - La déclinaison par secteurs

La troisième partie précise quant à elle les orientations par secteurs, permettant un croisement des thématiques.

Précision sur les orientations et objectifs portés par le PADD

Au travers du présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Elles sont organisées autour d'une vision globale et d'axes thématiques et géographiques. Chaque axe est une « ambition » politique en soit, et se retrouve décliné en plusieurs objectifs qui le précise. Chaque objectif est lui même décliné en une série d'actions, qui doivent en permettre la bonne réalisation.



- PARTIE 1 - LA VISION

Quelle vision du territoire à horizon 2030 ?

S'engager dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, c'est anticiper l'aménagement du territoire communal pour maîtriser son évolution. Il s'agit de se projeter dans l'avenir pour mettre en place le cadre permettant de gérer dans le temps et l'espace l'évolution des usages, des formes et du fonctionnement territorial, tant au niveau quantitatif que qualitatif.

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

Au travers du présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU. Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal.

Les orientations du PADD ont été établies avec divers principes généraux comme fils conducteurs. Ce sont ces principes, qui définissent la vision globale et l'identité même du projet d'aménagement vitréen, qui sont exposés ci-après.

Une ville dynamique à taille humaine

Vitré est une ville dynamique, avec des services de qualité, une stratégie de l'emploi reconnue sur le plan du développement économique, un tissu associatif actif, une offre de formations, ... Au travers du PLU, ce sont toutes ces dynamiques qui doivent pouvoir se poursuivre.

Le projet mise donc sur le renouvellement, pour adapter l'existant et les réalisations à venir aux évolutions, de structures ou spatiales : l'évolution de l'économie, des modes de vie, des préoccupations, des besoins des habitants, l'évolution des tissus urbains et formes bâties.

Vitré est aussi une ville à taille humaine et souhaite le rester pour maintenir une qualité de vie différenciée des pôles voisins. Pour cela, la municipalité souhaite placer la notion de lien au centre du projet, dans ses dimensions sociale et spatiale.

De nombreuses actions et initiatives sont déjà mises en œuvre sur la commune pour favoriser le lien social ainsi que le mieux vivre ensemble. C'est dans ce même esprit que Vitré souhaite élaborer son projet d'aménagement.

Il s'agit de penser l'espace communal en favorisant la cohésion sociale des habitants et usagers du territoire, par des lieux de rencontre supports d'activités, d'animations... Mettre en avant le lien social, c'est aussi promouvoir la mixité générationnelle et sociale, pour enrichir les échanges. Enfin, la commune veut renforcer et développer les mises en réseau des acteurs de la commune, et notamment offrir les conditions de développement des circuits courts.

Renforcer les liens c'est aussi travailler spatialement, dans un esprit d'accessibilité et de proximité.

La desserte de Vitré par les infrastructures a toujours été un atout important sur lequel s'est appuyée la dynamique portée par la municipalité. En s'inscrivant en continuité avec les actions déjà menées, le projet territorial pense les liaisons entre les espaces en travaillant sur une mobilité qui prenne en compte à la fois les échelles de déplacements (départementale, communale, locale) et les motifs (loisirs, déplacement domicile-travail, déplacement scolaire...).

Par ailleurs, la commune souhaite que les habitants et usagers du territoire puissent profiter de quartiers où il fait bon vivre, travailler, échanger, se divertir, etc., en promouvant une mixité fonctionnelle.

Une ville solidaire avec son territoire et ouverte sur le monde

Située au portes de la Bretagne et lieu de passage historique, Vitré a toujours fondé ses dynamiques sur sa desserte et ses échanges avec les autres territoires. Vitré ne peut donc pas penser son projet en faisant abstraction des territoires voisins

Positionné sur un axe national structurant, conforté par la desserte ferroviaire et la voie express, Vitré a su capitaliser sur son positionnement géographique avantageux et son accessibilité. C'est aujourd'hui un pôle à part entière, relié à Rennes et Laval et ouvert sur le monde.

Ville-centre d'une intercommunalité de 46 communes et consciente de l'intérêt commun de disposer d'un pôle fort au sein d'un territoire vivant et dynamique, la volonté de la commune est de déployer un projet solidaire avec son territoire rural, évitant les concurrences, pour ne pas fragiliser les communes voisines.

La ville souhaite mettre en oeuvre un projet qui prend en compte les interdépendances et les complémentarités qui peuvent exister ou se développer. Les documents réglementaires du PLU ne s'appliqueront que sur le territoire communal, cependant, c'est bien le contexte élargi qui a été pris en compte dans l'élaboration du projet que porte ce document.

Une ville où il fait bon vivre

Vitré est une ville où il fait bon vivre : une richesse patrimoniale, des atouts naturels forts, des paysages bocagers, des équipements et services adaptés aux besoins, ...

Pour que cela perdure, l'aménagement de son territoire doit être pensé dans un souci de qualité et de développement durable, et ce pour toutes les thématiques qu'aborde le PLU : qualité patrimoniale, qualité paysagère, qualité environnementale, qualité des services, qualité de l'habitat, qualité urbaine, ...

Pour que répondre à un enjeu ne fragilise pas une autre problématique, pour qu'une action qui tend à atteindre un objectif n'entrave pas la réalisation d'un autre objectif, tout aussi important, la commune se fixe comme maître mot l'équilibre.

Penser l'aménagement de son territoire dans une notion d'équilibre c'est prendre en compte sa capacité d'accueil. La municipalité souhaite pouvoir répondre aux besoins sans fragiliser ce qui fait l'identité et les qualités du territoire. C'est aussi valoriser, renforcer les diversités qui font les forces du territoire : diversité économique, biologique, architecturale, agricole...

Pour garantir un équilibre territorial durable, la ville veut disposer de capacités d'adaptation. Adapter l'aménagement du territoire et des espaces bâtis au climat et ses évolutions, aux risques, à l'évolution des besoins, des modes de vie, dans un souci d'anticipation.

Au travers des grands projets qu'elles a menés ou qu'elle mène aujourd'hui (ZAC du Parc, ZAC des Artisans, Les Ormeaux, la Roncinère, ...), mais aussi au travers des aménagements qu'elle a portés ou soutenus (compensation de zones humides, voie douce, ...), la ville a déjà démontré son action forte et son engagement pour l'aménagement durable de son territoire. A horizon 2030, c'est cette implication qu'elle souhaite poursuivre.

Cette implication ne peut se faire sans les habitants et acteurs du territoire. Pour cela, il lui semble essentiel d'inscrire la révision du PLU dans une démarche forte de concertation, pour conduire à la mise en oeuvre d'un projet adapté.

- PARTIE 2 -

LES AXES THÉMATIQUES

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

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

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

AXE 4 / Œuvrer pour une ville multiple et reliée

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

AXE 1 / DÉPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE QUI FAVORISE LA COHÉSION SOCIALE



De par la qualité de son cadre de vie et des services offerts, Vitré est une ville résidentiellement attractive. Dans le cadre du PLU, la commune doit pouvoir répondre aux besoins en termes d'accueil d'habitants.

Cependant, la municipalité souhaite que Vitré conserve son statut de ville moyenne et continue de se différencier des pôles voisins, notamment du pôle rennais.

Par ailleurs, il paraît essentiel que l'offre d'habitat prenne en compte le contexte intercommunal et s'inscrive en cohérence avec les communes voisines, pour que ces dernières puissent continuer d'évoluer elles-aussi.

Vitré doit aussi être vigilante sur les profils accueillis, pour éviter notamment un zoning générationnel.

1.1 - Favoriser la mixité générationnelle et sociale

Attirer et fixer les habitants les plus jeunes et les familles par une offre foncière et immobilière appropriée

Développer une offre à destination des jeunes étudiants ou actifs : petits logements, foyers, logements intergénérationnels.

Renforcer l'offre à destination des jeunes couples et des familles : appartements, grands logements, pavillonnaire.

Anticiper et accompagner le vieillissement des habitants en apportant une réponse plurielle aux besoins en logement des seniors

Compléter l'offre existante par de nouvelles formes : petits pavillons, logements intergénérationnels.

Développer l'offre qualitativement : proximité des commerces et services, dont les services spécifiques, adaptation des logements.

Prolonger les vocations d'accueil spécifiques de la ville par l'offre en logements adaptés et en logements sociaux

Renforcer l'offre en logements adaptés par une production neuve.

Prévoir le développement de l'offre en logement social dans les opérations neuves et dans le tissu urbain existant, en fixant des objectifs quantitatifs de production, dans le respect du Programme Local de l'Habitat.

Permettre l'adaptation des logements, notamment sur l'espace rural, dans des conditions prédéfinies.

Soutenir la dynamique économique par une offre en logements répondant aux besoins des actifs

Développer une offre à destination des actifs, à toutes les étapes de leur carrière : logements étudiants pour les apprentis, foyers et petits logements pour les jeunes actifs, grands appartements à proximité de la gare pour les cadres supérieurs, ...

Disposer d'une offre suffisante, permettant une maîtrise des prix, en adéquation avec le profil ouvrier du bassin d'emplois.

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

Répondre à la tendance de recentrage, tout en maintenant un équilibre territorial

La perspective est que Vitré conforte son attractivité en tant que ville-centre. Vitré souhaite réaffirmer son rôle de pôle de bassin, tout en laissant des possibilités d'évolution et de développement aux communes de son territoire, pour maintenir un espace rural dynamique.

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

Le projet tend à :

- Lutter contre la baisse du solde naturel.

- Continuer d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune, pour maintenir un solde migratoire positif, porteur des dynamiques démographiques actuelles.

Maintenir un niveau d'équipements et une qualité de services adaptés à l'évolution de population

Renforcer les équipements et services (équipements de santé, sports et loisirs, ...) pour répondre aux besoins des populations qui composent le territoire, en prévoyant des espaces dédiés.

Permettre l'évolution des équipements et services existants pour disposer de possibilités d'adaptation aux besoins futurs.

Pérenniser les qualités et spécificités de l'habitat et du cadre de vie

Mettre en avant la présence végétale dans les tissus urbains.

Développer un habitat qui permette un maintien l'identité de ville à taille humaine.

1.3 - Conforter la diversité des produits immobiliers et fonciers

15

Encourager un renouvellement urbain efficace et maîtrisé

Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même tout en préservant des espaces de respiration, des éléments de patrimoine, des espaces vivriers, etc.

Identifier et préserver les espaces nécessaires à la qualité du cadre de vie et au maintien de la biodiversité urbaine

Favoriser la résorption de la vacance par des règles adaptées permettant l'évolution du bâti

Identifier et encadrer l'évolution des principaux potentiels de densification et de mutation

Disposer de secteurs de développement à dominante résidentielle en extension, pour compléter l'offre de logements

Prévoir une offre de production de logements neufs en extension, pour répondre à la diversité des besoins, notamment les besoins en terrains, et à la nécessité de disposer d'une offre d'accueil suffisante.

Maintenir la vie dans les hameaux et écarts et y sauvegarder le bâti ancien de caractère

Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments sur l'espace rural, sans compromettre les activités agricoles. Identifier le bâti concerné par des critères précis en termes d'intérêt, de dimension, ...

1.4 - Intégrer le lien social et intergénérationnel dans la conception de l'habitat

Favoriser des opérations d'habitat intergénérationnel

Promouvoir la diversité des profils de population accueillis au sein d'une même opération, par une offre en logements diversifiée.

Développer les lieux de rencontres et de partages sur la commune

Maintenir les espaces de partage existants et renforcer les usages sur les espaces publics : aménagement des espaces verts, jardins familiaux

Prévoir des espaces de rencontre intégrés aux projets, dont la conception favorise l'usage et les échanges.

AXE 2 / CONFORTER UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE, AVEC DES PERSPECTIVES DE RENOUVEAU



Placée entre deux pôles urbains majeurs (Rennes et Laval), Vitré a su créer sa propre dynamique et se positionner comme pôle économique. Cette dynamique s'inscrit en réseau à l'échelle intercommunale avec des effets réciproques entre les territoires.

Ainsi, il semble essentiel que la ville renforce la dynamique économique pour pérenniser son positionnement comme pôle économique pourvoyeur d'emplois, et poursuivre un effet de réseau à l'échelle intercommunale.

2.1 - Conforter les activités implantées et accompagner leurs évolutions

Soutenir les activités existantes

Maintenir des espaces d'activités dédiés répondant aux besoins des différents secteurs d'activités.

Prévoir des capacités de développements pour les activités majeures et/ou implantées sur les espaces d'activités constitués et au sein de l'enveloppe urbaine.

Limiter les possibilités de développement des activités isolées sur l'espace rural, pour privilégier leur transfert sur l'espace urbain.

Permettre la diversification agricole

Autoriser les activités autres (gîtes, vente directe, énergie, ...) en prolongement de l'activité agricole.

Renforcer l'adéquation entre les besoins des entreprises et la formation des actifs

Disposer d'une capacité d'accueil pour des espaces de formation : université des métiers, formation continue, ...

2.2 - Soutenir la dynamique commerciale de l'agglomération communale

20

Préserver la vocation commerciale du coeur de ville

Permettre l'évolution des locaux existants : superficie, accessibilité, ...

Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle de la centralité : équipements, habitat dense, gestion du stationnement.

Stopper l'extension foncière des zones commerciales périphériques.

Créer les conditions favorables au renforcement des commerces et services de proximité

Conforter voire améliorer la mixité fonctionnelle des quartiers.

Permettre les implantations commerciales au sein des espaces bâtis.

Organiser la mixité des zones d'activités

Structurer les implantations de services, dont restauration, sur les zones d'activités périphériques existantes, qu'elles soient commerciales ou non, pour développer une offre de proximité à destinations des salariés et entreprises.

Introduire de nouvelles fonctions sur les sites commerciaux périphériques, pour disposer de capacités d'évolution.

2.3 - Encourager et soutenir de nouvelles dynamiques

Permettre le développement des activités tertiaires

Permettre l'implantation d'activités tertiaires au sein de l'agglomération, par la mixité fonctionnelle des tissus urbains et des zones d'activités économiques, en ciblant les secteurs stratégiques.

Prévoir des surfaces dédiées dans la programmation des opérations d'aménagement, qu'elles se déploient au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en extension.

Renforcer l'emploi lié aux activités présentielles

Accentuer la consommation des populations présentes sur le territoire par un renforcement de l'hébergement touristique et l'accueil de nouveaux habitants.

Développer un environnement favorable au télétravail, au coworking et au développement de la micro-entreprise (desserte numérique, possibilité de développement de locaux professionnels, ...).

Développer un «Pôle Energie», un espace d'activités en lien avec la valorisation énergétique

Délimiter un espace d'activités en prolongement de l'usine de valorisation des déchets, tirant profit de la desserte par le réseau de chaleur.

2.4 - Développer la logique de réseau et de proximité

Conforter des espaces de travail partagé

Organiser leur développement : localisation, desserte numérique, ...

Offrir un environnement de travail agréable par le renforcement de la mixité et de la qualité des zones d'activités

Prévoir des espaces dédiés pour développer une offre de proximité en services, restauration...

Renforcer la qualité des espaces d'activités : qualité architecturale, performances énergétiques, cheminements, aménagement qualitatif des abords et stationnements.

Connecter les zones d'activités et les zones commerciales par les mobilités douces

Développer les liaisons douces et les cheminements vers et entre les espaces économiques et commerciaux : liaisons en site propre ou itinéraires alternatifs.

Renouer des liens plus forts entre les activités agricoles et la ville

Offrir les conditions nécessaires au développement de la vente directe et de la production de proximité.

Renforcer les liaisons physiques entre la ville et l'espace rural (cheminements).

AXE 3 / PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES, LES FONCTIONNALITÉS, LES RESSOURCES ET LA DIVERSITÉ DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE



Le socle physique est ce qui fait la base des territoires. Son évolution ne peut être pensée qu'à l'échelle communale puisque ses composantes s'inscrivent sur des espaces plus vastes.

Ainsi, le projet vitréen doit s'inscrire dans une logique de préservation qui va au-delà des limites communales, au travers le respect du SRCE, du SCoT, mais aussi par un regard et une prise en compte des projets des communes voisines.

Le territoire vitréen est concerné par un projet de contournement de son agglomération, que le PLU prend en compte par anticipation. Cependant, les études de ce contournement ne sont aujourd'hui pas suffisamment avancées pour que ce projet soit pleinement intégré au PLU. L'objectif de modération de la consommation d'espaces n'inclut donc pas ce projet.

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

25

Économiser les terres agricoles à travers un urbanisme économe en espace

Réduire le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'au moins 35 % par rapport au rythme vécu depuis l'approbation du dernier PLU, tous besoins confondus (activités économiques, habitat, équipements, infrastructures).

Optimiser les projets en mettant en œuvre une densité moyenne de 28 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations à dominante habitat (moyenne des densités de l'ensemble des opérations et non densité minimale par opération).

Stopper l'extension foncière des zones commerciales périphériques.

Donner des limites fortes à l'agglomération pour protéger l'espace agricole, support de production

Établir des limites claires à l'extension urbaine et préserver la fonction agricole d'ensembles fonciers cohérents.

Appuyer les limites urbaines aux limites physiques (relief, lignes de crête) et fonctionnelles du territoire (infrastructures de transport).

Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles pour les exploitants

Protéger les sièges et sites d'exploitation agricole actifs et s'assurer de leurs possibilités d'évolution.

Encadrer la création de nouveaux logements pour éviter, y compris à long terme, l'ajout de tiers à l'agriculture : changements de destination, localisation et limitation des logements de fonction.

Favoriser la diversité des activités agricoles

Se donner les moyens d'accueillir de nouvelles activités agricoles, tant en termes de localisation que de type d'activité, par des règles adaptées.

3.2 - Préserver et conforter la trame verte et bleue

Préserver les milieux naturels constitutifs des réservoirs de biodiversité et s'assurer de leurs interconnexions au travers des corridors écologiques

Protéger les espaces sources de biodiversité : vallée de la Vilaine, vallée de la Valière, boisements et zones bocagères majeures, prairies humides.

Préserver les corridors écologiques existants, restaurer les continuités non fonctionnelles, créer de nouvelles continuités.

Gérer la ressource en eau et limiter les incidences sur les milieux aquatiques

Protéger les zones humides et préserver les cours d'eau.

Préserver les éléments bocagers (haies, talus, boisements, etc.) ayant un rôle hydraulique.

Prendre en compte les périmètres de captage.

S'assurer d'une concordance entre capacité assainissement et développements urbains pour favoriser l'assainissement collectif.

Intégrer la Trame Verte et Bleue dans la conception des nouvelles opérations et limiter les incidences du projet

Préservation et mise en valeur des éléments constitutifs, perméabilité des clôtures, continuités paysagères, ...

Prévoir l'impact environnemental des projets, notamment les projets d'infrastructures.

Penser la place de la nature en ville pour rendre acceptable et soutenable la densification des espaces bâtis

Conserver des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés et s'assurer de liaisons vers les espaces verts majeurs.

Favoriser la végétalisation et la perméabilité des espaces.

3.3 - Escarpe / Contre Escarpe : relier le côté ville et le côté campagne

Considérer le paysage comme un lien à l'échelle communale en préservant et en s'assurant de la qualité des vues sur les paysages identitaires

Préserver des vues sur les éléments porteurs d'identité : vallée de la Vilaine, trois clochers, château.

Assurer une insertion paysagère harmonieuse des constructions en limite des vues : cônes de vues identitaires, covisibilités entre les coteaux Nord et Sud de la Vilaine.

Travailler sur les perceptions lointaines de la commune (franges, limites) et les entrées de ville

Prendre en compte le contexte pour fixer les limites à l'urbanisation : haies, ligne de crête, infrastructures, ...

Mettre en œuvre des dispositions spécifiques pour assurer la qualité future des franges et entrées de ville : préservation du patrimoine bâti, volumes et teintes du bâti, qualité des espaces verts, des clôtures...

Préserver les qualités des paysages bâtis et favoriser une conception dynamique du patrimoine

Concourir au maintien et au renforcement de la qualité des espaces publics, des clôtures, des espaces verts.

Considérer à la fois le patrimoine remarquable et ordinaire, urbain et rural, et permettre son évolution : reprise du bâti pour répondre aux exigences contemporaines de confort et d'efficacité énergétique/thermique, ...

Imaginer des espaces agricoles dans l'agglomération compatibles avec les usages résidentiels et développer la culture vivrière

Maraîchage, arboriculture, jardins ouvriers, agriculture urbaine, ruches, etc.

Valoriser les espaces naturels et agricoles de proximité, insérés dans l'agglomération ou à proximité immédiate

Mettre en avant les espaces tels que la vallée de la Vilaine, les Tertres noirs, Pré des Lavandières, étang de la Valière, en y prévoyant des usages et aménagements légers.

Développer les liaisons douces entre la ville et les espaces agricoles et récréatifs existants sur la commune et à l'extérieur de la commune : vallée de la Valière, Cantache, etc.

AXE 4 / ŒUVRER POUR UNE VILLE MULTIPLE ET RELIÉE



Dans l'évolution de ses tissus urbains, Vitré souhaite organiser une armature basée sur la proximité et sur un renforcement des liaisons, pour oeuvrer en faveur d'une ville des courtes distances.

Il s'agit de disposer de polarités réparties, équilibrées, qui s'inscrivent en complémentarité, entre elles, mais aussi avec les communes voisines et notamment aux bourgs les plus proches.

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

31

Renforcer ou créer les pôles de vie des quartiers

Développer et conforter des espaces de mixité fonctionnelle qui regroupent les attraits du quartier : commerces et services de proximité, équipements de proximité, renforcement de la densité, gestion du stationnement.

Localiser les futurs équipements structurants et espaces d'activités dans un souci d'équilibre, de proximité et d'accessibilité

Situer les activités et équipements dans une logique de proximité, de gestion des flux et d'équilibre territorial.

Prévoir les besoins d'évolution des équipements existants et activités de loisirs

Mettre en œuvre des règles n'entravant pas les besoins de transfert des activités de loisirs, d'extensions, d'annexes, de surélévation et d'adaptation du bâti.

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

Porter des projets d'infrastructures qui permettent une meilleure accessibilité et une réduction des nuisances

Structurer l'évolution de l'agglomération en prenant en compte la réalisation des projets en cours : recalibrage de la VC12, voie des Courgains.

Soutenir et anticiper un projet adapté de contournement.

Anticiper la desserte des futures opérations d'aménagement

Penser la desserte en transports en commun des nouvelles opérations d'aménagement, en distinguant des axes de desserte privilégiés : largeur de voie suffisante, densité renforcée à proximité...

Prévoir la desserte viaire des opérations, qu'elles soient en extension ou en renouvellement urbain / densification.

Intégrer l'aménagement numérique dans les réflexions de conception des projets urbains.

4.3 - Poursuivre le développement de liaisons douces efficaces pour tous

Faire de la vallée de la Vilaine un espace de circulations douces

Créer de nouveaux cheminements au sein de la vallée de la Vilaine, permettant des liaisons locales Nord / Sud et des liaisons à grande échelle Est / Ouest, notamment la liaison Rennes-Vitré.

Composer une trame de liaisons directes entre les pôles générateurs, dont la conception facilite leur usage

Prévoir les liaisons entre les secteurs d'habitat les plus denses, les pôles de vie des quartiers et centralités et les pôles pourvoyeurs d'emplois de la commune.

Prendre en compte le relief, la nécessité d'espaces de repos, dans la localisation et la conception des liaisons.

Prévoir les liaisons dans les nouvelles opérations

Penser et organiser les liaisons douces futures, qu'elles soient d'intérêt locales (à l'échelle du quartier) ou communal (à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et vers les territoires voisins).

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

Optimiser le stationnement des véhicules motorisés

Encourager la mutualisation des espaces de stationnement.

Organiser le stationnement des poids lourds pour répondre aux besoins.

Prévoir un nombre de places adapté au contexte urbain et à la vocation et prendre en compte les besoins en stationnements visiteurs.

Avoir une localisation du stationnement qui favorise la multimodalité : covoiturage, proximité avec la gare, les arrêts de bus, liaisons douces, ...

Développer l'offre en stationnements cyclables

Imposer des emplacements qui soient adaptés et attractifs : nombre, sécurité, ...

Introduire de la souplesse dans le cas de projets en renouvellement urbain

Répondre à la nécessité de disposer de stationnements sans bloquer des projets de renouvellement urbain et de reprise du bâti ancien par une règle adaptée.

AXE 5 / FAVORISER L'ADAPTATION DE LA VILLE AUX ENJEUX ÉNERGÉTIQUES, CLIMATIQUES ET AUX RISQUES



Vitré souhaite porter un développement harmonieux de son territoire, en prenant en compte à la fois les générations actuelles et futures.

Elle souhaite s'inscrire en cohérence avec le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) porté par Vitré Communauté, en contribuant au travers de l'aménagement de son territoire à la lutte contre le changement climatique.

Il s'agit d'une part d'atténuer les impacts de ses développements sur le climat, et d'autre part d'adapter l'aménagement du territoire pour réduire sa vulnérabilité.

5.1 - Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

37

Concevoir un urbanisme qui participe à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES

Localiser les futurs développements en favorisant la ville des courtes distances.

Aller vers des formes urbaines plus compactes.

Laisser des possibilités d'évolution du bâti pour améliorer le confort et l'efficacité énergétique et thermique.

Favoriser et diversifier la production d'énergies renouvelables, en tenant compte des sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire

Encourager les dispositifs de production individuelle ou collectifs d'énergie.

Localiser les futurs développements économiques en lien avec leur potentiel de raccordement aux dispositifs existants (réseau de chaleur).

5.2 - Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques

38

Tenir compte des risques d'inondation par débordement de la Vilaine et par risque de rupture de barrage

Traduire dans les documents réglementaires les secteurs concernés et les prescriptions y étant associées (PPRi, ...)

Favoriser l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales

Protéger, en aval, des éléments naturels ayant un intérêt dans l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales : éléments bocagers (haies, talus, boisements, etc.) ayant un rôle hydraulique, capacité des zones d'expansion des crues.

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Gérer les eaux pluviales sur les nouvelles opérations, qu'elles soient en extension ou en densification / renouvellement au sein des espaces bâtis.

5.3 - Anticiper le réchauffement climatique au sein des espaces urbains

39

Préserver des espaces de respiration et la présence de l'eau en ville

Identifier et protéger des espaces de jardins au sein de l'enveloppe urbaine, qu'ils soient privés ou publics, dans une logique de continuités vertes et de prise en compte des vents dominants.

Maintenir des cours d'eau ouverts ou en réouvrir et encourager la gestion alternative des eaux pluviales.

Encourager l'humidification des sols et le rafraîchissement

Limiter l'imperméabilisation des sols : dans la conception et le choix des matériaux.

Préserver ou renforcer la présence végétale : végétalisation des murs ou toitures, espaces verts, plantations, ...

- PARTIE 3 -

LA DÉCLINAISON PAR SECTEURS

La déclinaison par secteur vise à localiser par une approche géographique stratégique les axes thématiques.

Cette approche géographique permet un croisement des thèmes, mettant en avant l'interdépendance des orientations thématiques, sans pour autant illustrer l'ensemble des orientations thématiques.

A / LA VALLÉE DE LA VILAINE, ESPACE NATUREL URBAIN

43

La vallée de la Vilaine a activement modelé les lignes directrices du paysage vitréen. Se déployant d'Est en Ouest sur le territoire vitréen, elle traverse l'enveloppe urbaine et revêt des enjeux multiples, paysagers, agricoles, patrimoniaux, récréatifs, de liaisons...

Protéger et valoriser le fond de vallée en tant qu'espace naturel de proximité : préservation des qualités environnementales des milieux, renforcement des usages récréatifs et vivriers, prise en compte du risque d'inondation.

Apporter une attention particulière sur les espaces végétalisés associés : équilibre entre préservation et mise en oeuvre de projets à haute qualité environnementale et paysagère

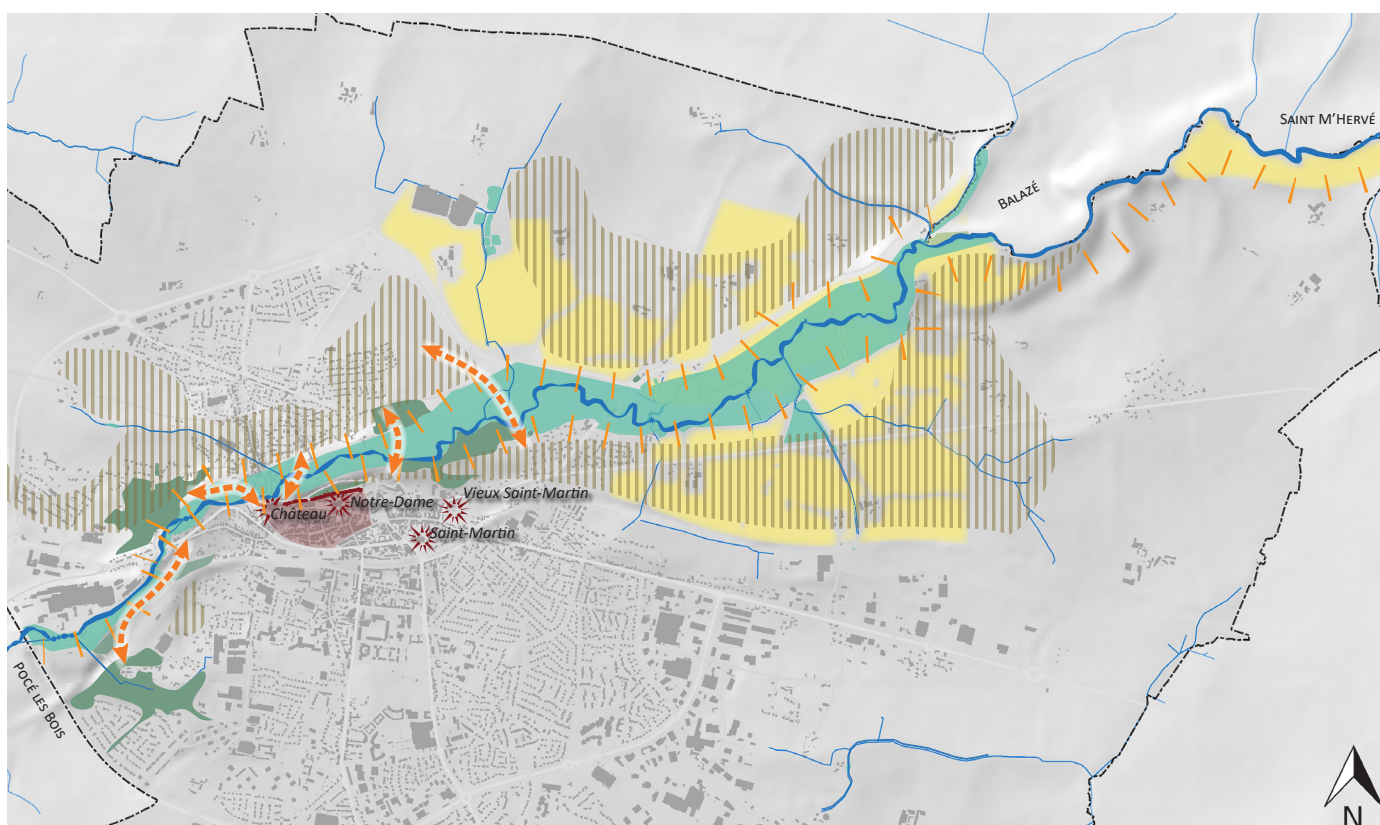
Maintenir la fonctionnalité agricole de la vallée

Maintenir des vues sur le patrimoine identitaire: château, centre historique et ses remparts, trois clochers.

Assurer une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage (habitat, agriculture...) sur les coteaux visibles

Faire de la vallée de la Vilaine un espace de liaisons entre le Nord et le Sud de la commune

Mettre en avant la vallée, l'intégrer à la ville, en favorisant son accessibilité douce



B / VERS UN MEILLEUR ÉQUILIBRE NORD / SUD

Par sa morphologie, la vallée de la Vilaine a induit une coupure dans le tissu urbain, identifiant un «Nord» et un «Sud». Au fil du temps et des développements urbains, de par les actions planificatrices et les opportunités successives, le Sud a été le principal support des développements urbains de la commune, aboutissant à un déséquilibre ressenti. Le projet d'aménagement met en place les conditions pour prendre ce constat à rebours.



Replacer le cœur historique au centre de l'agglomération



Répartir l'offre nouvelle en habitat en privilégiant le Nord, tout en laissant des possibilités au Sud, pour une liberté de choix



Prioriser l'implantation de nouveaux équipements et services au Nord



Permettre l'évolution et une extension maîtrisée du pôle d'équipements de Saint-Etienne, pour disposer de possibilités d'adaptation aux besoins



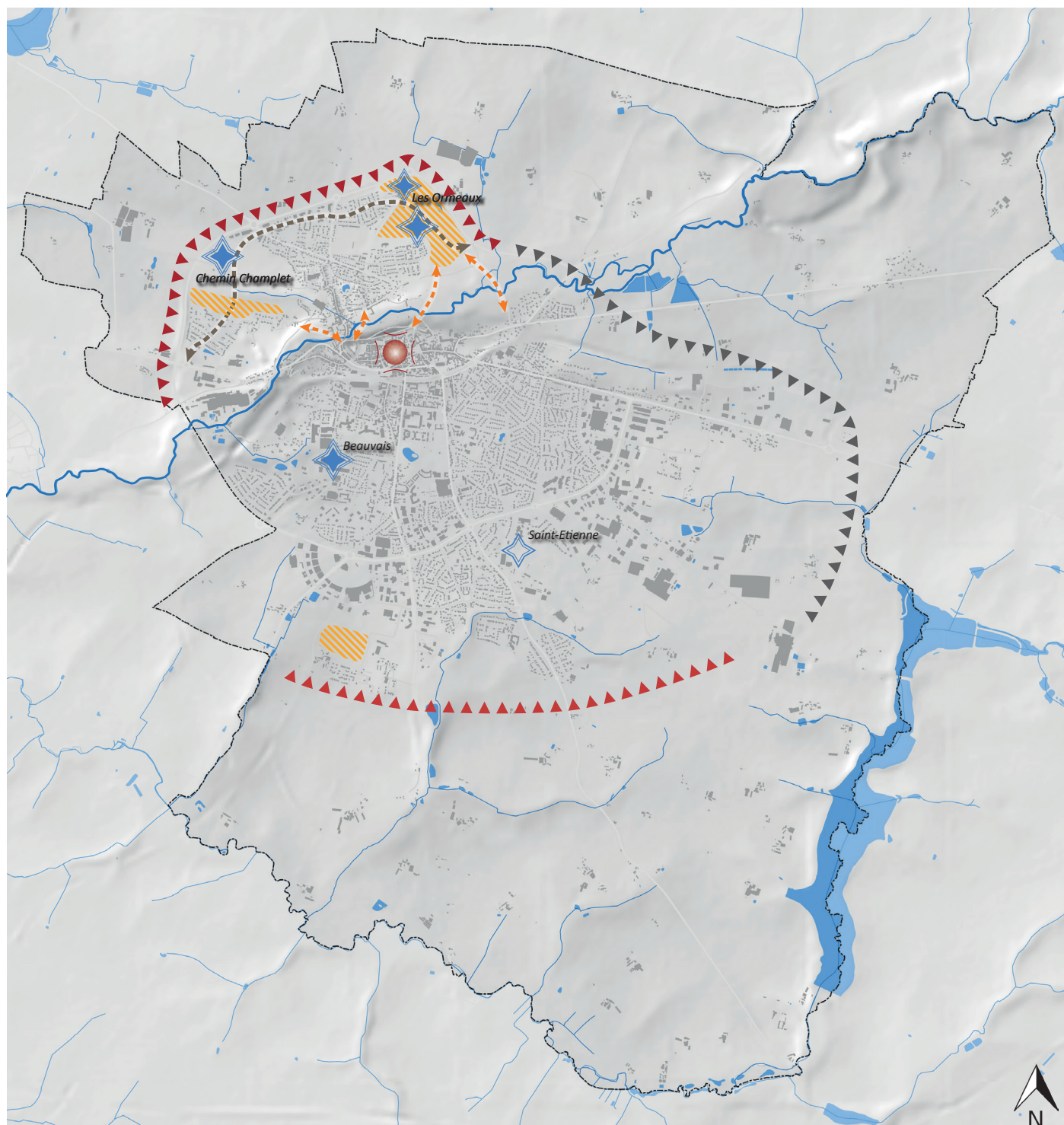
Fixer les limites à l'urbanisation



Créer une grande liaison inter-quartiers Nord, pour réduire l'effet d'isolement de certains secteurs et structurer un axe identitaire commun



Renforcer les liaisons douces Nord / Sud



C / UN RENFORCEMENT DES LIENS ENTRE DES LIEUX DE VIE DE QUALITÉ

Vitré est une ville qui, de par son attractivité, doit prévoir et structurer son développement, pour tendre vers un équilibre entre renforcement des tissus urbains et qualité de vie.



Affirmer le cœur de ville en tant que polarité majeure : renforcer le quartier gare autour du pôle d'échange multimodal et l'identifier en tant que porte d'entrée du centre historique



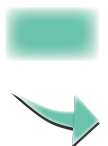
Renforcer la mixité des zones d'activités, dans un souci de qualité : étudier les possibilités de densification, diversifier les activités sur les zones commerciales, accueillir une offre de proximité en services sur les espaces d'activités



Concentrer les efforts de renouvellement urbain (mutation, densification) **sur les axes structurants**, et y encourager une mixité fonctionnelle



Conforter un pôle industriel en lien avec la valorisation énergétique, tirant profit du réseau de chaleur



Valoriser la Trame Verte et Bleue, en tant que polarités et support de liaisons : préserver les espaces intra-agglomération, valoriser les liaisons vers les espaces extérieurs



Améliorer l'accessibilité, en mettant en œuvre ou en anticipant les projets d'infrastructures

