

Dossier suivi par : Stéphanie Le Lamer
Service des Autorisations du Droit des Sols
Tél. 02 99 74 52 61
E-Mail : s.lelamer@vitrecommunaute.org

**Monsieur le Maire
Mairie de Vitré
5 place du Château
35500 VITRÉ**

A Vitré, le 12/05/2025

Objet : Avis PPA sur la modification n° du PLU - commune de Vitré

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, l'avis favorable assujéti de prescriptions et remarques de Vitré Communauté en tant que personne publique associée dans le cadre de la modification n°5 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

**Le Président de Vitré Communauté,
Teddy REGNIER**

**Pour le Président et par délégation,
Le Cinquième Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire,**

Louis MÉNAGER



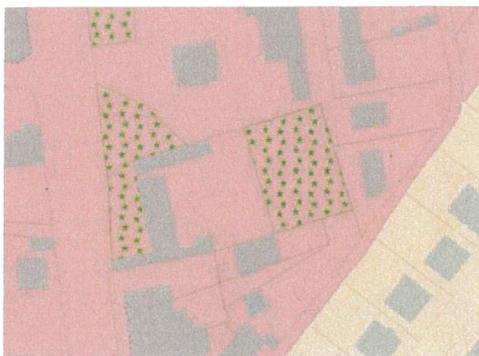
Vitré Communauté – Personne Publique Associée
Modification n°5 du PLU de la commune de Vitré

AU TITRE DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1.3 - 15 bd des Rochers – Modification document graphique de l'AVAP et du PLU pour projet d'extension - Parcelle AE 8

UCa – Secteur 1 AVAP – Parc, jardin, cœur d'ilôt protégé

Extrait du document graphique du PLU en vigueur :



Extrait du document graphique du PLU modifié :



 Élément concourant à la biodiversité urbaine

Suppression et compensation avec l'espace vert existant – parvis de la Trémoille en le qualifiant d'élément concourant à la biodiversité.

En principe, un espace vert existant ne peut être utilisé comme compensation écologique pour un espace supprimé qui était qualifié de concourant à la biodiversité.

La compensation écologique repose sur le principe de 'non perte nette' voire de « gain de biodiversité », conformément à la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) inscrite dans le Code de l'environnement (article L 163-1 et suivants).

Si un espace est déjà en place et contribue à la biodiversité, le considérer comme compensation reviendrait à ne pas apporter de gain net à la biodiversité, ce qui va à l'encontre du principe de compensation.

Dans certains cas, un espace existant peut être pris en compte si des actions d'amélioration significatives sont mises en place pour accroître son rôle écologique (restauration, renaturation, introduction d'espèces locales, etc.). Dans tous les cas, cela doit être validé par l'autorité environnementale compétente

Accès et Stationnement :

Comment seront-ils gérés – sur l'espace parc, jardin et cœur d'îlot protégé ? A justifier.

3-2 - AMENAGEMENT DES PARCS, JARDINS ET CŒURS D'ÎLOTS REPERES SUR LE PLAN DE PROTECTION DE L'AVAP

Pour les parties des parcs, jardins et cœurs d'îlots repérés sur le plan de protection, les seuls aménagements envisageables sont :

- la création d'accès à des constructions lorsque aucune autre solution technique n'est possible
- les piscines découvertes
- les abris de jardin d'une surface maximum de 10m², de préférence réalisés sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture.
- la création d'aires de stationnement légers dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé
- les aires de jeux ou de sport très largement végétalisées
- l'extension des constructions existantes ne dépassant pas 20m².

Prévoir des capacités de stationnement suffisantes et considérant les espaces de stationnement public existantes à proximité.

2.2 - Zone d'activités de la Grande Haie – Extension zone UAc

Reprendre les éléments graphiques conservés – haies repérées et marge de recul sur le document modifié, seul le zonage change.

2.3 - Zone d'activités de Plagué – Extension UAc

Même remarque que pour le point 2.2

2.4 – Lieu-dit « La Grande Galiénais » - STECAL – Etablissement de formation agricole

Il n'est pas compatible avec la zone A d'autoriser la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destination – bureaux comme suit :

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Les bureaux en lien avec la destination enseignement seront possibles.

Il manque le plan du PLU modifié permettant de déterminer les limites foncières du STECAL.

2.5 – Autorisation de la sous-destination « Equipements sportifs » en zone UA

A la motivation suivante :

« Etant donné que Vitré Communauté souhaite maintenir ce terrain en zone d'activité, pour y exercer sa compétence développement économique, il n'a pas été fait le choix d'étendre la zone UEb adjacente ».

Pourquoi maintenir une zone UA pour un projet lié à l'habitat ? Nous préconisons l'extension de la zone UEb.

Nous rappelons les objectifs de la zone UA :

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UA

Au travers de son règlement, la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- Réserver des espaces aux activités économiques ;
- Mieux maîtriser l'implantation du commerce e périphérie de la ville ;
- Renforcer la qualité des espaces d'activités
- Encourager la densification des espaces commerciaux.