

VILLE DE VITRÉ

Reconversion du secteur des artisans

Dossier de création de ZAC / juin 2012

Vitré

ILLE ET VILAINE
BRETAGNE - FRANCE

1. Rapport de présentation



Le présent dossier de présentation s'appuie sur :

- Les documents réglementaires qui encadrent le développement urbain de la ville de Vitré (PLU, PADD, ...)
- L'étude d'impact menée par ECR
- L'étude ENR menée par EXOCET
- Le diagnostic paysager mené par Laure Planchais
- Les études urbaines préliminaires menées par FORMA 6

SOMMAIRE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1.1. Situation de l'ECO-ZAC des Artisans

1.2. Objet de l'opération

1.3. Les objectifs du PADD et les réponses apportées par le projet d'ECO-ZAC des artisans

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. Le diagnostic environnemental

2.2. Paysage, ambiances et structures végétales

3. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION ET ENJEUX DU PROJET

3.1. Le périmètre retenu

3.2. Les principes d'aménagement

4. INDICATION DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS SUR LA ZONE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1.1. Situation de l'ECO-ZAC des Artisans

a. Le site dans la commune

Ce site aujourd'hui peu attractif est localisé au cœur des flux les plus importants de la ville.

– Au Sud l'Avenue d'Helmstedt, tronçon de l'actuelle rocade, crée une coupure physique entre le secteur des Artisans et le quartier de la Fleuriais. L'aménagement du Boulevard d'Helmstedt visant à apporter, entre autre, davantage de confort aux piétons et cyclistes accompagnera la requalification du secteur des Artisans.

– A l'Ouest : La rue de la Guerche et à l'est : Le Boulevard des Rochers sont deux voies d'accès majeures au centre-ville.

Le secteur des Artisans est également situé à proximité immédiate du jardin du Parc, de la ZAC du Parc et de son centre commercial ainsi que d'un équipement scolaire, l'école maternelle Sainte-Bernadette.



b. Les éléments du PLU

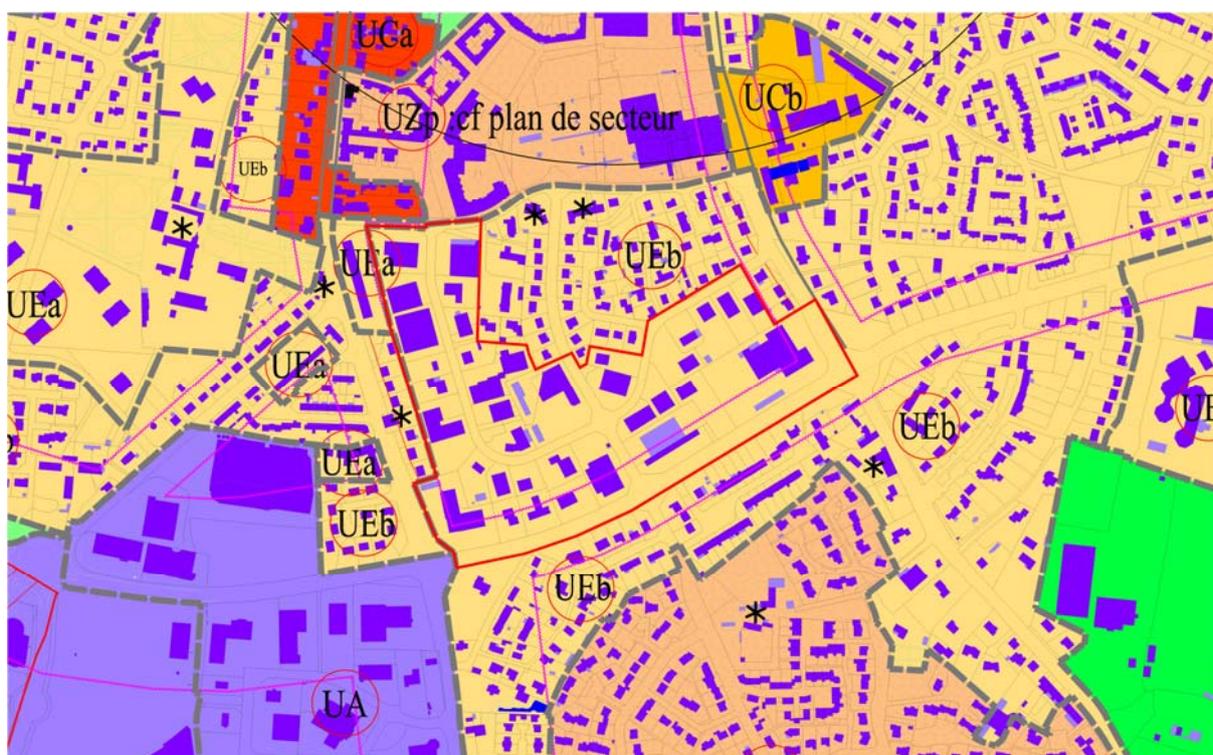
Le secteur de reconversion appartient à la **ZONE UEb**.

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

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.

Les opérations d'aménagement de 25 logements et plus (environ 1,25 ha à 1,4 ha) devront prévoir un **taux de 21% de logements locatifs sociaux**.

Les programmes opérationnels, notamment collectifs, devront donc prévoir une mixité de typologie de logements afin de répondre aux **objectifs de diversité de la demande**.



1.2. Objet de l'opération

Une démarche urbaine et écologique : le renouvellement urbain

Reconstruire la ville sur elle-même sans consommer de nouveaux terrains vierges est un des outils qui permet d'apporter une réponse à l'étalement urbain. En proposant d'accompagner la mutation du secteur des artisans, la commune de Vitré s'inscrit dans cette démarche urbaine écologique.

Le secteur des artisans : un territoire stratégique

Créée en 1972, la zone d'activité des artisans est actuellement en pleine mutation. Les vagues successives d'urbanisation au sud de la ville lui confère aujourd'hui une situation stratégique au centre de la ville. De plus son tissu urbain peu dense offre un potentiel important de densification urbaine.

La commune de Vitré souhaite accompagner cette mutation naturelle pour proposer un quartier cohérent inscrit dans la ville.

Le choix de la ZAC

Il s'agira de préserver une mixité programmatique habitat/artisanat déjà en place tout en permettant une densification progressive de chaque parcelle pour répondre aux besoins de logements de la commune. Dans ce contexte, la procédure ZAC a été choisie par la commune pour proposer et installer dans le temps et l'espace ce futur quartier de vies.

La commune de Vitré désire réaliser une réhabilitation durable du site en adoptant une démarche d'éco-quartier qui concilie économie, social et environnement.

Les principaux enjeux de la reconversion de ce secteur en une EcoZAC sont les suivants :

- garantir une mixité urbaine et sociale,
- renforcer l'attractivité du secteur,
- requalifier l'espace public,
- requalifier la rocade,
- connecter le quartier aux quartiers environnants et au centre-ville,
- promouvoir les modes de déplacement doux en développant des liaisons douces.

Justification du projet au regard des documents d'urbanisme

1.3 Les objectifs du PADD et les réponses apportées par le projet d'ECO-ZAC des artisans

- **L'utilisation économe et équilibré des espaces naturels, urbains, péri-urbains, ruraux.**
 - La reconversion du secteur des artisans permet de recentrer la création de logements sur une zone déjà urbanisée et donc de sauvegarder le patrimoine agricole et naturel de la commune
- **Renforcer la diversité des fonctions urbaines**
 - Le projet vise à maintenir et conforter une mixité des fonctions sur le secteur et notamment : habitat, artisanat, services et commerces de proximité.
- **Maîtriser les déplacements et de la circulation automobile**
 - Le projet prévoit la reconversion des espaces publics existants (Avenue d'Helmstedt, Rue des Artisans et Rue de la Fleuriais) pour offrir davantage de confort aux piétons et cyclistes, déperméabiliser les sols, sécuriser les accès et les carrefours, réorganiser la gestion du stationnement. Des perméabilités piétonnes seront également progressivement aménagées dans les cœurs d'îlots.
- **Maîtriser la gestion de l'eau**
 - La déperméabilisation progressive du secteur permettra une meilleure gestion des eaux pluviales. De plus les nouvelles constructions devront satisfaire des objectifs d'utilisation et de gestion intelligente et durable des ressources naturelles et notamment de l'eau potable.
- **Préserver la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains**
 - La zone des artisans est un terrain déjà urbanisé, présentant une surface de sols imperméables conséquente, des équipements vétustes et un réseau aérien anarchiques. Il n'est donc actuellement aucunement adapté à une densification des constructions. Il s'agira donc de proposer un aménagement capable d'accompagner l'accueil progressif de nouvelles constructions et prioritairement de l'habitat.
- **Prévoir la construction de 170 logements par an sur la commune**

Pour répondre aux objectifs d'équilibre de l'évolution des classes sociales, éviter d'être sujet à un vieillissement trop important le choix a été fait d'un effort constructif établi à un niveau de 170 logements à créer par an. 50% de lots libres, 40% de groupés, collectifs et intermédiaires, 10% de renouvellement urbain.

- Le projet vise à permettre la densification progressive du secteur des artisans et entrevoit la construction de 320 logements supplémentaires sur 20 ans à 30 ans soit une moyenne de 10 à 16 logement par an assuré par la reconversion du secteur des artisans et une densité de 30 log/hectare.

Entre 6 et 9% du nombre de constructions à atteindre par an sur la commune sera assuré par le renouvellement urbain du secteur des artisans

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. Le diagnostic environnemental

Le bureau d'étude A+B, a réalisé un inventaire faune-flore du secteur d'étude. Les prospections de terrain ont eu lieu le 14 avril 2011 et mettent en évidence un milieu urbanisé comprenant de nombreux espaces artificialisés.

Les éléments naturels présents sur le site correspondent principalement aux jardins privés et aux espaces verts aménagés composés de parterres horticoles, de haies, de bosquets et de pelouses plus ou moins entretenues. Le secteur étudié est essentiellement composé d'espèces végétales horticoles, des essences locales ont aussi été observées.

Toutefois le site, composé de milieux urbanisés et artificialisés, offre peu de potentialités pour l'accueil d'une flore et faune diversifiée.



2.2. Paysage, ambiances et structures végétales

Le projet, localisé dans un quartier déjà urbanisé et majoritairement industriel, possède un paysage modelé en grande partie par les enseignes commerciales, les bâtiments des entreprises et surtout la signalétique.



Vitré LE VISAGE DU QUARTIER les activités en place

Quelques photos du secteur des artisans



Saba informatique



Leclerc Drive



Magasin et école de musique et France Pare brise



MMA



Voyage Sourdin



Picard



Leclerc affilage, idéal couverture



A gauche magasin Noz, à droite Rev Itarie



Bicop, magasin de produits bio récemment ouvert



Magasin Max Plus



Votre Bureau

Un quartier «un peu plus vert» qu'il n'y paraît

Toutefois, malgré la présence de cette forte urbanisation, le quartier possède une quantité non négligeable d'espaces verts. Sur 10,4 ha, 1,75 ha sont actuellement en espaces verts.

Environ 120 arbres sont présents, représentant une quinzaine d'espèces différentes :

Chêne, eucalyptus, cèdre, pommier, tilleul, érable pourpre, érable sycomore, thuya géant, cerisier d'ornement, bouleau, peuplier d'Italie, peuplier neige, cyprès, pins, marronniers ...



Carte extraite du diagnostic avril 2011

Les arbres et végétaux rencontrés :

- Des sujets qui se développent bien en situation de port libre et sur une surface relativement dégagée où ils ne risquent pas d'être endommagés, surtout par les véhicules.
- Sauf exception, les banquettes étroites, notamment en butée de parking (de l'ordre de 1m maxi) n'ont que peu de chance de bien s'exprimer.
- Les végétaux sont peu utilisés en doublage de haie de clôture sauf pour les parcelles habitées.
- Les petites surfaces engazonnées sont difficiles à entretenir et représentent une contrainte d'autant plus importante pour l'entrepreneur sur son espace de travail.



Cependant on constate :

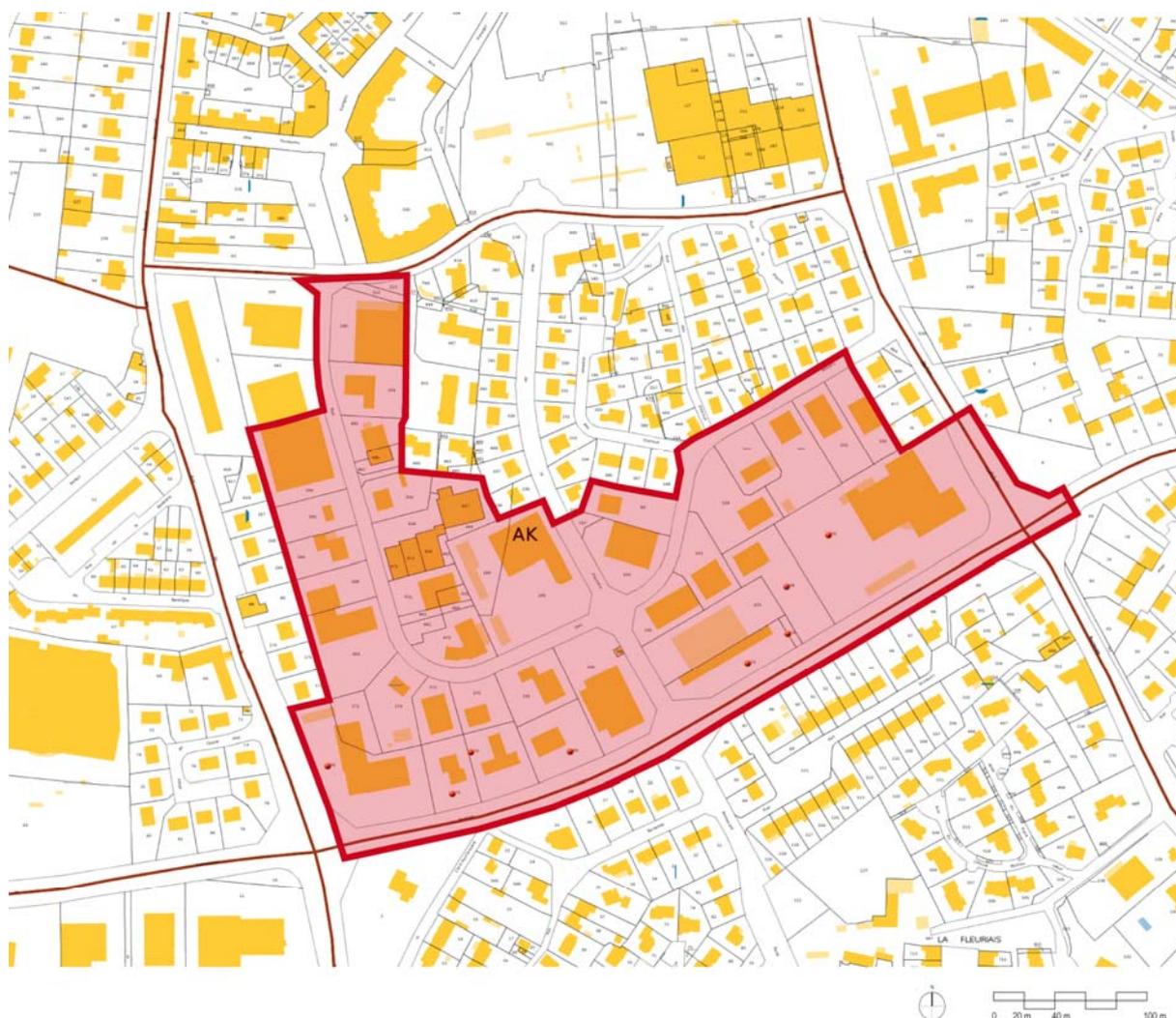
- Un état phytosanitaire très disparate : d'un splendide spécimen de chêne à des sujets en fin de vie, notamment sur les alignements urbains.
- Des tailles rendues obligatoires par la présence de réseaux aériens au droit de certains arbres.
- Une absence de stratégie de palette végétale qui ne permet pas d'identifier clairement le potentiel patrimonial arboré à terme et qui n'a que très peu d'impact sur la qualité du paysage.
- Des espaces «verts» de délaissés plutôt en fond de parcelle ou dans des situations trop contraintes pour permettre une véritable valeur ajoutée paysagère et environnementale.
- Les principales surfaces d'espaces verts sont constituées par les jardins des artisans habitant la parcelle.



3. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION ET ENJEUX DU PROJET

3.1 Le périmètre retenu

Le périmètre de l'ECO-ZAC reprend sensiblement celui du secteur de reconversion inscrit au PLU. Seules deux parcelles ont été exclues. Il s'agit des parcelles 200 et 343 qui accueilleront prochainement un projet de Leclerc Drive dont les études ont débutées avant l'élaboration du dossier de création de ZAC.



 Périmètre de création de ZAC

Il comprend 54 parcelles de la zone artisanale créée en 1972 :

80 , 141, 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 180, 189, 191, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 221, 313, 344, 345, 346, 354, 356, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 382, 426, 427, 428, 432, 433, 472, 473, 474, 475, 476, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487

Ainsi que les voie suivantes : la Rue des Artisans, la Rue de la Fleuriais, le Boulevard des Rochers, et l'Avenue d'Helmstedt.

3.2. Les principes d'aménagement

Méthode employée

1. Identifier les enjeux, le temps du diagnostic

Les ateliers menés en concertation avec les habitants, propriétaires et usagers du site viennent enrichir le diagnostic du secteur des artisans réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

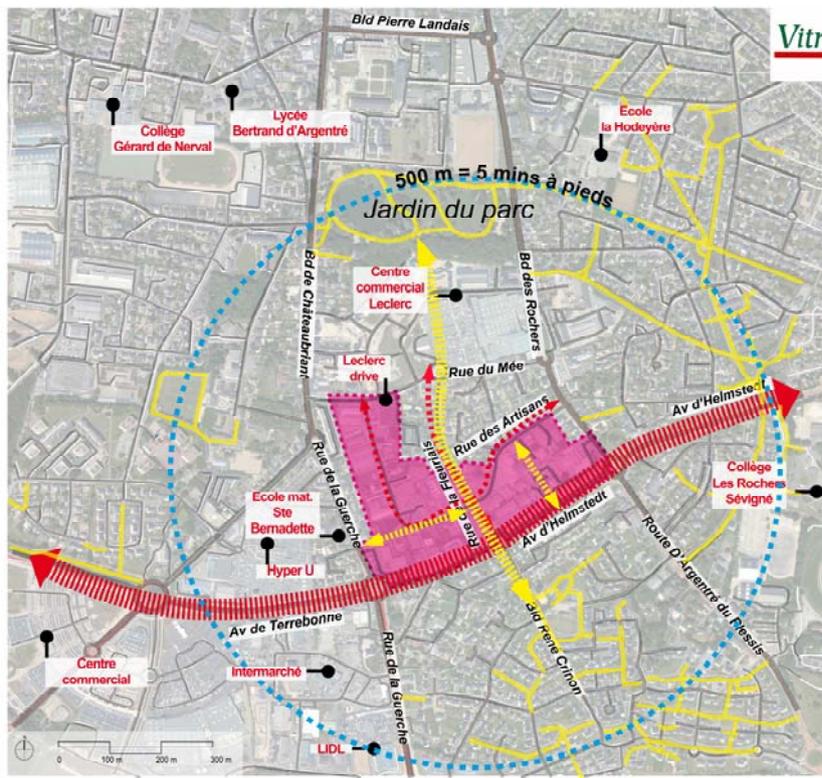
Ce document analyse le site et ses dynamiques sous différentes thématiques : paysage et environnement, déplacement, ville vivante (énergie, formes urbaines et programmation).

2. Proposer un projet de mutation sur le long terme

En co-conception avec les usagers du site les enjeux se transforment en propositions écrites et dessinées. Différents scénarii sont esquissés par l'équipe de maîtrise d'œuvre en co-conception avec les services techniques et les élus de la commune de Vitré. Il s'agit d'envisager le visage du quartier dans 20 à 30 ans. La mixité du quartier est envisagée comme un atout. Le projet s'appuie sur les dynamiques des activités en place évoquées lors des ateliers: projet de vente, volonté de rester, de se transformer ... Le projet se forme autour d'une proposition de mutation à la parcelle.

3. Intégrer les projets individuels au projet global

Le projet veut associer la vision globale de mutation aux vitalités et volontés individuelles pour transformer le quartier durablement. En mutualisant les moyens et les envies, la commune de Vitré souhaite s'investir dans un projet de ville cohérent et durable.



Vitré

DÉPLACEMENTS SYNTHÈSE DES ATELIERS / ENJEUX

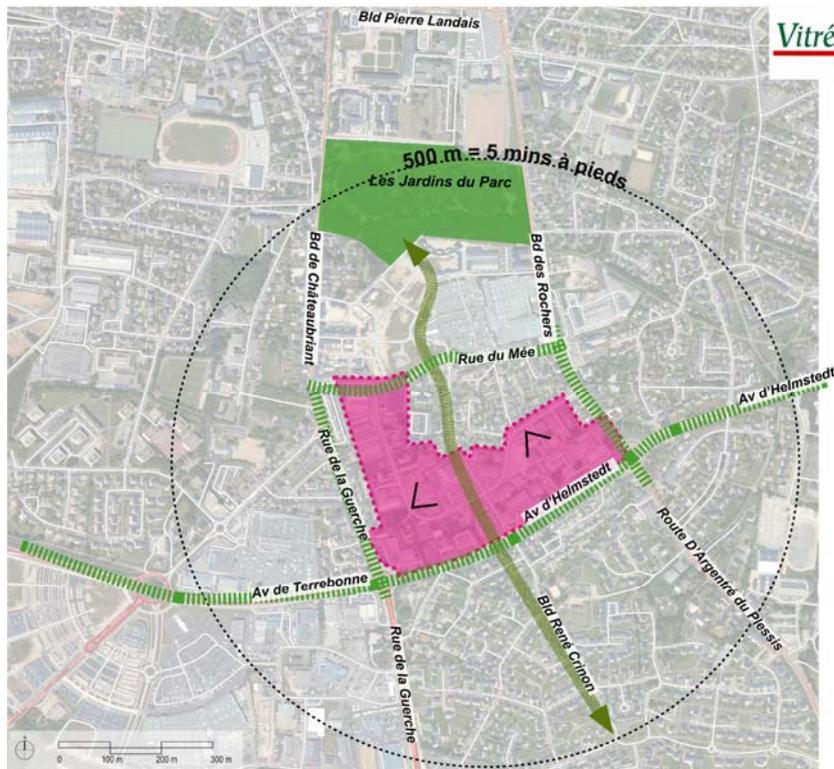
Les ateliers, le début de la concertation

Organisés en février 2011, les ateliers ont été la première étape de la concertation. À travers trois thématiques : **déplacement, paysage et programmation**, les participants ont exprimé leurs visions de l'évolution du quartier et les principaux enjeux de la reconversion. Ce panneau et les deux suivants en expriment la synthèse.

Idées, Envies, Enjeux

- Organiser un **itinéraire piéton sécurisé** vers les jardins du parc, hypermarché, grandes surfaces commerciales à l'ouest
- Restaurer le double sens de la rue des Artisans
- Remise en question de l'impossibilité de tourner à gauche au croisement des Rues du Mée et de la Guêrche
- Restructurer l'Avenue d'Helmstedt en **boulevard urbain**
- **Connecter** le site avec les quartiers alentour (ZAC du Parc notamment), et le centre-ville.
- S'appuyer une **requalification forte** des 2 boulevards et des rues qui ceinturent plus ou moins le site. Avec, pour ces trois axes un grand soin à apporter aux **connections**, carrefours avec notre site et les quartiers environnants
- Promouvoir les modes doux en développant le **maillage de liaisons douces**
- Faire **cohabiter** les modes de déplacements dans la requalification des voiries internes
- Profiter de la **gratuité du bus** sur la commune pour minimiser l'impact de la voiture au coeur du quartier

- Voie routière
- Voie douce
- Maillage doux à créer
- Avenue et rue à requalifier
- Périmètre de la ZAC



Vitré

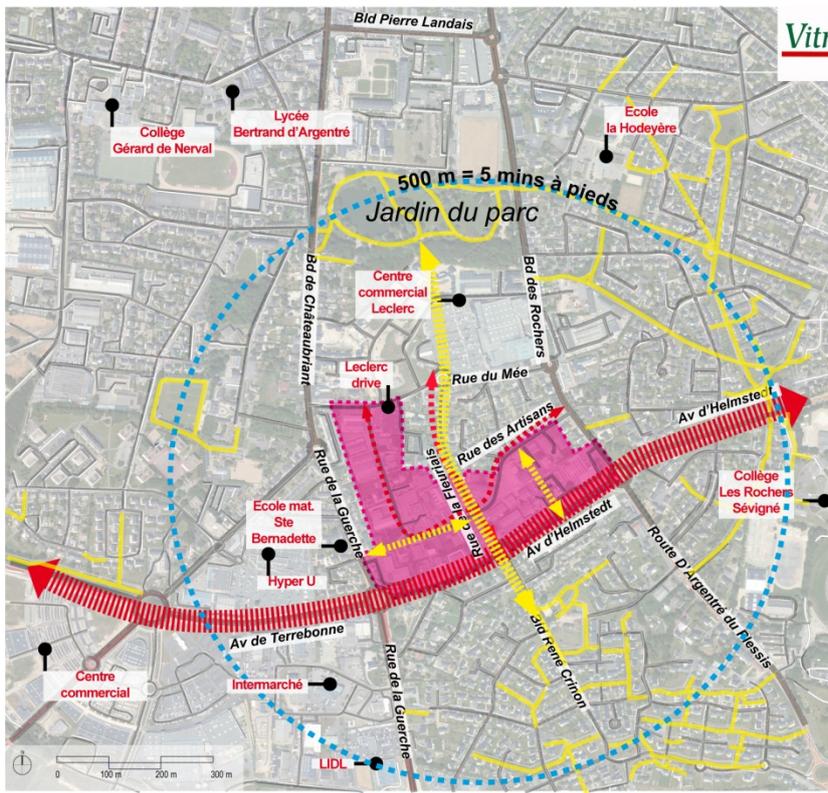
PAYSAGE et ENVIRONNEMENT SYNTHÈSE DES ATELIERS / ENJEUX

Idées, Envies, Enjeux

- Apporter de la **cohérence** à l'ensemble de la zone
- Créer une trame, **structure paysagère adaptée** à une zone mixte activités/habitat
- Faire en sorte que le **paysage privé participe à la qualité du paysage public**
- Révéler les **coeurs d'îlots** et pourquoi pas les rendre **accessibles**
- Retravailler les **clôtures** (vitrine de la parcelle et de l'entreprise) dans le but d'apporter de la cohérence à l'ensemble
- Passer de l'**utile à l'agréable** : proposer des parcelles à des jardiniers pour faciliter l'entretien et créer du lien
- **Désimpermeabiliser** les sols
- **Recycler** les sols enrobés et plateformes (bâtiments, structures de chaussées et stationnements)
- Se servir des quelques arbres remarquables existants pour les mettre en valeur dans le remaillage parcellaire à terme
- **Connecter** le site aux entités paysagères voisines (parcours vert à valoriser sur le site)

- Principale entité paysagère
- ◁ Créer des porosités sur les intérieurs d'îlots
- Préserver les sujets remarquables
- ▬ Restructurer les voies qui jouxtent le site

Cartes extraites du diagnostic avril 2011



DÉPLACEMENTS SYNTHÈSE DES ATELIERS / ENJEUX

Les ateliers, le début de la concertation

Organisés en février 2011, les ateliers ont été la première étape de la concertation. À travers trois thématiques : **déplacement, paysage et programmation**, les participants ont exprimé leurs visions de l'évolution du quartier et les principaux enjeux de la reconversion. Ce panneau et les deux suivants en expriment la synthèse.

Idées, Envies, Enjeux

- Organiser un **Itinéraire piéton sécurisé** vers les jardins du parc, hypermarché, grandes surfaces commerciales à l'ouest
- Restaurer le double sens de la rue des Artisans
- Remise en question de l'impossibilité de tourner à gauche au croisement des Rues du Mée et de la Guerche
- Restructurer l'Avenue d'Helmstedt en **boulevard urbain**
- **Connecter** le site avec les quartiers alentours (ZAC du Parc notamment), et le centre-ville.
- S'appuyer une **requalification** forte des 2 boulevards et des rues qui ceinturent plus ou moins le site. Avec, pour ces trois axes un grand soin à apporter aux **connections**, carrefours avec notre site et les quartiers environnants
- Promouvoir les modes doux en développant le **maillage de liaisons douces**
- Faire **cohabiter** les modes de déplacements dans la requalification des voiries internes
- Profiter de la **gratuité du bus** sur la commune pour minimiser l'impact de la voiture au coeur du quartier

- Voie routière
- Voie douce
- Maillage doux à créer
- Avenue et rue à requalifier
- Périètre de la ZAC

Synthèse des enjeux :

Programmation

- Préserver la mixité** de la zone : habitat/activités
- Conforter la **situation de centralité** du site
- Créer des espaces publics de qualité (reconquête de l'Avenue d'Helmstedt notamment)

Paysage et environnement

- S'appuyer sur la trame **végétale existante** et l'amplifier
- Désimperméabiliser** les sols

Formes urbaines

- Proposer des **formes urbaines innovantes** (mixer habitat et activités)
- Densifier**
- Proposer une mixité de forme d'habitat (atelier et son logement, logements individuels, intermédiaires et collectifs)

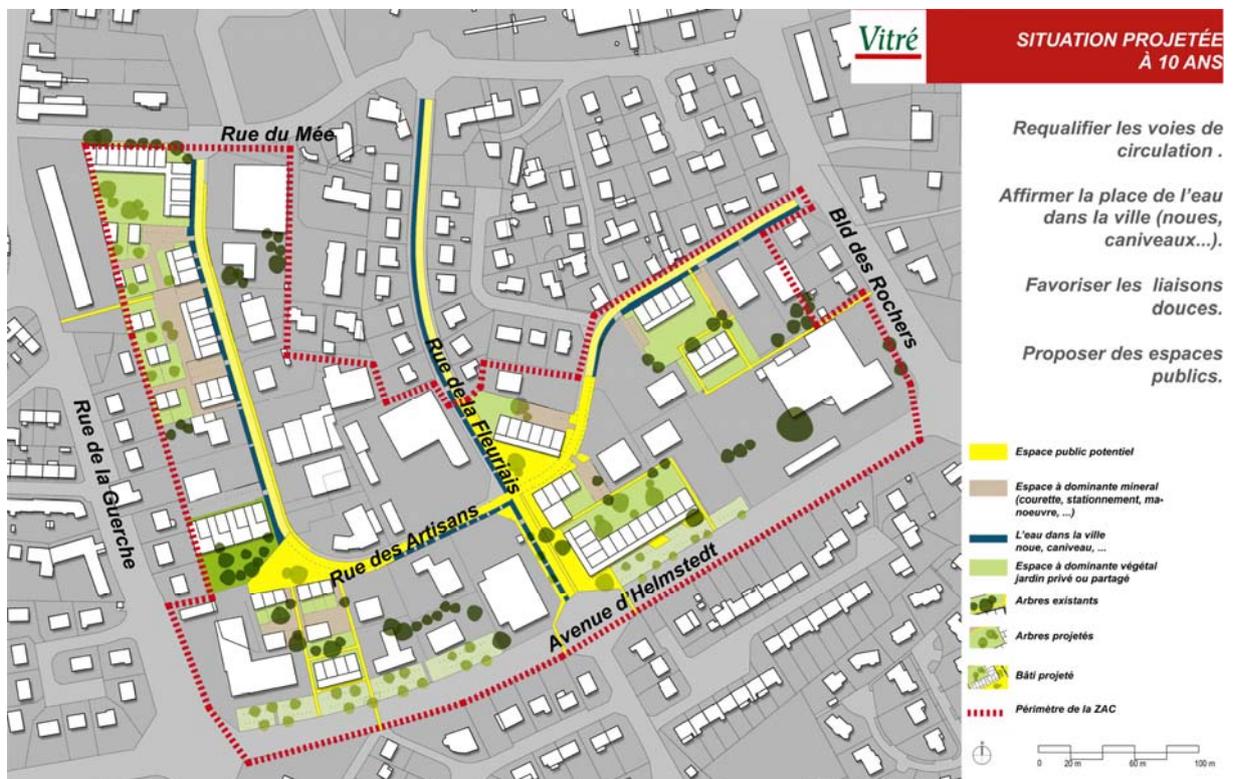
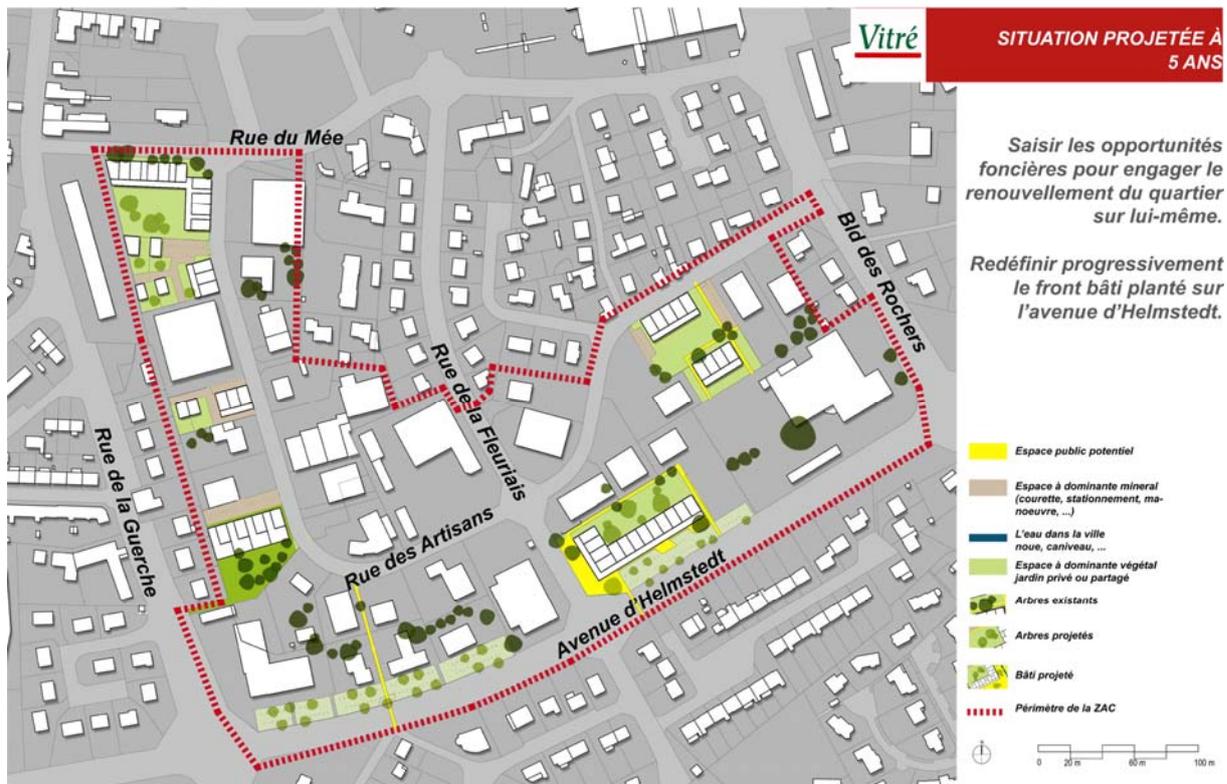
Énergie

- Encourager l'utilisation des **énergies renouvelables**
- Proposer des **bâtiments économes en énergie**
- Stocker et utiliser l'eau pluviale

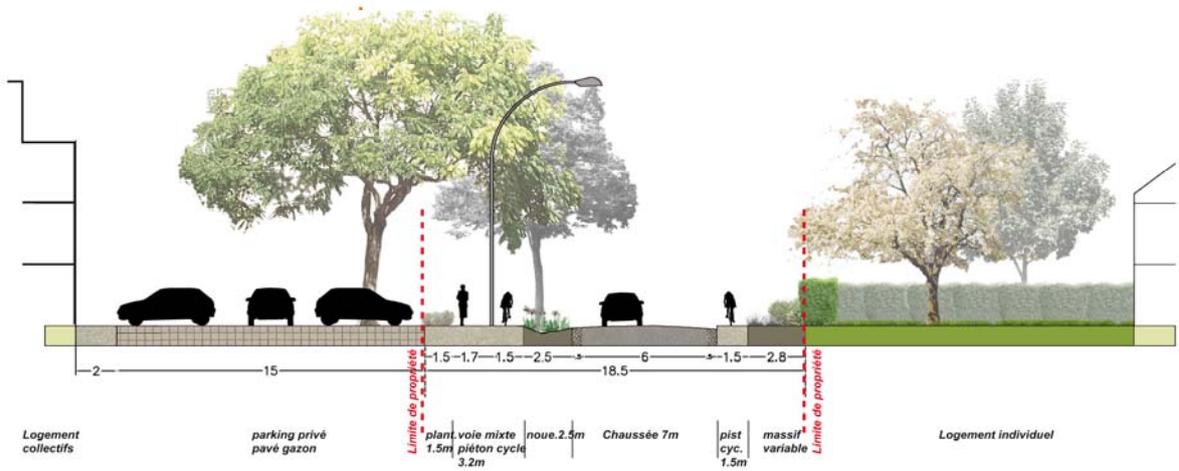
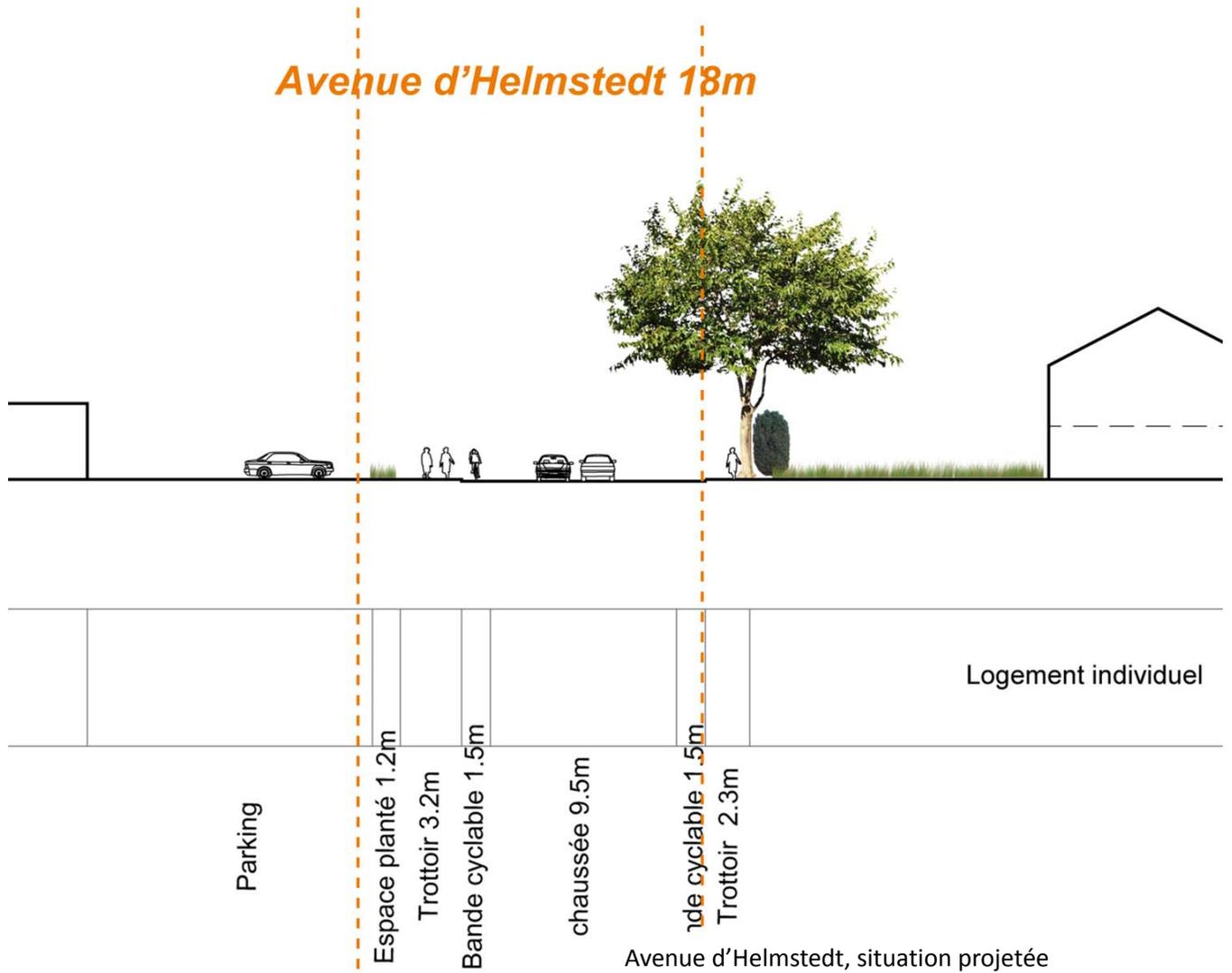
Déplacements

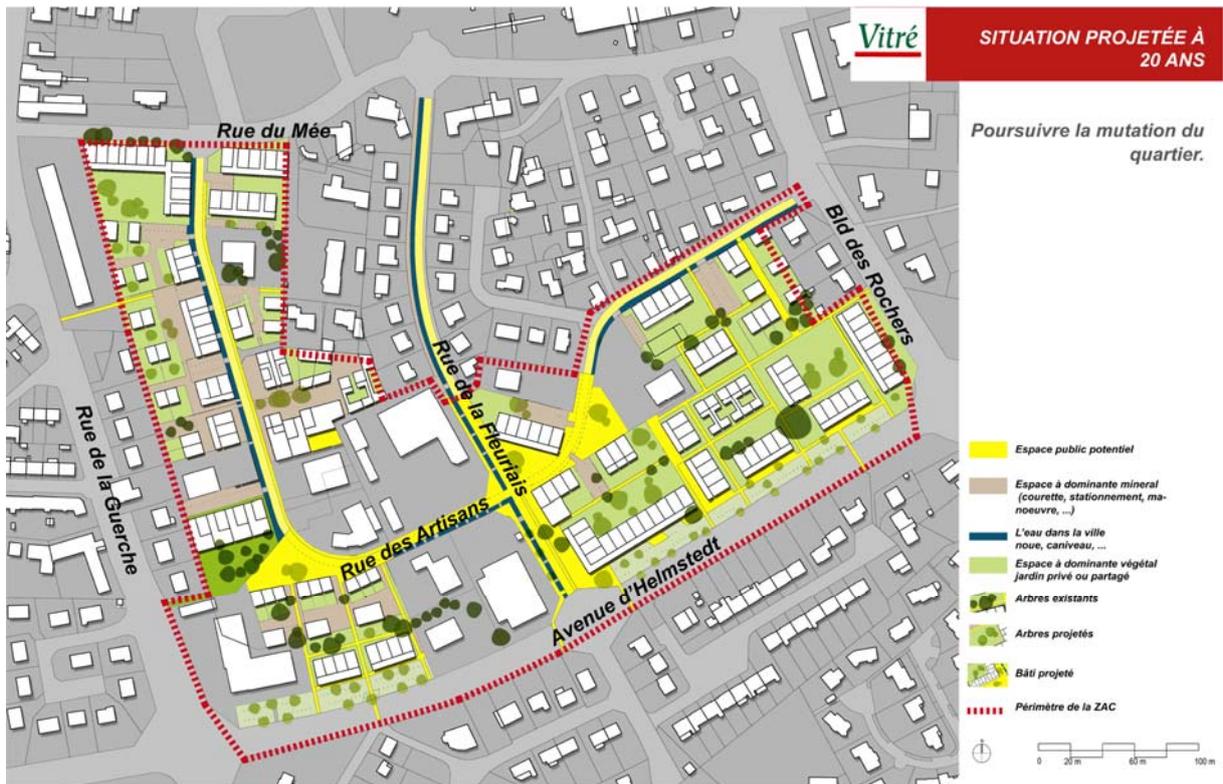
- Promouvoir les modes doux en développant un **maillage de liaisons douces**
- Faire **cohabiter** les modes de déplacements dans la requalification des voiries internes

4. INDICATION DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS SUR LA ZONE

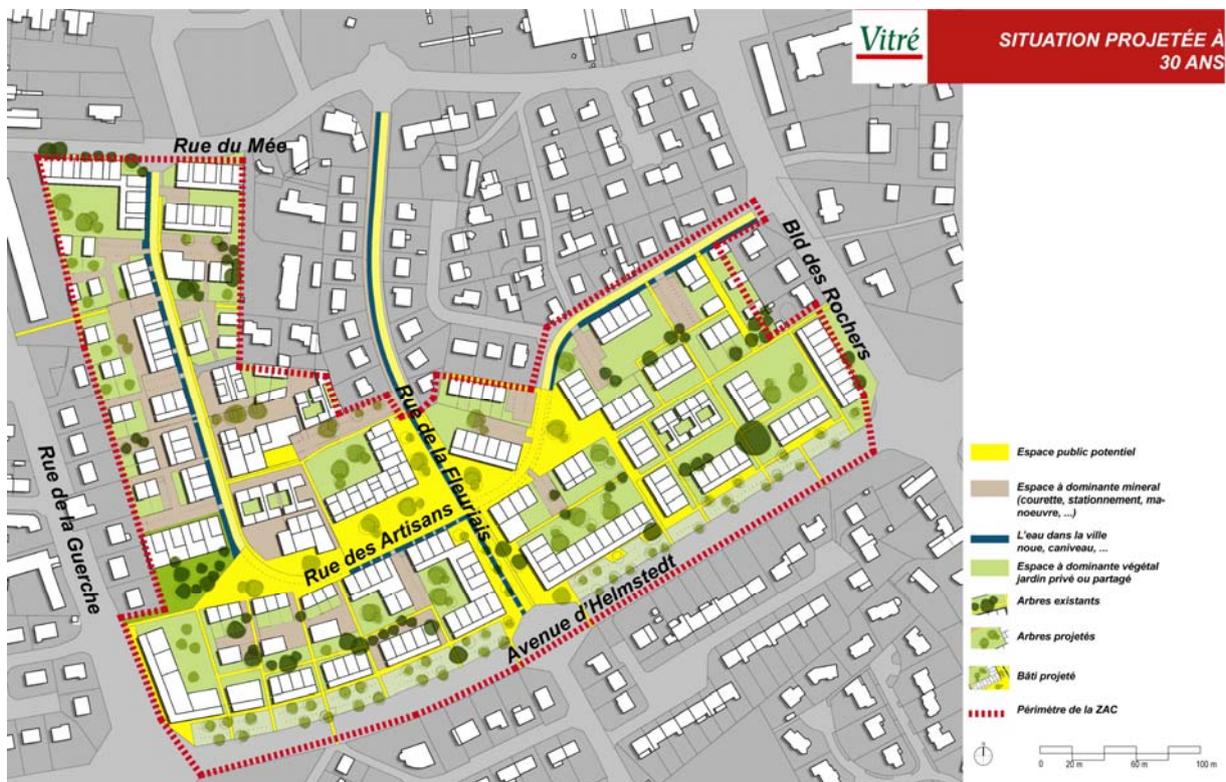


scenarior de synthèse juillet 2011





scenario de synthèse juillet 2011



INTITULÉ et numéro de parcelle	SURFACE PARCELLE	SP EXISTANTE	SP POTENTIELLE		
			Logement	Activité	nbre log
Romane PAP (344)	2900 m ²	1725 m ² (activité)	900	550	10
Prothésiste dentaire (345)	1263 m ²	63 m ² (activité)	510	320	6
Maison (346)	1244 m ²	250 m ² (logement)	510	0	6
Romane déco (368)	1258 m ²	314 m ² (activité)	620	310	8
Domitec (369)	2725 m ²	716 m ² (activité)	590	970	8
Les Violettes (370)	1741 m ²	140 m ² (logement) 100 m ²	270	120	3
Max Plus (372)	1077 m ²	394 m ² (activité)	290	120	3
...(375)	1123 m ²	190 m ² (activité)	290	170	3
Biocop (191)	1703 m ²	393 m ² (activité)	450	750	6
Picard / cuisine Schmidt (198)	3263 m ²	2000 m ² (activité)	1500	1400	20
Votre bureau (199)	1907 m ²	275 m ² (activité)	730	530	10
Centre gestion (374)	1725 m ²	343 m ² (activité)	450	420	6
Auto école (373)	1415 m ²	219 m ² (activité)	450	400	6
Euromaster et station de lavage (371 + 382)	5180 m ²	1128 m ² (activité)	1800	1400	26
Leclerc drive (180,313,221)	2647 m ²	1375 m ² (activité)	1300	1100	20
Faucheux (354)	1635 m ²	332 m ² (activité)	350	250	5
logement Orhant (485,486,487)	1267 m ²	380 m ² (activité) 150m ² (logement)	330	200	3
Les restos du coeur (356)	1174 m ²	146 m ² (activité)	360	360	3
Copra, cuisine teisseire(427, 484)	911 m ²	627 m ² (activité)	720	890	7
Leitz, Couillard, 428, 472, 473, 426, 483	2236 m ²	883 m ² (activité)			
France pare brise, art et music (433.432,480, 481, 482)	1802 m ²	490 m ² (activité)	510	0	5
Travers menuiserie (479)	1430 m ²	530 m ² (activité)	310	500	4
Bretagne matériaux (189, 195)	5930 m ²	1780 m ² (activité)	1350	1260	17
Noz (194, 197)	2060 m ²	770 m ² (activité)	730	560	10
Savary décors (80)	1376 m ²	175 m ² (activité)	450	0	5
Rev literie (156)	1219 m ²	542 m ² (activité)	330	500	3
Bus vitré voyage (155)	1480 m ²	400 m ² (activité)	330	320	3
Cadieu (475)	2858 m ²	1140 m ² (activité)	1900	1400	26
MMA (474,476)	2000 m ²	920 m ² (activité)			
Garage AD (148)	2357 m ²	303m ² (activité)	1050	730	14
Peugeot (141)	10 041 m ²	2539 m ² (activité)	3200	1600	27
Voyage Sourdin (154)	2251 m ²	302 m ² (activité)	880	860	12
SABAA info (153)	1236 m ²	190 m ² (activité)	330	300	4
Parcelle communautaire (152)	2355 m ²	274 m ² (activité)	880	650	12
Entreprise Fougères (151)	1616 m ²	401 m ² (activité)	700	230	8
Centre de contrôle technique (150)	1350 m ²	361 m ² (activité)	330	0	3
	TOTAL SURFACE PARCELLE	TOTAL SP EXISTANTE	TOTAL	TOTAL	T
	79 512 m ²	25 222 m ²	25 700 m ²	19 170 m ²	312



Scénario de synthèse juillet 2011