

Vitré

MAIRIE DE VITRE
Courrier arrivé le

30 JUIL. 2007

URBANISME
FONCIER

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du

VITRÉ, le : 1 AOUT 2007

29 JUIN 2007

LE MAIRE



REÇU LE

- 3 AOUT 2007



PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE
D.E.D.D.3

SOMMAIRE

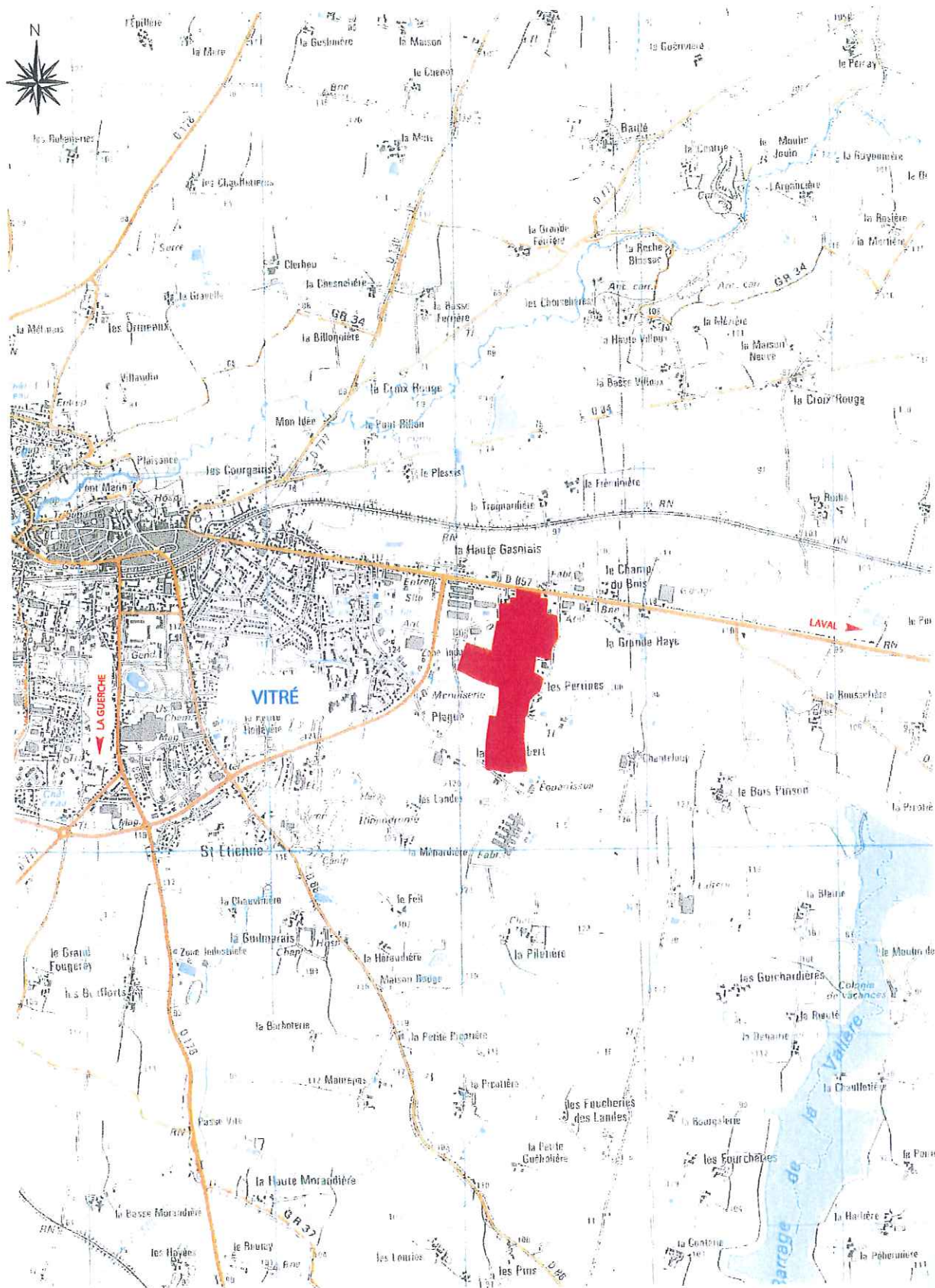
I - PLAN DE SITUATION	3
II - PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE	5
III - RAPPORT DE PRESENTATION	7
IV - PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION	24
V - ETUDE D'IMPACT	26
VI - REGIME AU REGARD DE LA T.L.E.	33
VII - MODE DE REALISATION CHOISI	35
VIII - ANNEXES	37



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

I - PLAN DE SITUATION

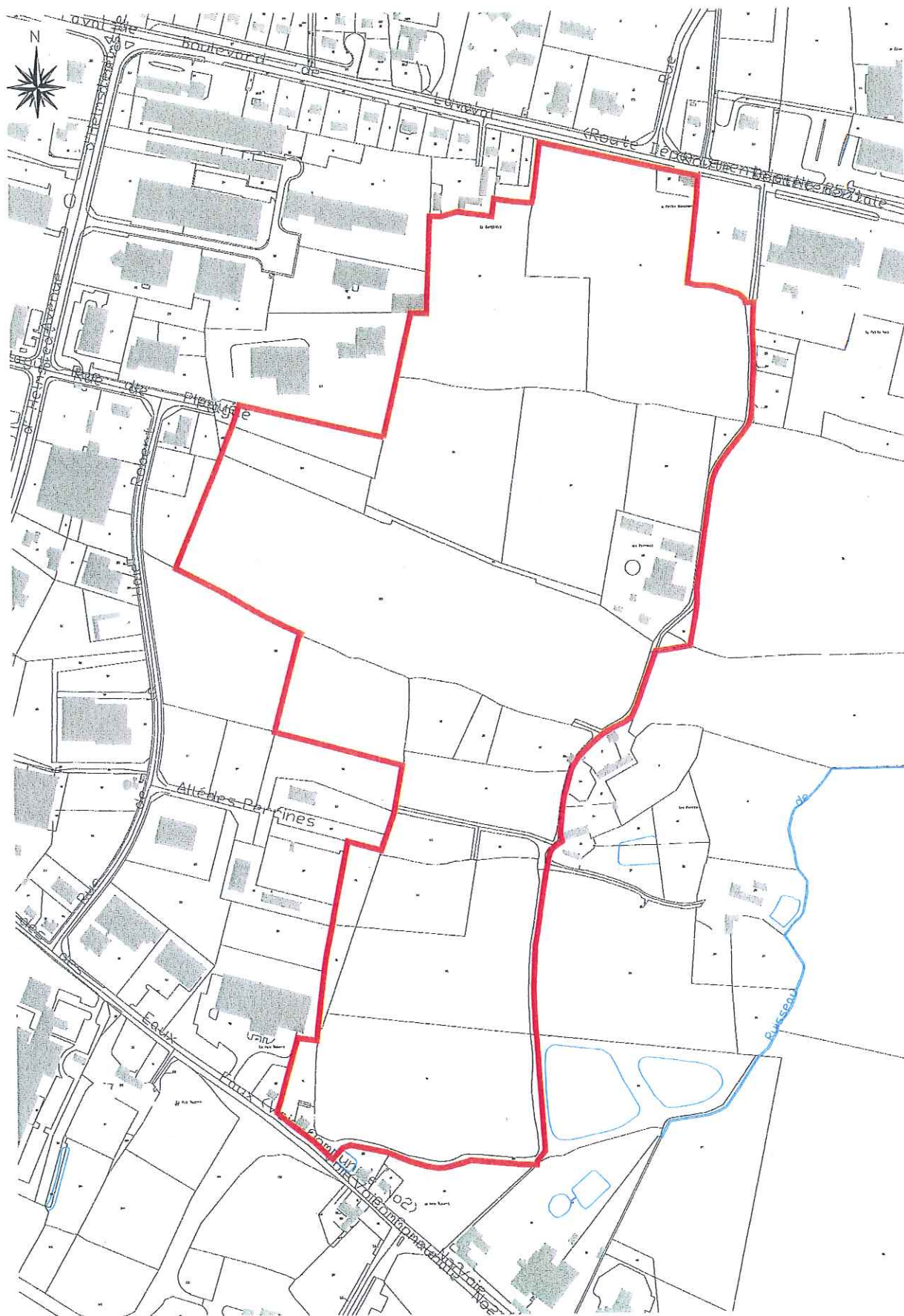




**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

II - PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE





**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

III - RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	9
2	ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
2.1	CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE	10
2.1.1	Topographie	10
2.1.2	Géologie	10
2.1.3	Hydrographie et qualité des eaux de surface	10
2.1.4	Assainissement	11
2.1.5	Climatologie	12
2.2	L'OCCUPATION DES SOLS SUR LE SITE D'ÉTUDE	12
2.2.1	La végétation	12
2.2.2	La faune	13
2.3	LE PAYSAGE – LES PERCEPTIONS	13
2.4	PATRIMOINE CULTUREL	14
2.5	L'HABITAT ET LES ACTIVITÉS HUMAINES	14
2.5.1	Population/habitat : évolution de la ville de Vitre	14
2.5.2	L'Habitat sur le site d'étude	15
2.5.3	L'activité agricole	15
2.5.4	Les activités industrielles existantes	15
2.5.5	Commerces et services	16
2.6	LA TRAME VIAIRE	16
2.7	LES RÉSEAUX	17
2.8	QUALITÉ DE VIE	18
2.8.1	Environnement sonore	18
3	SITUATION PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME	19
3.1	SCOT	19
3.2	Le Plan Local d'Urbanisme	19
3.2.1	Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU (PADD)	19
3.2.2	Règlement et document graphique	19
4	LE PROJET	19
4.1	Choix du site d'étude	19
4.2	Le projet retenu	20
4.2.1	Le périmètre	20
4.2.2	Le programme global prévisionnel de constructions	20
4.2.3	Les principes d'aménagement	20

1 INTRODUCTION

La commune de Vitré souhaite poursuivre le développement économique et urbain de son territoire en ouvrant à l'urbanisation un site situé en limite de l'agglomération, à l'Est, et qui permet le prolongement de cette dernière. A cette fin, elle initie la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat et d'activités économiques à vocation mixte, artisanale, industrielle et de services.

Le lancement de cette opération, inscrite au PLU, a été approuvé par le conseil municipal le 30/11/2006, sous la forme d'une zone d'aménagement concertée.

Cette Zone d'Aménagement Concerté se situe sur le territoire de la ville de VITRÉ en périphérie Est de l'agglomération, au Sud du Boulevard de Laval (RD 857). Le site s'étend du lieu-dit « La Roncinière », au Nord, en bordure de la RD 857, jusqu'au lieu dit « la Haie Robert », au Sud, en bordure de la « route des eaux ».

2 ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU SITE

2.1.1 Topographie

Le site d'étude est implanté entre deux lignes de crêtes orientées Est-Ouest au nord et au sud. La partie nord culmine à 123 m N.G.F. et la partie sud à 125 m N.G.F.

La partie nord du site est pentée vers le nord.

Le site présente deux talwegs orientés Est-Ouest avec des points bas ; l'un au niveau de la ferme de la Roncinière et l'autre au niveau Des Perrines. Ces points bas sont pour le premier à une altitude de 108 m N.G.F. et pour l'autre à 110 m N.G.F.

Le site présente un dénivelé maximum de 28 m.

Les pentes vont de 1 à +10%.

Les lignes de crêtes et les fonds de talwegs présentent des pentes douces de 1 à 3%.

Les versants présentent des pentes de 3 à 5% sauf au sud où les pentes sont très fortes allant à plus de 10%.

Ce secteur sud présentera des difficultés pour toutes implantations privées et publiques et notamment la voie de transit qui devra tangenter ce versant afin de présenter une pente raisonnable pour les piétons et les cycles.

2.1.2 Géologie

D'après la carte géologique n° 76 au 1/80 000ème, l'essentiel de l'agglomération de Vitry, et notamment l'ensemble du site d'étude, repose sur des roches datant de l'ordovicien supérieur.

Il s'agit d'une alternance de schistes et de grès organisée selon des faciès variables suivant les secteurs.

Plusieurs forages sont référencés par le BRGM sur le secteur Est de l'agglomération de Vitry. L'un d'entre eux, situé dans la zone industrielle immédiatement à l'Ouest du site donne la structure lithologique du secteur : sous le premier mètre de terre, l'on trouve du grès jusqu'à 26 mètres de profondeur. Au-delà, grès et schistes alternent jusqu'à 164 mètres de profondeur, où le forage s'arrête. ("Banque des données du Sous-sol" du B.R.G.M.).

2.1.3 Hydrographie et qualité des eaux de surface

Le réseau hydrographique

L'ensemble du projet de ZAC est implanté sur le bassin versant de la rivière la Valière, affluent de la Vilaine. A proximité du site, un barrage est implanté sur le cours d'eau. Ce barrage a pour fonction d'écarter les crues pour protéger le bassin Rennais des inondations de la Vilaine, d'une part et de constituer une réserve d'eau destinée à l'alimentation du bassin rennais en eau potable.

A l'Est du site, un petit ruisseau prend sa source au lieu dit « la Haie Robert » et forme un talweg prononcé à partir du lieu dit « les Perrines » jusqu'à la retenue de la Valière.

La frange Nord du site d'étude alimente en revanche directement la Vilaine via un ruisseau temporaire qui prend sa source à 200 mètres au Nord du périmètre.

La Vilaine est un milieu récepteur marginal pour le site d'étude et nous nous intéressons donc uniquement au bassin versant de la Valière.

La qualité de ces ruisseaux temporaire n'est pas connue.

La nature schisteuse des sous-sols fait que leur débit est très sensible aux variations de la pluviométrie et qu'ils peuvent s'assécher en été. Par contre, en hiver, les débits peuvent être importants lors des périodes pluvieuses.

La Valière, affluent de la Vilaine

Le bassin versant de la Vilaine d'une superficie d'environ 10 000 km² est le plus important des bassins versants bretons. Il couvre environ 600 km² à l'amont de Châteaubourg.

Le cours de la Vilaine et de ses affluents est ponctué de plusieurs retenues d'eau :
La Valière (1978), La Cantache (1994-1995), La Chapelle Erbrée (début des années 80), Arzal

Certaines servent pour l'alimentation en eau potable de nombreuses communes, de soutien d'étiage (dilution des pollutions de Vitré et Rennes) et de régulation des cours d'eau (protection contre les inondations sur la Haute Vilaine jusqu'à Rennes en particulier).

La nature schisteuse du sous-sol et les précipitations relativement faibles de l'Est Armoricaïn entraînent parfois des débits d'étiage sévères sur la Vilaine.

Ceci a pour conséquences :

- de limiter la production d'eau potable,
- d'amplifier l'impact des effluents des stations d'épuration sur le cours d'eau (dilution limitée),
- de poser des problèmes liés à la restitution rapide des eaux en période de fortes précipitations.

Les trois retenues citées précédemment, sont gérées de façon à maintenir un débit de 1,2 m³/s à Cesson Sévigné : ce débit est l'objectif de soutien d'étiage.

Usages et vocations du milieu

Alimentation en eau potable

Une prise d'eau pour l'alimentation en eau potable est implantée sur la Valière, retenue de la Valière, en aval immédiat de la confluence du ruisseau de Geslin et de la Valière. Le site d'étude est inclus dans le périmètre de captage éloigné du Barrage de la Valière.

Vocation piscicole

Le ruisseau de la Forêt, le ruisseau de Geslin et la rivière la Valière sont classés en seconde catégorie piscicole (rivière à cyprinidés dominants). L'espèce repérée est la truite fario.

D'après la Fédération Départementale des Associations Agréées pour la Pêche et la Protection du Milieu, Aquatique d'Ille et Vilaine, la Valière est un milieu influencé au peuplement perturbé.

Le Schéma Départemental de Vocation Piscicole et Halieutique (SDVPH) d'Ille-et-Vilaine préconise pour la Valière en partie amont un réajustement de sa catégorie piscicole compte tenu de sa faune piscicole mixte (intermédiaire entre première et deuxième catégorie).

Les activités de loisirs

Aucun plan d'eau permettant la pratique des sports nautiques impliquant un contact avec l'eau, et en particulier la baignade, n'est implanté en aval immédiat du site d'étude.

2.1.4 Assainissement

La station d'épuration de Vitré, d'une capacité nominale de 31 500 équivalents-habitants (EH), est de type "boues activées". Cette station d'épuration est dimensionnée de façon à traiter une charge organique correspondant à 1910 kg de DBO₅/j et une charge hydraulique de 5 650 m³/j.

D'après le bilan SATESE 2006 :

Les charges de pollution organique reçues en tête de station demeurent conformes à la capacité nominale de la station. Sur 3 ans, la station reçoit en moyenne une charge équivalente à 70% de sa capacité nominale. En 2006, la charge reçue correspond à 68 % de la capacité nominale des ouvrages. La charge organique maximale reçue, le 11 avril 2006 atteignait la limite de la capacité des ouvrages, soit 1900 kg de DBO₅.

Les charges hydrauliques moyennes représentent 58% de la capacité des ouvrages de traitement en 2006. Ponctuellement, la station est soumise à des surcharges hydrauliques importantes. Lors des bilans de pollution 2006, 7 dépassements de la capacité nominale de traitement et 17 dépassements sur le débit de rejet maximal de l'arrêté préfectoral sont observés,

La qualité de l'effluent traité est conforme aux normes de rejet prescrites.

La station d'épuration possède désormais une marge très faible pour le raccordement des nouveaux secteurs d'habitat et d'activités. Des études sont initiées pour l'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration afin d'augmenter cette capacité de 30 à 40 % à l'horizon 2010.

2.1.5 Climatologie

Les données climatologiques utilisées pour caractériser le climat de la commune de VITRÉ sont celles enregistrées par la station météorologique de Rennes/Saint-Jacques, au cours de la période de référence 1971-2000, pour les températures et les vents. Cette station est située à une quarantaine de kilomètres à l'Ouest de la zone d'étude. Les données relatives aux précipitations sont issues de la station de Vitré.

Les températures

Les températures moyennes mensuelles à la station de Rennes – Saint Jacques, sur la période de référence 1971-2000, fluctuent entre 5,5°C l'hiver (janvier) et 18,8°C l'été (juillet).

Sur l'année, les températures moyennes, minimales et maximales sont :

- température moyenne annuelle minimale : 7,6 °C
- température moyenne annuelle maximale : 15,9 °C,
- température moyenne annuelle : 11,7 °C.

L'hiver est doux, la moyenne mensuelle des températures minimales étant toujours positive.

Les précipitations

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 783 mm à Vitré.

Les pluies sont fréquentes en toute saison, mais peu abondantes. Le mois de Novembre est le mois le plus pluvieux (90 mm). Les orages sont rares.

Les vents

Les vents dominants sont de secteur :

- Sud-Ouest très nettement pendant les mois d'automne et d'hiver (d'octobre à mars), avec une composante nordique,
- Nord-Est au printemps (avril à juin) : ils apportent un temps froid et ensoleillé,
- Nord-Ouest le reste de l'année: ils amènent les pluies.

Cet ensemble de données climatiques caractérise un climat de type océanique tempéré, mais teinté de continentalité. Les écarts thermiques sont en particulier plus prononcés qu'en bordure littorale. Les hivers restent toutefois relativement doux et les précipitations se répartissent de façon assez homogène sur l'ensemble de l'année.

Le site d'étude de part sa topographie et son exposition aux vents dominants d'ouest présente des microclimats contrastés. Ainsi le versant au nord exposé sud présente un climat plus chaud qu'ailleurs tandis que le talweg donnant sur « les Perrines », de part son encaissement, sa végétalisation, présente un secteur plus froid. Ailleurs, l'exposition aux vents dominants est compensé par l'orientation ou inversement.

2.2 L'OCCUPATION DES SOLS SUR LE SITE D'ÉTUDE

2.2.1 La végétation

Les parcelles concernées par le projet correspondent à des terres à vocation agricole. Elles sont en grande majorité exploitées en prairies temporaires. Quelques secteurs sont occupés par des cultures céréalières, fruitières (petits vergers) et des boisements linéaires ou en bosquets.

Il n'y a pas de bâti au sein de ce site d'étude, de nombreuses constructions à vocation d'activité industrielle, artisanale, agricole ou encore d'habitations se trouvent en périphérie immédiate.

Les parcelles sont en général de dimension relativement grande et la flore y est peu diversifiée. La flore est constituée de plantes adventices des cultures et d'espèces prairiales banales dominées par les Poacées (ancienne famille des Graminées) telles que les Pâturins (*Poa* sp), les Agrostides (*Agrostis* sp), le Ray-grass (*Lolium* sp) et les Dactyles (*Dactylis* sp).

Au centre du site, près du lieu-dit « les Perrines » on remarque des parcelles plus petites avec une végétation davantage diversifiée, en particulier par la présence de ligneux et de leur cortège floristique

de sous bois. Bien qu'un peu plus diversifiée, la végétation reste néanmoins banale dans ce secteur central. Le boisement est en effet essentiellement constitué par des alignements de peupliers.

Les haies

Une haie matérialise la limite de site d'étude vers le Sud. Cette haie est implantée au droit du périmètre, sur un linéaire important, de près de 600 mètres. Cette haie présente 2 faciès :

- au sud et à l'Est, il s'agit d'une haie double d'excellente qualité, avec une strate arborée haute (10 à 12 mètres) et continue ;
- le tronçon Ouest correspond à une haie de bonne qualité, continue mais nettement moins haute, dont la végétation moins diversifiée est dominée par un taillis de châtaigniers.

Dans le centre du site, une haie de feuillus, de bonne qualité, traverse la peupleraie. Le chemin d'exploitation qui longe la peupleraie est bordé par une jeune haie plantée composée de charmes, d'érables, de noisetiers et saules.

En remontant vers le Nord, on remarque en limite Ouest du périmètre une très belle haie, composée d'arbres de haut jet atteignant une dizaine de mètres, continue et correctement diversifiée. Cette haie se prolonge dans le site en direction du lieu-dit « les Perrines » avec un alignement de jeunes arbres dominé par les châtaigniers, ne dépassant pas 6 à 7 mètres.

Enfin dans la partie Nord, une haie traverse le site d'Est en Ouest. Cette haie est composée de chênes relativement espacés et ne présente pas de strate arbustive ce qui réduit son intérêt écologique. Elle est prolongée vers le Nord par une jeune haie plantée. Quelques beaux chênes prolonge la haie le long de la voirie entre « la Petite Roncinière » et « les Perrines ».

Les haies bocagères présentes au sein du site d'étude et en limite du périmètre d'étude sont généralement de très bonne qualité. Aucune espèce végétale parmi celles rencontrées lors de nos passages sur le site ne figure sur la liste des espèces protégées par arrêté du 20 janvier 1982 modifié.

2.2.2 La faune

Il n'a pas été possible de faire un relevé exhaustif des espèces animales présentes. On a pu cependant en observer ou en entendre certaines.

La faune rencontrée correspond principalement à l'avifaune avec la présence des espèces suivantes:

Rouge gorge	Erithacus rubecula
Etourneau sansonnet	Sturnus vulgaris
Merle noir	Turdus merula
Bergeronnette grise	Motacilla alba
Mésange charbonnière	Parus major
Mésange bleue	Parus caeruleus
Moineau domestique	Passer domesticus
Troglodyte mignon	Troglodytes troglodytes
Pinson des arbres	Fringilla coelebs
Corneille noire	Corvus c. corone

Il n'y a pas de mares sur le site d'étude. Par conséquent le site ne présente pas d'intérêt particulier a priori pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques (oiseaux, batraciens, poissons...).

2.3 LE PAYSAGE – LES PERCEPTIONS

Le site d'étude se trouve situé en amont de la vallée de La Vallière qui sépare VITRÉ de ERBREE. Il s'incline progressivement avec une pente relativement douce vers l'Est.

Le site située entre la route des eaux et le boulevard de Laval, s'allonge en travers de la vallée.

Ce secteur vallonné est largement ouvert sur un paysage proche, dans l'axe de la vallée. Les vues se heurtent à des haies bocagères successives. Le site d'étude, depuis cette vallée, sera donc peu perceptible ainsi que depuis les voies périphériques. En effet, des haies ou des dénivelés dissimulent le site.

Les deux lignes de crêtes présentent une covisibilité Nord-Sud importante en l'absence de trame arborée. Ainsi, les ouvertures à travers ces haies vont créer des visions lointaines d'un quartier à l'autre.

En conclusion, aucun secteur n'est très visible mais de part la qualité de son ambiance paysagère, les abords du hameau des Perrines méritent d'être préservés.

2.4 PATRIMOINE CULTUREL

Monuments historiques, manoirs et monuments

D'après la base de données Mérimée, le site d'étude se trouve hors site protégé et hors périmètre de protection de monument historique.

Sites archéologiques

En date du 6 Octobre 2006, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie informe qu'aucun site archéologique n'est recensé dans l'emprise du site d'étude.

2.5 L'HABITAT ET LES ACTIVITÉS HUMAINES

2.5.1 Population/habitat : évolution de la ville de Vitré (Source INSEE, recensement 1999- PLU 2006)

Population - Démographie

D'après le rapport de présentation du PLU, de nombre d'habitants sur le territoire communal de Vitré est estimé à 16 500 habitants environ en 2006.

Population			
	1999	1990	1982
PSDC	15 313	14 488	13 046

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	1 853	1 685	1 848
Décès	1 039	957	924
Variation abs pop	+825	+1 442	+724

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	13,85	15,40	20,80
Taux de mortalité ‰	7,76	8,75	10,40
Tx ann - solde nat %	+0,61	+0,67	+1,04
Tx ann - solde mig %	+0,01	+0,65	-0,23
Taux var ann total %	+0,62	+1,32	+0,81

La population de Vitré présente une dynamique forte et régulière avec une augmentation de 25% du nombre d'habitants sur la période 1975-1999. Depuis 1999, cette dynamique est maintenue.

Habitat

Habitat au niveau de la commune

L'augmentation de la population s'accompagne à Vitré comme sur l'ensemble du bassin Rennais d'une diminution du nombre de résidents par logements. Les ménages comptent en moyenne 2,29 personnes en 1990 contre 3,04 en 1975. Par conséquent le nombre de logements augmente plus vite que le nombre d'habitants. Ainsi, le nombre de logements a augmenté de 75% entre 1975 et 1999 pour atteindre 6 437 unités.

La croissance du parc de logements accélère encore ces dernières années : on constate que 132 logements sont créés en moyenne chaque année depuis 1990 mais dans cet intervalle, on constate que 160 logements ont été créés chaque année entre 1996 et 2001 contre 105 logements par an de 1990 à 1995.

La commune compte, en 1999, 93,5% de résidence principale. Le parc est plutôt équilibré avec 59,2% de logements individuels et 40,8 % de logements collectifs, 45 % de locataires et 55% de propriétaires.

En 1999, On compte 7% de T1, 17% de T2, 21% de T3, 23% de T4 et 32% de logements de 5 pièces et plus. Ce sont les T2 qui connaissent la plus forte croissance entre 1990 et 1999 (+30,7%), les T3 (21,9%) puis les T1 (+ 17,9%).

La ville compte, en 2002, un parc social significatif : près de 1300 logements, dont 75 % de logements collectifs. Compte tenu des constructions intervenues depuis le recensement, le parc social en 2006 représente environ 21 % du parc total, un logement locatif sur 3 est donc social.

2.5.2 L'Habitat sur le site d'étude

Au sein du périmètre proprement dit, on compte 2 habitations et un siège d'exploitation agricole. A proximité du site, il existe plusieurs secteurs d'habitat :

- au nord-ouest et au Nord est, des habitations sont implantées sur la rive de la RD n°857, ou légèrement en retrait, aux lieux-dits « la Roncinière » et « la petite Roncinière ». Les habitations sont généralement de la deuxième partie du 20^{ème} siècle et contemporain, hormis une habitation en retrait de la route au lieu dit « la Roncinière » correspondant à du bâti ancien de caractère, soumis à autorisation avant démolition de part sa valeur patrimoniale. Dans ce secteur, une habitation contemporaine est dans le périmètre du projet.
- A l'est on compte un siège d'exploitation dans le périmètre et plusieurs habitations à l'extérieur du périmètre, au lieu dit « les Perrines ». Ces habitations sont des constructions traditionnelles en pierre correspondant à d'anciens corps de ferme et à une demeure de type petit manoir.
- Au sud le hameau « la Haie robert » compte 5 habitations de type pavillonnaire proche de celles le long de la RD 857. Une d'entre elles est dans le périmètre.

2.5.3 L'activité agricole

58 exploitations professionnelles sont réparties sur le territoire communal. Leur nombre a fortement baissé. Il passe en effet de 90 en 1988 à 58 en 2000. Toutefois l'érosion principale vient des exploitations autres que professionnelles. Ces unités perdent en effet la moitié de leurs effectifs.

La mutation de l'agriculture par une concentration et une professionnalisation s'accompagne aussi d'évolutions notables dans l'utilisation des sols et donc dans la production de paysages avec une baisse sensible de la surface utile agricole, des espaces en fourrage ou en herbe.

Les terres concernées par le projet sont quasiment entièrement allouées à des activités agricoles et dominées par les cultures fourragères et le pâturage. Elles sont toutes exploitées par le même agriculteur : Monsieur BELLIER Jean-Yves. Son exploitation comprend des vaches allaitantes et des « bovins viande ». Il exploite les parcelles appartenant à Messieurs SORIN, DE GUIBERT et RUPIN, soit une surface de 18 ha. Monsieur BELLIER a une Surface Agricole Utile totale de 59 ha. Le site d'étude représente donc 30% de sa SAU.

Seule une petite partie des terrains du site ont pour propriétaire la Ville de VITRÉ. Les terres sont essentiellement maîtrisées par des privés, exploitants agricoles ou non.

2.5.4 Les activités industrielles existantes

On compte 12 zones d'activités sur le territoire communal de Vitré :

Zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales:

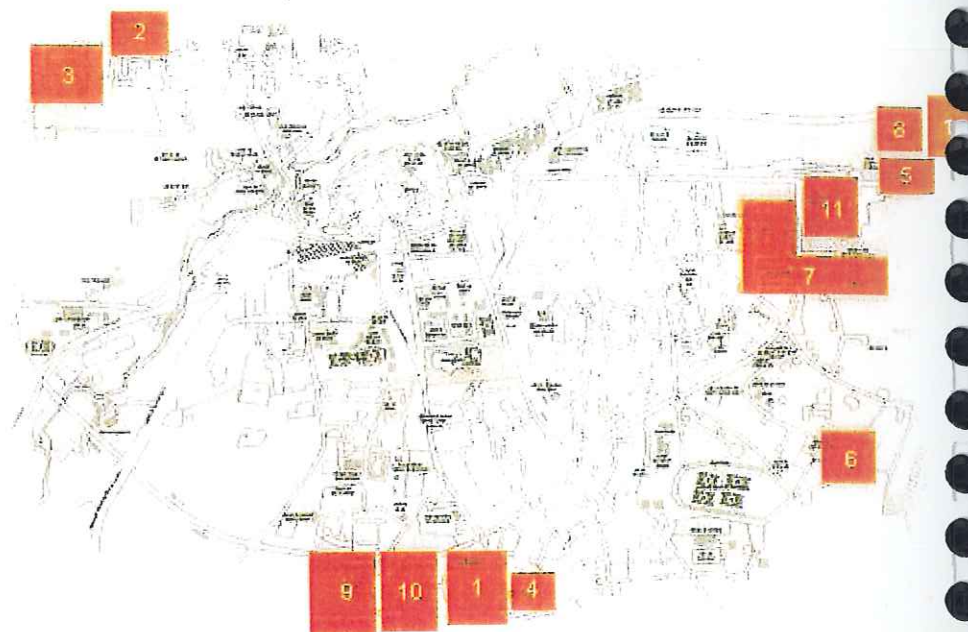
1. La Briqueterie I, II et III
2. Le Chalet I et II
3. Le Combours
4. La Fleuriais
5. La Gasniais
6. La Ménardière
7. Plagué
12. La Grande Haie

Zone d'activités industrielles uniquement:

8. La Fréminière

Zones d'activités commerciales et artisanales:

9. La Baratière
10. Le Bas-Fougeray
11. Domaine de l'Avenir
12. Beauvais



Les activités autour du site d'étude sont essentiellement dominées par l'industries, les services. Le commerce est moins présent et se concentre le long des axes au Nord, en particuliers sur les rives du boulevard de Laval.

2.5.5 Commerces et services

Les commerces de proximité (bar, tabac, alimentation générale, restauration, presse, etc...) sont davantage éloignés du site, vers l'Ouest, à proximité du centre de l'agglomération de Vitry.

Les centres commerciaux se concentrent le long de la RD 178 qui contourne l'agglomération est installé sur la RD 92 à proximité du site d'étude.

2.6 LA TRAME VIAIRE

Trame viaire - voirie existante – accès

Il n'existe pas de voirie à l'intérieur du site d'étude. Plusieurs voies sont situées en périphérie immédiate: au Nord, la RD 857 dit boulevard de Laval, au Sud, la rue des Eaux, qui relie le boulevard de Laval à la retenue d'eaux de la Valière. A l'Est, le chemin rural qui dessert le hameau au lieu dit « les Perrines ».

Stationnement

La totalité du site d'étude n'étant pas viabilisée (zone principalement agricole), il n'existe pas de zone de stationnement au sein de ce périmètre. En périphérie, le stationnement s'organise essentiellement sur les emprises privées.

Trafic routier

Les trafics routiers sur les principaux axes drainant le trafic autour du site sont les suivants (Trafic moyen journalier 2005, source DDE-35) :

- sur la RD 857, Boulevard de Laval : 4153 véhicules par jour, dont 328 poids lourds ;
- sur la RD 178, à l'ouest du site, qui contourne le centre de l'agglomération de Vitry : 8022 véhicules par jour. Le nombre de poids lourds n'est pas connu ;

Les trafics routiers comptabilisés sur les voies secondaires situées au Sud-ouest sont fournis par les services municipaux de la mairie de Vitry (2005) :

Dans le sens Est/Ouest, sur la voie communale N°2, dite « route des Eaux », 1012 véhicules par jour au Sud du site, dont 119 poids lourds, augmentant rapidement à l'approche de l'intersection avec la RD 178 à l'ouest pour atteindre 2629 véhicules par jour dont 263 poids lourds.

Dans le sens Nord/Sud, dans la rue de la Haie Robert : 439 véhicules par jour, dont 53 poids lourds.

Réseau de bus

Le secteur fait l'objet d'une desserte régulière par le réseau qui emprunte la RD 178 à l'Est (arrêt proche du site d'étude) et la RD 857 au Nord (pas d'arrêt à proximité).

Itinéraires de randonnées

Aucun itinéraire inscrit au Plan Départemental des itinéraires pédestres et équestre ne traverse le site d'étude.

Les chemins pédestre et équestre les plus proches sont bordent la retenue d'eaux de la Valière, à 1 kilomètre à l'Ouest du site de la ZAC de la Roncinière.

2.7 LES RÉSEAUX

Télécommunications

La périphérie du site d'étude est desservie par un ensemble de réseaux téléphoniques souterrains et aériens. La desserte téléphonique du site ne posera donc pas de problème.

Electricité

D'après les éléments transmis par EDF, il existe un certain nombre de transformateurs publics et des réseaux basse tension (aériens et souterrains) aux abords de la zone.

Une ligne HTA aérienne traverse le secteur au Sud.

La zone semble donc suffisamment desservie. Cependant, une consultation du gestionnaire sera nécessaire pour valider les projets de desserte et connaître les puissances disponibles.

Gaz

Les plans transmis par GAZ DE FRANCE font apparaître des conduites gaz desservant l'ensemble des constructions à proximité de la zone.

La desserte en gaz ne posera donc pas de problème.

Eau potable

Les réseaux d'eau potable de VITRE ceinturent le secteur, avec au Sud du site d'étude une conduite fonte de diamètre 300 mm, et une conduite PVC de diamètre 160 mm en attente ; à l'Ouest, un ensemble de conduites PVC de diamètres 110, 140 et 160 mm ; au Nord, le Boulevard de Laval avec une conduite fonte de diamètre 150 mm ; et à l'Est, une conduite PVC de diamètre 75 mm.

Le site d'étude pourra ainsi être correctement alimenté en eau sanitaire.

D'autre part, une conduite d'eau brute en fonte de diamètre 400 mm traverse le secteur d'Ouest en Est dans son milieu. Elle sera donc à prendre en compte dans l'aménagement futur.

Eaux usées

Le site étudié est entouré à l'Ouest et au Sud de réseaux gravitaires d'eaux usées existants, et au niveau du Bd de Laval (au Nord du site d'étude), de réseaux gravitaires qui vont être créés dans le cadre de la viabilisation du Parc d'Activités de "La Grande Haie".

Il existe également deux postes de refoulement au Sud et au Sud-Ouest de l'opération :

- le poste SPA = Q = 30 m³/h, au Sud
- le poste "ZONE DE LA PLAGUE" = Q = 10 m³/h au Sud-Ouest, qui, conformément aux annexes sanitaires du PLU, devrait être supprimé pour reprendre les réseaux à créer pour la viabilisation des secteurs situés à l'Est de ce poste.

L'extrême Nord de la zone d'étude devrait être raccordable au réseau gravitaire qui va être créé au niveau du Boulevard de Laval.

Le reste de la zone ne pourra être raccordé gravitairement aux réseaux existants compte tenu de la topographie du site.

Le projet nécessitera donc la mise en place d'un ou plusieurs postes de refoulement.

L'ensemble des réseaux existants rejoint la station d'épuration de VITRE, qui reçoit une charge polluante importante et qui présente donc une faible marge pour l'accueil d'eaux usées supplémentaires. En effet, la charge hydraulique moyenne mensuelle atteint 3 304 m³/j en 2006, pour une capacité de 5 650 m³/j mais des surcharges ponctuelles sont observées. Ces surcharges sont dues à des intrusions d'eaux parasites lors d'épisodes pluvieux. Un diagnostic des réseaux est programmé en 2008 afin de localiser les principales zones d'intrusions et de procéder aux réfections.

Eaux pluviales

Le site d'étude appartient en très grande majorité au bassin versant de la rivière « La Valière ».

Ce site est localisé en amont du barrage de « La Valière » dans lequel s'effectuent des captages d'eau superficielle.

Une usine de traitement de l'eau potable est située à « La Billerie » en aval de cette retenue d'eau.

Seul l'extrémité nord du site appartient au bassin versant du fleuve « La Vilaine ». Cependant compte tenu des aménagements existants et de la présence de petit talus en limite de parcelle, ce secteur d'une très faible superficie ne génère pas de débit vers ce cours d'eau.

Le site d'étude qui présente des pentes relativement marquées est traversé par deux talweg de direction générale Ouest / Est.

L'exutoire de ces deux talweg est la rivière « la Valière » via le ruisseau de la « Rousselière »

Au fond du talweg, le plus au nord du site, coule un fossé qui est busé en diamètre 400 mm sous les bâtiments agricoles de l'exploitation.

Ce fossé qui récupère des apports amont en provenance de la zone d'activités (entreprise TPB et « restaurant des ateliers Sévigné » engendre des problèmes d'inondation au niveau des hangar construit sur ce fossé busé.

Au fond du second talweg, le plus au Sud, coule un ruisseau temporaire.

Ce ruisseau temporaire récupère une grande partie des eaux pluviales de la zone d'activités en amont par l'intermédiaire d'une canalisation de diamètre 500 mm qui passe à proximité de la déchèterie.

Ce ruisseau récupère également les eaux pluviales de l'entreprise de recyclage « Passenaud » par l'intermédiaire d'une canalisation de diamètre 300 mm.

Toutes ces eaux pluviales ne font actuellement l'objet d'aucun traitement qualitatif et quantitatif, ce qui a pour conséquence de générer :

- des pollution en tête du ruisseau temporaire : des boudins flottants sont ponctuellement installé en tête de ce ruisseau
- des inondations (par débordement sur la voirie) au niveau des habitations situées à proximité du ruisseau au lieu – dit « Les Perrines »

2.8 QUALITÉ DE VIE

2.8.1 Environnement sonore

L'ambiance sonore sur le site d'étude est globalement calme et s'apparente à une ambiance de zone rurale sauf sur quelques secteurs particuliers :

Au Nord, la RD 857 subit un trafic routier important et constitue une source de bruit plus ou moins continue, de jour comme de nuit, avec des intensités variables selon les périodes ;

A l'Ouest, on relève la présence d'activités bruyantes dans le secteur de l'entreprise de recyclage PASSENAUD (n°15 sur la carte des activités)

Au Sud-est, l'ambiance sonore est également modifiée par l'activité des entreprises proches (Kervalis, Novergie)

3 SITUATION PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 SCOT

Le SCOT, arrêté le 20 février 2006, prévoit sur le site d'étude une extension de l'urbanisation.

3.2 Le Plan Local d'Urbanisme

3.2.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU (PADD)

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Vitre définit la politique globale d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal de Vitre. Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence fondamental des différentes actions et projets dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

Le site d'étude comprend trois types de zones :

- ✓ Zone « rose » : située dans les parties Sud et Ouest du site, cette zone est destinée à l'extension des zones d'activités à vocation économiques existantes en périphérie ;
- ✓ Zone « verte » : ce secteur situé à l'Est, autour du hameau « les Perrines », est voué à la préservation des espaces verts et à la valorisation du paysage ;
- ✓ Zone « jaune » : Ce secteur situé au Nord est destiné à l'extension de l'urbanisation principalement sous forme d'habitat mais accepte aussi une diversité des fonctions : équipement, logement, commerces, activités compatibles avec les autres fonctions, services.

Le PADD comprend également le tracé d'une voie de desserte locale à créer.

3.2.2 Règlement et document graphique

On distingue 4 zones au Plan Local d'Urbanisme concernant notre périmètre d'étude :

- Zone 1AUEb : zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévu à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. L'indice E qualifie une zone qui a pour vocation dominante future l'accueil d'habitations.
- Zone 1AUa : il s'agit du même type de zone qui ci avant mais l'indice A signifie que la zone sera affectée aux activités.
- Zone 2AU : Cette zone 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.
- Zone NPb : zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation y est exclue, à l'exception des évolutions des constructions existantes. L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre.

4 LE PROJET

4.1 Choix du site d'étude

Le site d'étude constitue la seule extension d'urbanisation possible vers l'est de la commune. En effet, plus au nord, la voie SNCF limite les possibilités d'urbanisation et plus au sud, les activités sont implantées. Le site est une zone agricole qui est encadrée par une urbanisation mixte habitats/activités entre la route des eaux et le boulevard de Laval.

Son urbanisation est dans la logique du développement du territoire et sa vocation mixte aussi.

4.2 Le projet retenu

4.2.1 Le périmètre

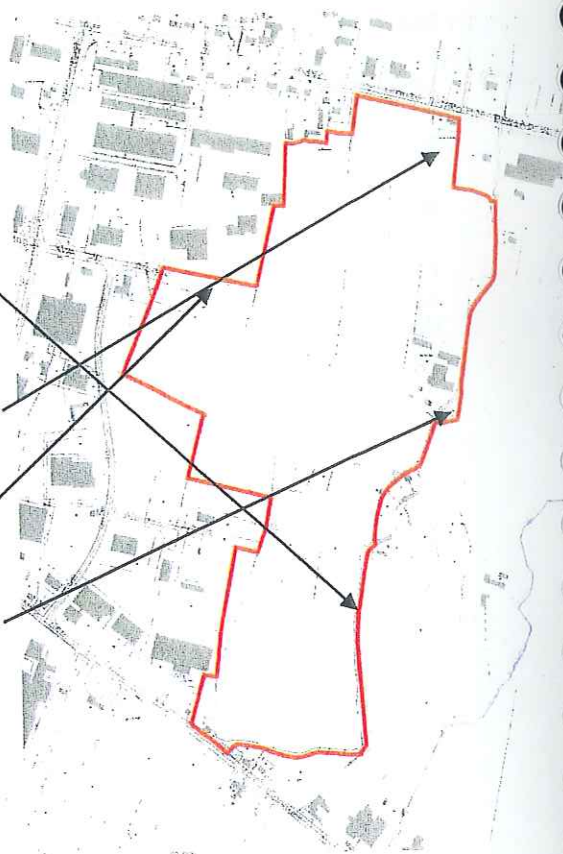
Le périmètre de la ZAC s'appuie sur des limites géographiques que sont : l'urbanisation à l'ouest, le boulevard de Laval au nord, le chemin des Perrines à l'est et le chemin creux.

Ces deux derniers étaient autrefois probablement connectés. Afin d'assurer une continuité piétonne, le périmètre inclue une bande de terrain dans leur prolongement.

Le raccordement sur le boulevard de Laval ne pouvant se faire qu'au droit de la rue Jean-Marie Texier, il est nécessaire d'aménager sur la parcelle bâtie située au sud-est.

Afin d'assurer un maillage viaire dans le prolongement de l'urbanisation actuelle, le périmètre inclut une bande de terrain dans le prolongement de la rue de Plagué.

Les eaux pluviales passant sous la ferme des Perrines doivent être renvoyées au réseau en aval. Pour cela, les parcelles situées de l'autre côté du chemin des Perrines permettraient d'aménager des fossés.



4.2.2 Le programme global prévisionnel de constructions

Le projet prévoit d'accueillir :

- **des entreprises dans les parties sud et ouest** du site afin d'étendre la zone d'activités en place ;
- **Un vaste quartier d'habitat au nord-est** constitué essentiellement de lots libres, auxquels s'ajouteront quelques semi-collectifs.
- **Un immeuble destiné à l'activité tertiaire et éventuellement aux commerces de proximité**, dans la grande parcelle proche du futur rond point, boulevard de Laval, au Nord.

Cette occupation du sol représente environ 16,5 hectares.

Au total, le projet prévoit la réalisation d'environ **100 000 m²** de surface hors œuvre nette.

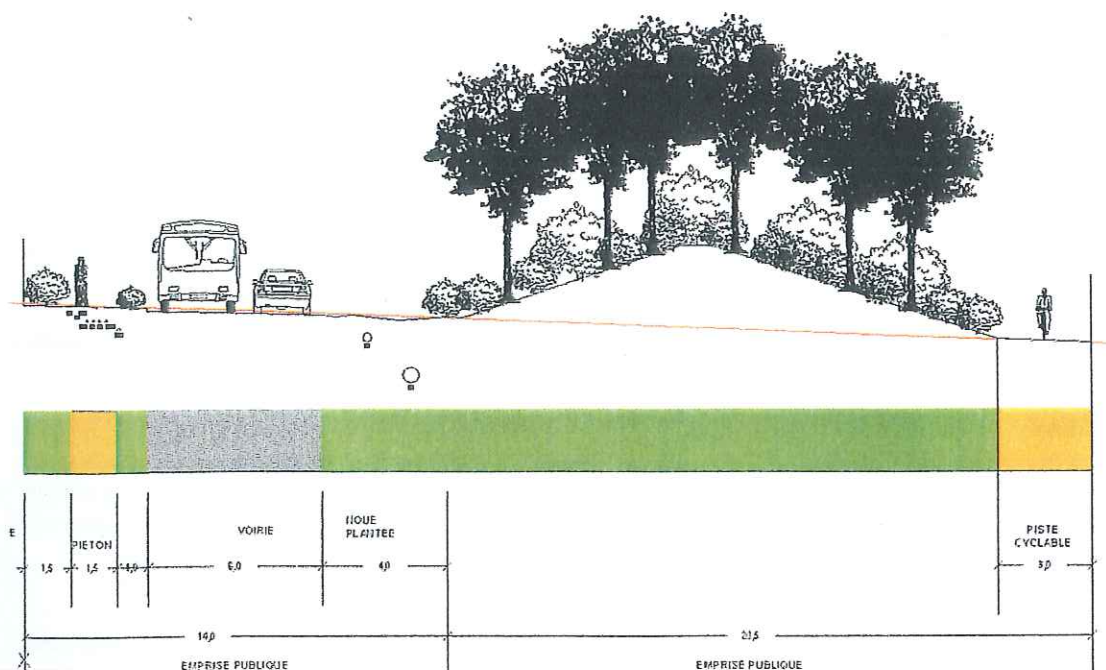
4.2.3 Les principes d'aménagement

Les déplacements :

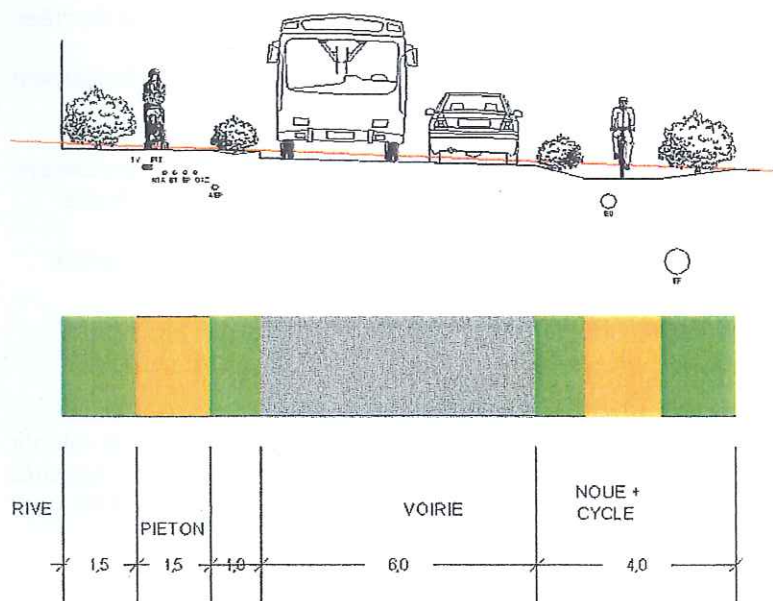
L'urbanisation s'organise à partir de deux voies primaires :

- **un mail nord/sud** assurant à la fois la desserte interne et le transit des poids lourds entre la zone d'activité implantée au sud du site et le « boulevard de Laval » au Nord. Cette voie de transit évitera aux poids lourds d'emprunter la RD 178, à l'ouest pour partir vers Laval. Cette voie d'une largeur de 7 mètres, à double sens, devrait supporter un trafic de 500 poids lourds par jour. Une voie piétonne sera aménagée en rive Ouest tandis qu'une voie mixte piétons/cycles/chemin d'entretien sera aménagée sur l'autre rive derrière le merlon. Dans la partie Sud du tracé, le merlon disparaît et les bords de la voirie primaire sont traités en accotement mixte piétons/cycles. Dans ce secteur, une voirie à sens unique sera créée pour rejoindre la déchetterie au Sud-ouest.

Cet axe se repiquera sur deux voies de circulation subissant des trafics déjà conséquents. Les deux intersections nouvelles seront équipées de carrefour à giratoire.



- **un axe primaire est/ouest** prolongeant la rue de Plagué et traversant le site pour rejoindre la future zone d'habitat de la ZAC de la Roncinière et son extension futur vers l'Est comme programmée dans le PADD. Cet axe à double sens permettra de desservir le vaste secteur d'habitat en irrigant des voies tertiaires à sens unique, qui formeront des boucles avec les deux voies primaires. La réalisation de cet axe nécessite une emprise foncière sur l'actuel terrain du C.A.T.



- Le chemin des Perrines sera préservé et conservé en l'état. Sa sortie et son entrée sur le boulevard de Laval, posant des problèmes de sécurité, il est prévu de condamner sa partie nord. Les riverains accèderaient à leur terrain en passant par la ZAC. La partie entre la ferme et le hameau des Perrines serait lui aussi condamner. Le hameau serait desservi par une voie réduite sur l'emprise du chemin longeant la peupleraie. Le chemin des Perrines deviendrait ainsi un chemin piétonnier cohabitant avec quelques voitures dans sa partie Nord.

- Des sentiers piétonniers traverseront les espaces d'habitat et rejoindront les espaces verts et le hameau « les Perrines ».

Une circulation mixte piétonne/cycle sera organisée du nord au sud le long du merlon, côté habitat, puis le long de la voie au sud et de l'est à l'ouest en accompagnement de la voie.

Les activités :

Les vocations de ce secteur ne sont pas définies. Toutefois, le parc d'activités de La Grande Haie tout proche est destiné principalement aux artisans, aux industries et aux commerces. Il paraît judicieux d'accueillir des entreprises plutôt industrielles dans la logique de celles existantes aux environs. Les activités s'implantent au sud et à l'ouest.

Les implantations au sud se font sur la ligne de crête avec des pentes de plus en plus fortes vers le nord. Cette contrainte conditionnera les types d'activités susceptibles de s'y implanter. Ainsi, les petites unités s'implanteront préférentiellement au nord de ce secteur.

Les parcelles à l'est s'implanteront le long des deux axes les desservant. Elles seront relativement grandes du fait de la profondeur des lots.

Les habitations :

L'habitat s'implante selon deux logiques : au nord de la ferme des Perrines, des parcelles tournées vers le sud dans le respect de la topographie et favorable à l'ensoleillement et au sud des parcelles tournées vers l'est et la vallée qui seront de plus grande taille afin de permettre une bonne orientation du bâti. Une majorité des parcelles sont longées par un espace vert permettant de trouver une circulation piétonne indépendante de celle des voitures.

La typologie de l'habitat respectera celle du PLH. Les collectifs s'implanteront soit le long du boulevard de Laval soit aux abords du parc.

Les espaces verts :

Les espaces verts sont variés et avec des fonctions différentes.

Ainsi, le parc naturel situé entre la ferme des Perrines et le hameau, accueillera également des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Son aménagement sera très rustique afin d'assurer une transition avec le paysage de la vallée situé de l'autre côté du chemin de Perrines.

Le merlon séparant le secteur habité des activités sera planté d'un boisement avec sous bois afin de créer un masque visuel efficace.

La peupleraie sera conservée en partie pour assurer ce même rôle côté sud en complément du boisement de la partie du versant très pentu. De plus, la trame bocagère en limite des parcelles d'activités complètera cet effet et permettra d'insérer les activités dans le paysage environnant.

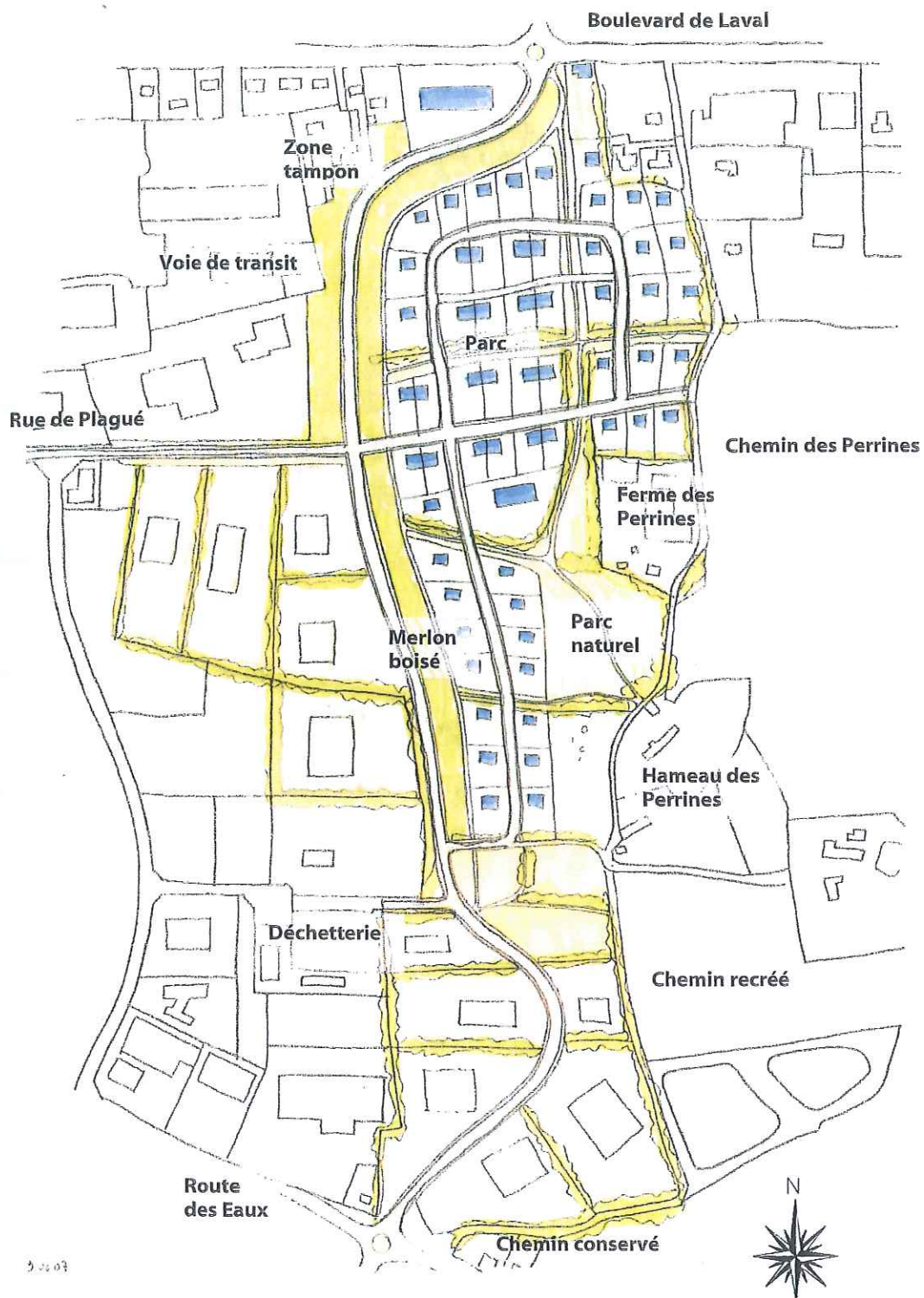
La haie de chênes sur le versant nord sera conservée et constituera la limite nord d'un espace vert linéaire qui assurera des fonctions de régulation des eaux pluviales, de liaisons douces et de maintien de ces arbres.

La grande majorité des haies seront conservées afin d'assurer une insertion rapide de ce futur quartier dans le paysage.

Des sentiers traverseront tous ces espaces paysagers permettant de lier les quartiers.

La gestion des eaux pluviales :

Tous ces vastes espaces vert accueilleront des ouvrages de régulation des eaux pluviales afin de ralentir l'eau, de répartir les volumes sur l'ensemble de l'opération et éventuellement d'augmenter les capacités d'infiltration. Ces ouvrages seront en pentes douces afin d'en assurer l'entretien et l'accessibilité pour d'autres usages tel que la promenade.





**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

IV - PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTIONS

Le périmètre se développe sur le territoire de Vitré.

La ZAC prévoit l'accueil d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles, voire commerciales) et d'habitats à travers un découpage parcellaire depuis le maillage viaire créé.

Au total, le projet prévoit la réalisation d'environ **100 000** m2 de surface hors œuvre nette.



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

V - ETUDE D'IMPACT

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

I. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet prévoit d'accueillir sur 27 hectares :

- **des entreprises dans les parties sud et ouest** du site afin d'étendre la zone d'activités en place ;
- **Un vaste quartier d'habitat au nord-est** constitué essentiellement de lots libres, auxquels s'ajouteront quelques semi-collectifs.
- **Un immeuble destiné à l'activité tertiaire et éventuellement aux commerces de proximité**, dans la grande parcelle proche du futur rond point, boulevard de Laval, au Nord.

L'urbanisation s'organise à partir de deux voies primaires :

- **un mail nord/sud** assurant à la fois la desserte interne et le transit des poids lourds entre la zone d'activité implantée au sud du site et le « boulevard de Laval » au Nord. Cette voie de transit évitera aux poids lourds d'emprunter la RD 178, à l'ouest pour partir vers Laval. Cette voie d'une largeur de 7 mètres, à double sens, devrait supporter un trafic de 500 poids lourds par jour. Une voie piétonne sera aménagée en rive Ouest tandis qu'une voie mixte piétons/cycles/chemin d'entretien sera aménagée sur l'autre rive derrière le merlon. Dans la partie Sud du tracé, le merlon disparaît et les bords de la voirie primaire sont traités en accotement mixte piétons/cycles. Dans ce secteur, une voirie à sens unique sera créer pour rejoindre la déchetterie au Sud-ouest.

Cet axe se repiquera sur deux voies de circulation subissant des trafics déjà conséquents. Les deux intersections nouvelles seront équipées de carrefour à giratoire.

- **un axe primaire est/ouest** prolongeant la rue de Plagué et traversant le site pour rejoindre la future zone d'habitat de la ZAC de la Roncinière et son extension future vers l'Est comme programmée dans le PADD. Cet axe à double sens permettra de desservir le vaste secteur d'habitat en irrigant des voies tertiaires à sens unique, qui formeront des boucles avec les deux voies primaires. La réalisation de cet axe nécessite une emprise foncière sur l'actuel terrain du C.A.T.

Le projet est compatible avec les orientations attribuées au site dans les documents d'urbanisme.

Une partie des terrains sont propriété de la Ville de Vitré. L'essentiel de la superficie du projet est la propriété d'un privé.

II. PRÉSENTATION DU SITE

Le projet concerne 27 hectares à l'est de l'agglomération de Vitré, entre la RD857 (route de Laval) et la Route des Eaux.

2.1 L'Occupation des sols

Les parcelles concernées par le projet correspondent à des terres à vocation agricole. Elles sont en grande majorité exploitées en prairies temporaires. Quelques secteurs sont occupés par des cultures céréalières, fruitières (petits vergers) et des boisements linéaires ou en bosquets.

Il y a 2 habitations au sein de ce site d'étude, en bordure sud et nord du périmètre, ainsi qu'une exploitation agricole au lieu dit « les Perrines ». Par ailleurs de nombreuses constructions à vocation d'activité industrielle, artisanale ou encore d'habitations se trouvent en périphérie immédiate.

Les parcelles sont en général de dimension relativement grande et la flore y est peu diversifiée. La flore est constituée de plantes adventices des cultures et d'espèces prairiales banales dominées

par les Poacées (ancienne famille des Graminées) telles que les Pâturins (*Poa sp*), les Agrostides (*Agrostis sp*), le Ray-grass (*Lolium sp*) et les Dactyles (*Dactylis sp*).

Au centre du site, près du lieu-dit « les Perrines » on remarque des parcelles plus petites avec une végétation davantage diversifiée, en particulier par la présence de ligneux et de leur cortège floristique de sous bois. Bien qu'un peu plus diversifiée, la végétation reste néanmoins banale dans ce secteur central. Le boisement est en effet essentiellement constitué par des alignements de peupliers.

Les haies bocagères présentes au sein du site d'étude et en limite du périmètre d'étude sont généralement de très bonne qualité. Aucune espèce végétale parmi celles rencontrées lors de nos passages sur le site ne figure sur la liste des espèces protégées par arrêté du 20 janvier 1982 modifié.

✓ Impacts du projet et mesures compensatoires

Le site d'étude se caractérise essentiellement par la présence de parcelles agricoles sans intérêt floristique particulier. L'aménagement de ces parcelles sera sans conséquence sur la diversité floristique locale.

Ces parcelles sont parfois délimitées par des haies. Ces haies sont peu nombreuses et insuffisamment connectées pour constituer un véritable réseau. Toutefois, certaines haies sont de qualité, qu'elles soient constituées d'une végétation spontanée ou plantée.

Dans le cadre de l'aménagement du site d'étude, les haies existantes seront conservées, dans la mesure où l'implantation de ces haies est compatible avec les contraintes liées à l'aménagement des voiries et le découpage parcellaire. Une attention particulière sera apportée pour la préservation de l'ancienne haie double abritant un ancien chemin creux en limite Sud du périmètre.

Le bosquet situé au centre du site, près du lieu-dit « les Perrines », dominé par les peupliers sera presque intégralement conservé, seul une petite emprise nécessaire à la création de la voirie primaire sera déboisée.

La suppression d'une partie des haies existantes sera largement compensée par la création de haies nouvelles le long des voies de circulation et dans le quartier d'habitat. Les boisements créés représenteront au minimum 1 000 mètres linéaires et seront connectées de façon à obtenir un réseau.

2.2 La Faune

Il n'a pas été possible de faire un relevé exhaustif des espèces animales présentes. On a pu cependant en observer ou en entendre certaines.

La faune rencontrée correspond principalement à l'avifaune avec la présence des espèces suivantes :

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Rouge gorge | - <i>Erithacus rubecula</i> |
| - Etourneau sansonnet | - <i>Strurnus vulgaris</i> |
| - Merle noir | - <i>Turdus merula</i> |
| - Bergeronnette grise | - <i>Motacilla alba</i> |
| - Mésange charbonnière | - <i>Parus major</i> |
| - Mésange bleue | - <i>Parus caeruleus</i> |
| - Moineau domestique | - <i>Passer domesticus</i> |
| - Troglodyte mignon | - <i>Troglodytes troglodytes</i> |
| - Pinson des arbres | - <i>Fringilla coelebs</i> |
| - Corneille noire | - <i>Corvus c. corone</i> |

Les espèces signalées en gras apparaissent sur la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire par Arrêté du 17 avril 1981.

Cet arrêté vise à la protection des individus appartenant aux espèces précitées, qu'ils soient vivants ou morts, ainsi que des œufs et des nids de ces individus. Ce texte ne vise pas à la protection de l'habitat de l'espèce.

Il n'y a pas de mares sur le site d'étude. Par conséquent le site ne présente pas d'intérêt particulier a priori pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques (oiseaux, batraciens, poissons...).

✓ Impacts du projet et mesures compensatoires

La faune, et les oiseaux en particulier, occupent principalement les bosquets et linéaires de haie sur le secteur d'étude. Celui-ci ne constitue pas un habitat de qualité remarquable, mais il est suffisamment diversifié pour offrir à la fois la ressource alimentaire et les abris nécessaires.

L'aménagement entraînera un déplacement des populations des espèces inféodées aux espaces agricoles ouverts (pipit farlouse, faucon crécerelle....)

La ZAC de la Roncinière sera paysagée et un réseau de haies structuré sera reconstitué en s'appuyant sur certaines haies existantes.

2.3 Le Paysage

Le site d'étude se trouve situé en amont de la vallée de La Valière qui sépare VITRÉ de ERBREE. Il s'incline progressivement avec une pente relativement douce vers l'Est.

Le site située entre la route des eaux et le boulevard de Laval, s'allonge en travers de la vallée.

Ce secteur vallonné est largement ouvert sur un paysage proche, dans l'axe de la vallée. Les vues se heurtent à des haies bocagères successives. Le site d'étude, depuis cette vallée, sera donc peu perceptible ainsi que depuis les voies périphériques. En effet, des haies ou des dénivelés dissimulent le site.

En conclusion, aucun secteur n'est très visible mais de part la qualité de son ambiance paysagère, les abords du hameau des Perrines méritent d'être préservés.

✓ Impacts du projet et mesures compensatoires

Le site d'étude est peu visible et n'influence pas le paysage du territoire Est de Vitré. Les impacts sur le « grand paysage » seront très faibles.

Les impacts de l'urbanisation seront en revanche fortement ressentis par la population riveraine de l'opération. En particulier, les abords du hameau des Perrines, qui offre une ambiance paysagère de qualité méritent d'être préservés.

Les habitations en périphérie sont, le plus souvent, isolées du site par des arbres de haut jet formant des haies en limite du périmètre. Ainsi, la végétation en place, qui sera conservée, réduira l'impact des aménagements par effet de masque. Cette végétation sera renforcée dans les secteurs ou elle est insuffisamment dense.

L'habitation située au Nord Ouest, à « la Roncinière », a des vues directes sur la partie Nord du site, ou sera aménagée une zone d'habitat. La voie de desserte primaire sera également aménagée entre cette habitation et la future zone d'habitat. Afin de préserver un cadre paysager de qualité, les rives de la voie primaire seront plantées d'arbres de haut jet et l'espace entre la voie nouvelle et l'habitation fera l'objet d'une densification particulière pour créer une véritable ambiance boisée.

A l'intérieur du périmètre les haies existantes, qui seront renforcées le cas échéant, et les nouveaux linéaires plantés isoleront le secteur d'habitat de la zone d'activité. Le merlon en bord de voie primaire sera planté sur une vingtaine de mètres de large et un sous bois sera constitué en accompagnement des essences arborées. Le massif de peupliers implanté dans le thalweg, au centre du site, sera conservé. La hauteur importante de ces arbres permet de masquer les entreprises qui s'implanteront sur le coteau Sud, depuis la future zone d'habitat en face, sur le coteau opposé.

Le site permettra l'accueil de l'essentiel de l'avifaune observable actuellement en particulier pour les espèces communément observables en zone périurbaine (rouge-gorge, merle, mésanges, moineaux...). La densité des populations pourrait augmenter, en particulier pour des espèces inféodées aux haies telles que :

- merle noir,
- rouge gorge,
- mésange bleue...

Les espèces dépendantes des espaces agricoles auront une alternative de repli dans les secteurs situés à l'Est.

2.4 La population, le cadre de vie

Au sein du périmètre proprement dit, on compte 2 habitations et un siège d'exploitation agricole. A proximité du site, il existe plusieurs secteurs d'habitat :

- au nord-ouest et au Nord est, des habitations sont implantées sur la rive de la RD n°857, ou légèrement en retrait, aux lieux-dits « la Roncinière » et « la petite Roncinière ». Les habitations sont généralement de la deuxième partie du 20^{ème} siècle et contemporain, hormis une habitation en retrait de la route au lieu dit « la Roncinière » correspondant à du bâti ancien de caractère, soumis à autorisation avant démolition de part sa valeur patrimoniale. Dans ce secteur, une habitation contemporaine est dans le périmètre du projet.
- A l'est on compte un siège d'exploitation dans le périmètre et plusieurs habitations à l'extérieur du périmètre, au lieu dit « les Perrines ». Ces habitations sont des constructions traditionnelles en pierre correspondant à d'anciens corps de ferme et à une demeure de type petit manoir.
- Au sud le hameau « la Haie Robert » compte 5 habitations de type pavillonnaire proche de celles le long de la RD 857. Une d'entre elles est dans le périmètre.

✓ Impacts du projet et mesures compensatoires

L'ensemble des habitations existantes dans et en limite de périmètre sera conservé hormis une habitation détruite à « la Haie Robert » pour la réalisation d'un carrefour à giratoire.

Le cadre de vie pour les riverains du projet sera profondément modifié par l'implantation d'habitations essentiellement de type pavillonnaire et de bâtiments d'activités (artisanales, commerciales et industrielles).

Les 2 habitations au Nord-ouest verront leur cadre de vie modifié par la création du mail et d'un bâtiment à vocation tertiaire et commerciale. L'ambiance urbaine déjà existante est appelée à se renforcer.

Les habitations au Nord-est seront bordées par de l'habitat pavillonnaire, modifiant le cadre de vie sans en changer radicalement la nature.

Pour les 2 habitations au Nord-ouest une bande boisée sera plantée et permettra d'atténuer la prépondérance de l'ambiance urbaine et maintenant un espace évoquant la ruralité. Ce boisement sera accompagné d'essences basses constituant un véritable sous bois. Le bruit induit par le nouveau mail pourrait modifier également l'ambiance existante, malgré la création d'un espace boisé. Des mesures de bruit sont prises en juillet 2007. Elles permettront de définir des mesures complémentaires au stade de la réalisation de la ZAC

Les habitations au Nord-est, proches de l'habitat pavillonnaire, subiront de faibles modifications, compensées par les plantations nouvelles en limite de périmètre, qui compléteront l'existant. La petite voie de desserte sera fermée au nord, depuis le boulevard de Laval, pour qu'il n'y ait pas de trafic routier de transit sur cette voie à caractère champêtre. Ce tronçon de la voirie existant sera donc transformé en voie sans issue à l'usage exclusif des riverains qui transiteront par le mail et la voie primaire est/ouest de la ZAC de la Roncinière.

Les 3 habitations à l'ouest ont un cadre nettement rural. Un espace naturel sera maintenu entre l'habitat et les habitations les plus proches. Cet espace aménagé de façon très rustique accueillera les ouvrages de régulation des eaux pluviales. Cette mesure préservera le caractère de hameau au lieu dit « les Perrines ».

Les habitations situées à « la Haie Robert » ont un cadre de vie fortement imprégnée par l'activité industrielle que le projet vient renforcer. Les haies existantes seront renforcées pour créer un rideau végétal efficace.

Les 3 habitations à l'ouest ont un cadre nettement rural et sont proches du futur secteur d'habitat. Le projet peut modifier de façon radicale leur cadre de vie.

Enfin les 4 habitations situées à « la Haie Robert » ont un cadre de vie fortement imprégnée par l'activité industrielle. Le projet renforce cette ambiance.

2.5 Trafic routier

Il n'existe pas de voirie à l'intérieur du site d'étude. Plusieurs voies sont situées en périphérie immédiate:

- au Nord, la RD 857 dit boulevard de Laval,
- au Sud, la rue des Eaux, qui relie le boulevard de Laval à la retenue d'eaux de la Valière.
- A l'Est, le chemin rural qui dessert le hameau au lieu dit « les Perrines ».

Les trafics routiers sur les principaux axes drainant le trafic autour du site sont les suivants (Trafic moyen journalier 2005, source DDE-35) :

- sur la RD 857, Boulevard de Laval : 4153 véhicules par jour, dont 328 poids lourds ;
- sur la RD 178, à l'ouest du site, qui contourne le centre de l'agglomération de Vitré : 8022 véhicules par jour. Le nombre de poids lourds n'est pas connu ;

Les trafics routiers comptabilisés sur les voies secondaires situées au Sud-ouest sont fournis par les services municipaux de la mairie de Vitré (2005) :

- Dans le sens Est/Ouest, sur la voie communale N°2, dite « route des Eaux », 1012 véhicules par jour au Sud du site, dont 119 poids lourds, augmentant rapidement à l'approche de l'intersection avec la RD 178 à l'ouest pour atteindre 2629 véhicules par jour dont 263 poids lourds
- Dans le sens Nord/Sud, dans la rue de la Haie Robert : 439 véhicules par jour, dont 53 poids lourds.

✓ Impacts du projet et mesures compensatoires

Le parc d'activités fonctionnera en autonomie partielle par rapport aux voies existantes en utilisant des voiries nouvelles spécifiques pour la desserte de ses lots. Ainsi la petite voie « des Perrines », en bordure Ouest du périmètre, ne sera pas utilisée pour la desserte des habitations nouvelles. Toutefois, la route de Laval au nord et la route des eaux au sud seront utilisées pour accéder au site mais il s'agit d'axes routiers important ayant le gabarit adéquat pour le trafic régulier de véhicules légers et de poids lourds.

Le mail sera réalisé dans l'axe Nord Sud servira de voie principale de desserte mais également comme voie de transit, notamment pour les flux entre la zone d'activités au sud et la route de Laval au Nord. Cette voie portera donc l'essentiel du trafic. Cette voie d'une largeur de 7 mètres, à double sens, devrait supporter un trafic de 500 poids lourds par jour.

Les flux piétons et cycles seront sécurisés : une voie piétonne sera aménagée en rive Ouest tandis qu'une voie mixte piétons/cycles/chemin d'entretien sera aménagée sur l'autre rive derrière le merlon. Dans la partie Sud du tracé, le merlon disparaît et les bords de la voirie primaire sont traités en accotement mixte piétons/cycles.

Une seconde voie primaire, est-ouest, sera essentiellement utilisée par les véhicules légers pour les flux entre la zone d'habitat et la RD n°178. La réalisation de cet axe nécessite une emprise foncière sur l'actuel terrain du C.A.T.

Le stationnement dans la ZAC de la Roncinière se fera sur les emprises privées, pour la zone d'activités comme pour la zone d'habitat. Il n'est pas prévu de stationnement des véhicules et poids lourds sur l'espace public.

La voie des Perrines ne sera pas impactée car elle sera réservée aux seuls riverains. La nouvelle voirie réalisée pour desservir le site sera conçue de façon à garantir la fluidité du trafic et la sécurité des usagers. Un giratoire sera aménagé à l'intersection entre la nouvelle voie interne et la RD 857, au nord, et un autre giratoire sera créé entre la nouvelle voie et la voie communale n°2, au Sud.

Des merlons seront créés entre le mail et les habitations, sur les deux tiers nord de son tracé, pour réduire au maximum les nuisances liées au trafic routier.

2.6 Ambiance sonore

Le site est actuellement soumis à un niveau de bruit ambiant relativement faible essentiellement dû au trafic routier sur l'axe principal (RD 857), par les activités de la déchetterie, à l'ouest et par l'activités de l'usine Kervalis, au Sud-est.

Le trafic routier est la principale source de nuisances potentielles du projet, en particulier du fait du trafic poids lourds nord-sud délestant la RD 178.

Les impacts sonores liés à la création de la ZAC de la Roncinière pourront être ressentis sur l'ensemble de la journée, du fait de sa vocation d'activité et du trafic routier nord-sud. Les secteurs les plus exposés au phénomène d'augmentation du bruit ambiant seront les abords des voiries. Les habitations en limite du périmètre, au Nord et au Sud, sont également exposées.

Si les caractéristiques des bâtiments d'activités permettent de limiter les émissions sonores, le bruit issu de la fréquentation des voiries est plus difficilement maîtrisable. Cette fréquentation pourra engendrer des nuisances pour les riverains.

Des merlons antibruit seront créés entre les bâtiments d'habitation et le parc d'activités et entre le mail et les habitations existantes pour réduire les impacts du projet et garantir le respect de la réglementation en vigueur.

Des mesures acoustiques sont en cours sur le site pour mesurer le niveau de bruit ambiant. A partir de ce niveau, les ouvrages de réduction des nuisances sonores (merlons) pourront être dimensionnés. De nouvelles mesures seront réalisées après l'aménagement du site afin de vérifier que l'ambiance sonore a évolué dans les limites autorisées par la réglementation, au droit des habitations existantes.

En matière de bruit, les usagers du parc d'activités devront respecter les valeurs réglementaires fixées par le Décret n° 95-408 du 18 avril 1995, relatif aux bruits de voisinage.



Vitré

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

VI - REGIME AU REGARD DE LA T.L.E.

REGIME AU REGARD DE LA TLE

Le Conseil Municipal de Vitré décide d'écarter l'application de la taxe locale d'équipement.

Le régime de participation servira, au minimum, à financer le coût des équipements visés à l'article 317 Quater annexe II du Code Général des Impôts, dans le respect des dispositions de l'Article L.311.4 du Code de l'Urbanisme.



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

VII - MODE DE REALISATION CHOISI

MODE DE REALISATION CHOISI

L'opération d'aménagement ZAC de la Roncinière situé sur le territoires de la commune de VITRE sera développée sous la forme d'une Z.A.C. dont l'aménagement et les équipements primaires seront réalisés en régie par la Commune de Vitre conformément aux dispositions des articles L 311.5 et R.311-6 1° du Code de l'Urbanisme.



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« LA RONCINIÈRE »**

DOSSIER DE CREATION

VIII - ANNEXES

- **Plan périmétral au 1/2000**
- **Etude d'impact**