

MINISTÈRE DE LA CULTURE
DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE
SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE VITRÉ

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE
ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
YVONNICK FÉASSON - ARCHITECTE DU PATRIMOINE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS e-mail : duche.urb@wanadoo.fr

A- LA CONSTITUTION DU DOSSIER D'AVAP : (en application de l'article L.642-2)

1° Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui est annexé au rapport de présentation. Le diagnostic met en lumière les caractéristiques du territoire et du patrimoine sous toutes ses formes, tels que défini par l'article D.642-4 du code du patrimoine.

2° Un rapport de présentation qui définit les objectifs de l'aire et comporte une synthèse du diagnostic. Le rapport n'aborde que les deux champs fédérateurs de l'AVAP :

- a) La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes les déclinaisons prévues par l'article L.142-1 du code du patrimoine ;
- b) La prise en compte des objectifs de développement durable.

3° Un règlement et un document graphique prévus aux troisième à septième alinéas du même article.

Le règlement contient des règles relatives :

- a) à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- b) à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement peut prévoir la possibilité d'adaptations mineures et de prescriptions.

Le document graphique contient une présentation des prescriptions énoncées par le règlement.

B- L'EMPRISE D'ÉTUDE DE L'AVAP DE VITRÉ

L'emprise d'étude préalable à la mise en place de l'AVAP s'est appuyée sur les préoccupations suivantes :

- La prise en compte des abords définis par les bâtiments protégés au titre des monuments historiques, en considérant l'influence qu'exercent ces bâtiments sur leur environnement proche ou lointain. Il est toutefois à noter que contrairement à la ZPPAUP, l'AVAP (au-delà de son emprise) ne suspend pas les abords des monuments historiques (cf diagnostic page 39).
- La prise en compte des dimensions paysagère, urbaine et architecturale des espaces considérés.

Au regard de ces données l'aire d'étude prédéfinie couvre les entités urbaines et paysagères suivantes :

- la ville historique, correspondant à l'emprise de la ville médiévale et de la ville classique (hors de l'emprise du secteur sauvegardé)
- les faubourgs historiques, correspondant aux voies d'accès et de circulation
- les quartiers plus récents d'intérêt patrimonial, constitués à la fin du XIXe siècle et au début du XXe, avec en particulier, le développement industriel conséquent à l'arrivée du chemin de fer et l'implantation des casernes militaires.
- Le grand paysage de la vallée de la Vilaine et de ces coteaux.

Cette aire d'étude a été, au regard des diagnostics et des options prises par les acteurs de l'AVAP, affinée et redéfinie afin de constituer son zonage.

C- LE DIAGNOSTIC ET LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'approche environnementale

Le contexte morphologique du territoire : Le pays de Vitré

La ville médiévale de Vitré est implantée sur un promontoire dominant la rive gauche de la Vilaine. La géomorphologie a dicté un développement urbain spécifique qui, aujourd'hui peut être décliné selon les entités suivantes: la vallée de la Vilaine, les coteaux, les plateaux de la rive nord et de la rive sud de la vilaine.

Synthèse de la morphologie paysagère et de l'occupation des espaces

Cette approche a permis de révéler les écrans paysagers d'intérêt et de repérer les vues majeures sur le grand paysage et sur les grands édifices d'intérêt patrimonial.

L'approche architecturale et patrimoniale

La morphologie urbaine issue de l'évolution historique

La ville médiévale : la ville intra-muros et les faubourgs médiévaux correspondent à l'aire urbaine sur laquelle a évolué la ville sur plus de 1300 ans. Il s'agit donc d'un secteur urbain dont l'épaisseur de la stratification du bâti se fonde dans les âges les plus anciens de l'histoire de Vitré, où se superposent de nombreuses époques constructives, sur un parcellaire médiéval modifié, transformé au cours des siècles mais encore très bien conservé. La ville médiévale est en majeure partie englobée dans le périmètre du secteur sauvegardé.

La ville dense commerçante et résidentielle : ce secteur couvre une zone aujourd'hui délimitée par la voie ferrée au Sud et les remparts au Nord. Ce quartier est principalement constitué d'architectures XIXème. les commerces très présents dans le centre historique constituent un continuum, grâce aux pénétrantes réalisées au XIXe siècle, depuis les quartiers médiévaux au quartier Saint Martin.

Les faubourgs du XIXe siècle le long des grands axes, les extensions urbaines de la fin du XIXe et du début XXe siècle, les lotissements de même époque et les entrées de villes : ces entités urbaines se sont développées sur un territoire qui au XIXe siècle était structuré par différentes entités correspondant soit à du bâti aggloméré le long des voies principales, soit au domaine du château Marie dont le tracé du parc a servi de canevas pour l'organisation parcellaire, soit aux grandes voies de communications, et le parcellaire agricole.

Tous ces éléments qui sous-tendent aujourd'hui l'organisation parcellaire ont été de vrais vecteurs d'urbanisation.

Le tissu qui s'est constitué depuis le XIXème siècle est formé d'un bâti aéré où l'architecture domestique est majoritaire. Les équipements ont été aménagés ou constitués dans une logique de proximité par rapport aux quartiers résidentiels qui se sont peu à peu stratifiés. Aujourd'hui ces quartiers sont essentiellement résidentiels et se trouvent à mi-chemin entre les rues commerçantes du centre-ville et les centres commerciaux implantés en périphérie de la zone urbanisée de la commune de Vitré.

Synthèse du patrimoine urbain

Les analyses portant sur le paysage urbain de la commune de Vitré ont permis de mettre en évidence ses spécificités, et de déterminer de façon très précises des secteurs et sous-secteurs ainsi que des entités particulières correspondant aux réalités physiques de certains lieux, de taille et d'occupations très variables. Ces particularités constituent aujourd'hui une réelle richesse, qu'il convient de prendre en compte dans l'AVAP, en évitant en particulier, une uniformisation des tissus urbains, en tenant compte des différentes ambiances, des perceptions proches ou lointaines, ou encore de la qualité des espaces publics et de la nécessité d'apporter une attention particulière à leur traitement. Il en est de même pour les espaces paysagers, pris en

compte pour leur valeur patrimoniale ou écologique propre, mais aussi pour « l'écrin » qu'ils constituent pour la ville historique et l'ensemble monumental du château.

synthèse du patrimoine architectural

L'étude du patrimoine architectural, a permis de classer les constructions en fonction de leur intérêt patrimonial, en s'appuyant sur les critères d'analyse définis dans l'étude du patrimoine bâti.

Les bâtiments de « grand intérêt architectural » correspondent aux constructions remarquables par le témoignage qu'elles constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines. Il s'agit également des constructions particulièrement représentatives des typologies caractéristiques de la ville de Vitré.

Cette catégorie couvre une grande diversité de bâtiments, allant de l'édifice public majeur à la maison individuelle.

Les bâtiments « d'intérêt architectural » correspondent aux constructions plus modestes, constituant le tissu traditionnel et résidentiel, ayant globalement conservé leur aspect initial.

Lorsqu'ils sont inclus dans un lotissement ancien ou dans un alignement homogène, ces bâtiments présentent un intérêt pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à une entité paysagère à préserver et à mettre en valeur.

Les « bâtiments courants » correspondent à toutes les constructions anciennes ou récentes, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale, soit récentes, soient ayant été si dénaturées qu'il est impossibles de leur redonner un intérêt patrimonial.

D- DÉFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP

Démarche et méthodologie

Les analyses historiques, l'évolution urbaine et architecturale, l'usage ancien et actuel des lieux et enfin le paysage urbain nous ont permis de déterminer des ensembles homogènes. Il s'est agi ensuite de croiser ces données pour définir des secteurs cohérents pour l'AVAP, au regard des objectifs de protection et de mise en valeur que porte celle-ci.

1 - L'évolution urbaine est le premier facteur pris en compte pour établir la délimitation de l'AVAP, elle se traduit par la présence d'un tissu correspondant au développement plus ou moins continu de la ville, à partir des grands axes de circulation et des faubourgs linéaires, dont certains sont très anciens. Ces différentes strates historiques de la ville ont constitué des ensembles urbains homogènes qui ont été perturbés au milieu du XIX^{ème} siècle par des opérations d'aménagements divers:

1 - La voie ferrée, dont le tracé passe au pied de la ville close dans un tranché profond d'environ 10 mètres, coupe et isole les extensions urbaines Sud du centre historique.

2 - L'urbanisation du quartier de la caserne de la Trémoille dont le découpage parcellaire et viaire sont issus de l'ancienne organisation du parc du Château-Marie.

3 - La création de la route de Fougère sur le coteau Nord de la vallée de la Vilaine.

4 - Les percées des rues Garengéot et de la rue de Brest, et plus récemment du boulevard Saint Martin

5 - L'implantation de lotissements liés aux activités industrielles de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle.

2 - Le second facteur retenu pour la définition de secteurs homogènes de l'AVAP est l'occupation dominante actuelle des quartiers.

Ce critère a une forte influence sur l'organisation spatiale, la répartition des équipements publics, la circulation des piétons et des véhicules, le stationnement, l'occupation des rez-de-chaussée, donc sur l'ensemble de la forme urbaine actuelle, et par conséquent, sur son devenir.

3 - Tertio, la situation géomorphologique, par rapport au centre historique et le secteur sauvegardé qui le régit, donne à l'AVAP un caractère d'accompagnement pour la mise en valeur et la protection du patrimoine urbain et paysager formant l'écrin de la ville intra-muros.

4 - Le quatrième critère concerne les espaces actuellement en rupture dont la reconquête et la requalification sont nécessaires.

Ainsi l'AVAP, dans sa proposition de secteurs, a pour but de cerner les entités qui au fil des siècles, ont créé l'image de la ville, et constitué l'écrin de la ville intra-muros. La commune de Vitré est constituée d'entités géomorphologiques, historiques, socio-économiques, qui avec son architecture, lui ont conféré son image actuelle. La protection n'est efficace que si elle favorise une prise de conscience des élus et de la population, qui doivent s'engager dans la mise en valeur de leur cadre de vie. Cette requalification de la ville passe par la conservation de lieux qui, s'ils étaient modifiés, seraient ressentis comme abîmés et blessés. Elle passe aussi par la reconquête d'espaces libres et de bâtiments qui, au fil du temps, ont été dégradés. Ces actions doivent engendrer la continuité avec l'existant, des coutures entre des tissus effilochés par le temps, le manque de réflexion ou de politique patrimoniale de l'ensemble urbain et paysager. Le croisement de ces quatre critères nous a permis de subdiviser l'espace urbain aux abords de la ville intra-muros en secteurs homogènes, dans lesquels des critères similaires de constitution du tissu, d'évolution, d'usage se retrouvent. Le but étant de proposer, pour chacun d'entre eux, un règlement adapté à ses particularités, et de définir les invariants et les mutations possibles du tissu urbain de l'architecture et du paysage.

Les secteurs et les entités particulières de l'AVAP : les choix et leur justification

LE SECTEUR 1 : LA ZONE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE ET LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME ET DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE.

LA DÉLIMITATION

Ce secteur urbain est en continuité du centre historique et s'étend sur le coteau et le plateau au sud de la ville intramuros. Ce site était occupé par un bâti de faubourg qui se développait le long des voies principales jusqu'au XIXème. L'arrivée du chemin de fer en 1850 a modifié profondément le paysage urbain de Vitré. Le passage de la voie ferrée à proximité de la ville intramuros a nécessité de nombreux aménagements urbains durant la seconde moitié du XIXème siècle et le début du XXème siècle. Une véritable structure urbaine c'est mise en place avec l'aménagement de la place du général De Gaulle, la construction de la «nouvelle église Saint Martin», la percée du boulevard Saint Martin, la création et l'aménagement des boulevards de Châteaubriant, des Rochers et de Laval.

Aujourd'hui la présence de nombreux commerces, d'espaces urbains focalisant de nombreux échanges, d'institutions scolaires, d'ensembles bâtis domestiques, confère à ce secteur un caractère dynamique en cohérence avec son organisation urbaine. La lisibilité de ce paysage urbain dans toute son épaisseur historique est à conserver. Si l'on peut aujourd'hui discerner aisément les différentes entités qui le composent: l'usine et ses lotissements de maisons ouvrières, les institutions religieuses ou laïques, l'ancien domaine du château Marie, la caserne de la Trémoille et son habitat domestique, la nouvelle paroisse St Martin (composition urbaine) à part entière, la gare SNCF et sa place. La densification progressive de ce secteur a permis de préserver une cohérence urbaine et architecturale sur plus d'un siècle et demi tout en étant le reflet de productions architecturale et urbaine propre à chaque époque.

Ce secteur est composé d'un patrimoine bâti comprenant des bâtiments de grand intérêt architectural et de bâtiments d'accompagnement qui constituent des points sensibles de cette homogénéité urbaine et architecturale à conserver et à mettre en valeur. Ce secteur comporte encore des potentialités d'évolution et de mutation, d'autant qu'il est situé entre le centre historique et le plateau sud, lieu de développement de la deuxième moitié du XXème siècle, qui se poursuit aujourd'hui.

Le zonage doit prendre en compte ces entités particulières pour lesquelles les règles pourront faire l'objet d'adaptations particulières:

. **Les entités homogènes** pour lesquelles le règlement doit engendrer le maintien de leur forme urbaine spécifique, traditionnelle : lotissement ou alignement.

. **Les secteurs «en devenir»**, devant faire l'objet de restructuration et de réaménagement, il s'agit de:

. L'ancienne zone de fret de la SNCF (gare sud)

. Le secteur du château Marie et de l'ancienne caserne de la Trémoille.

. **Les équipements publics**, existants ou en projet.

LE SECTEUR 2 : LES ENTRÉES URBAINES

LA DÉLIMITATION

Ce secteur comprend 4 entités homogènes correspondant aux 4 grandes voies pénétrantes du centre-ville:

. La route de Fougère

- . La route de Brest
- . Le boulevard de Châteaubriant
- . Le boulevard de Laval

Ces secteurs ont été lotis essentiellement à la fin du XIXème siècle et présentent encore des potentialités d'évolution et de mutations. Il s'agit de la première séquence visuelle véritablement urbaine, qui annonce l'entrée du centre-ville. Pour la route de Brest et la route de Fougère, l'effet d'annonce est renforcé par le cadrage de la vue sur le château de Vitré et la ville intramuros.

LE SECTEUR 3 : LES ESPACES PAYSAGERS DE LA VALLÉE DE LA VILAINE ET DES COTEAUX NORD ET SUD.

LA DÉLIMITATION

Ce secteur comprend 2 grandes entités , il s'agit:

- . de la vallée de la Vilaine
- . Le grand "médaillon" du coteau nord-ouest des tertres noirs

Ces aires paysagères constituent l'écrin "grand paysage" du centre historique de Vitré. Très peu construits, ils sont un véritable poumon pour la ville de Vitré. Ils doivent faire l'objet d'un soin particulier afin de les préserver et d'accompagner toute intervention effectuée dans ce secteur.

Le Secteur 3 est un secteur paysager dans lequel seules les extensions limitées pourront être autorisées.

Les règles paysagères du secteur 3 portent sur les entités suivantes repérées sur le plan de zonage:

- . Entité 3A: Secteur paysager déjà loti ou dont le lotissement est envisagé.
- . Entité 3B: Secteur paysager intégrant des activités ou des équipements.

Ces règles ont pour but d'assurer la préservation d'un environnement paysager qualitatif, tout en permettant des évolutions et des aménagements.

LES ENTITES PARTICULIERES INCLUSES DANS LES SECTEURS 1, 2 ET 3

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus urbains, nous avons identifié des ensembles bâtis ou paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement.

LES LOTISSEMENTS HOMOGENES ANCIENS (REPEREES PAR LE CERNÉ BLEUS EN POINTILLÉS SUR LE PLAN)

Ils correspondent, dans la majorité des cas, à des lotissements anciens créés à l'initiative de promoteurs ayant ouvert des rues et réalisé des découpages de terrains en lots, lotis par les acquéreurs. Les règles urbaines prédéfinies et la similitude des architectures (importance, style, matériaux...) confèrent à ces ensembles une grande homogénéité qu'il convient de maintenir.

Sont également repérés les secteurs dans lesquels existe encore une forte cohérence d'ensemble, conférée par une grande concentration de parcelles supportant des bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt architectural, accompagnées de jardins, de dépendances et de clôtures en harmonie. Ces « micro quartiers » doivent être protégés, autant pour leurs architectures de qualité, que pour leur paysage urbain.

LES GRANDES PARCELLES OCCUPEES PAR DES ENSEMBLES BATIS RECENTS (REPERES PAR LE CERNÉ ROSE EN POINTILLÉ SUR LE PLAN)

Il s'agit de parcelles soit loties récemment, soit ayant fait l'objet, ces dernières décennies, de modifications profondes. Celles-ci correspondent à des regroupements de parcelles plus réduites ou au contraire, au morcellement de grandes propriétés civiles ou religieuses. L'architecture s'affranchit des canons ayant prévalu à l'urbanisation du centre ancien ou des quartiers résidentiels.

Dans ces entités, en rupture d'échelle avec le tissu urbain et avec l'architecture traditionnelle des trois secteurs, le règlement doit permettre des évolutions tendant à améliorer l'insertion paysagère et urbaine.

LES SECTEURS DE PROJETS (REPERES PAR LE CERNÉ JAUNE, EN POINTILLÉ SUR LE PLAN)

Ils correspondent aux lieux sur lesquels ont été identifiés des projets d'intérêt général d'échelle urbaine, pour lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble est ou doit être engagée. Trois sites ont été identifiés : **le secteur P1**: regroupant la gare de fret, la place de la victoire et l'école sainte Marie; **le secteur P2** : entre la rue des buttes d'amour et la maison de retraite; **le secteur P3**: rue du Rachapt; **le secteur P4** : aux abords du château Marie et de la caserne de la Trémolle et **le secteur P5** du domaine de la Baratière - IME.

Les objectifs de protection et de mise en valeur des espaces paysagers

Le patrimoine paysager détaillé dans le diagnostic présente une grande richesse, conduisant à proposer des protections, mais également des principes de développement durable et d'intégration éventuelle de dispositifs destinés à économiser l'énergie. Ces données sont traduites dans le règlement, qui est adapté à chacun des secteurs identifiés dans le document graphique. Les problématiques rencontrées diffèrent quelque peu entre d'une part, les espaces libres des secteurs à dominante urbaine (secteurs 1 et 2), d'autre part, les espaces paysagers du secteur 3. Ils portent sur :

- La mise en valeur et la gestion raisonnée des espaces libres et de leurs limites
- La protection des espaces privatifs à dominante végétale les plus remarquables
- Le maintien et renforcement de la qualité patrimoniale des paysages
- La conservation de milieux « naturels » d'intérêt

Les objectifs et les orientations du règlement de l'AVAP

Le préambule du règlement fixe en particulier, les champs d'application du règlement et les incidences sur les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Le corps des règles porte sur l'aspect architectural, les matériaux, les implantations, les volumes, les hauteurs, le traitement de l'espace public minéral ou paysager, ainsi que sur les plantations. Il traite également des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Le règlement est scindé en trois parties, portant respectivement sur les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère, sur les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles et enfin sur les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels.

La prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie pour la réhabilitation du patrimoine architectural et pour l'environnement paysager

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien de Vitré, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte

des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre de l'AVAP, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, ayant un impact sur l'aspect extérieur des constructions, sont à explorer :

- . La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme.
- . Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries.
- . L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Quelques principes de base peuvent être retenus, dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre de l'AVAP :

- . Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : « Des formes urbaines et paysagères économes en espaces »), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.
- . Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les textures, et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

E- COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

Les réponses apportées par l'AVAP aux enjeux et orientations du PADD

Pour ce qui concerne les thèmes de l'attractivité résidentielle, de la mise en valeur du centre-ville ou encore de la dynamique de développement basée sur la culture et le patrimoine, l'AVAP constitue un préalable indispensable à leur traduction en orientations d'aménagement et ensuite en projets.

Pour ce qui est de l'offre de logements, l'AVAP, favorise la réhabilitation qualitative du patrimoine bâti, en particulier pour améliorer les logements existants, ou pour en créer dans des immeubles aujourd'hui non occupés, parfois dans un état de dégradation avancé.

L'AVAP favorise également les constructions nouvelles s'inscrivant dans le tissu patrimonial existant (secteur 1), dans les espaces bâtis et paysagers d'accompagnement (secteur 2) ou encore dans des terrains à aménager, identifiés en relation avec le PLU, et repérés dans le document graphique comme « secteur de projet ». Dans chacun des cas, le règlement s'attache à susciter des projets de qualité, respectueux de l'environnement bâti et paysager, dans lesquels il fera « bon vivre ».

Pour ce qui est des équipements, le document graphique les identifie comme « entité particulière à dominante bâtie ». Dans le règlement, sont pris en compte les aménagements et les extensions indispensables à leur évolution, en particulier pour ce qui concerne les mises aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou la sécurité incendie.

Par ailleurs, les exigences en matière de qualité des restaurations et des réhabilitations du patrimoine bâti et des aménagements d'espaces libres induisent une revitalisation du commerce et des services.