

VILLE DE VITRE  
Ille et Vilaine  
SECTEUR SAUVEGARDE  
MODIFICATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2015



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE  
ARCHITECTES DPLG - URBANISTE ENPC - ARCHITECTES DU PATRIMOINE  
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 01.43.42.40.71 blanc.duche.urba@orange.fr

## **SOMMAIRE**

<b>I- INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
CONTEXTE ADMINISTRATIF .....	2
LES CONDITIONS FIXEES PAR LA MODIFICATION DE 2014 .....	4
<b>II- PROPOSITIONS DE MODIFICATION .....</b>	<b>5</b>
A - PROJET D'HOTEL, RUE DE LA TREMOUILLE – MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	5
B – MODIFICATION DES CONDITIONS DE STATIONNEMENT .....	8
C – AUTRES MODIFICATIONS : RECTIFICATIONS .....	11

## I- INTRODUCTION

### CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le secteur sauvegardé de Vitré a été créé en 1976, agrandi en 1981, approuvé en Conseil d'Etat le 21 décembre 1994.

Il a fait l'objet de deux modifications, le 5 juin 2009 et le 16 juin 2014 et d'une mise à jour le 13 octobre 2014. Elles ont permis de toiletter les erreurs graphiques inhérentes à ce type de document d'urbanisme, traduisant en plan le fichier à l'immeuble réalisé in situ. D'autre part, entre le début des années 1980 et 2009, trente ans se sont écoulés et de nombreux travaux prescrits ont été mis en œuvre, nécessitant de réactualiser un plan caduc.

Enfin des typologies de bâtiments n'étaient pas considérées, à l'époque comme du patrimoine et ont été portées en gris clair sur le plan. Ces bâtiments pouvant donc être supprimés et remplacés dans un gabarit identique. Il s'agit pour l'essentiel des immeubles construits au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, des bâtiments d'activités, de certains équipements et, paradoxalement de la sous reconnaissance de l'enceinte de ville et du système de bastionnement qui n'a pas fait l'objet de recherches archivistiques approfondies ou de campagnes de fouilles, sauf au droit de certaines tours, lors de travaux de confortement ou mise en valeur.

Les espaces publics et les espaces privés non bâtis, ainsi que la notion de paysage étaient moins pris en compte qu'actuellement.

Les modifications et notamment celle de 2014 ont pris en compte les nouvelles lois et règles d'aménagement qui s'imposent aux collectivités dans les documents communaux et supra communaux tels que la loi SRU, la loi ENE et le PADD du PLU. Les servitudes et documents d'urbanisme à caractère patrimoniaux ne peuvent être dissociés de la politique globale d'aménagement et de développement des collectivités, ce qui était moins le cas auparavant.

Enfin, le plan polychrome actuel de Vitré correspond à la nouvelle légende des PSMV, et a introduit, entre autre, la notion de gris moyen qui protège l'enveloppe extérieure des bâtiments, les structures et éléments majeurs de distribution sans imposer, comme le gris foncé la préservation de tous les éléments d'architecture, de décor ou mobilier (boiseries, cheminées, etc. ...).

## CONTEXTE ACTUEL

C'est dans cet esprit que fut reprise toute la partie sud-ouest du secteur sauvegardé entre la rue Garangeot et la Porte d'En-Bas. Dans ce secteur, ont été protégés en gris moyen, l'ancien immeuble de la Banque de France (XX<sup>e</sup> siècle), l'hôtel particulier (XIX<sup>e</sup> siècle), ancienne résidence du directeur de la banque ainsi que les immeubles rejoignant la porte de ville.

A l'origine, nous étions en présence d'un parcellaire médiéval laniéré, à façades assez étroites sur rue. Avant la démilitarisation de la place, toute ou partie de ce secteur était peut-être inconstructible.

Si la rue de la Trémouille était bordée de bâtiments des deux côtés, il paraît évident que les immeubles situés au sud de la voie ne pouvaient pas s'étendre jusqu'au chemin de ronde pour des raisons défensives.

Si des constructions ont, au fil du temps, occupé l'ensemble des parcelles, ce sont généralement des constructions secondaires et des annexes comme par exemple des sanitaires, posés contre ou sur le mur d'enceinte et se déversant dans la douve. Les plans anciens datant de l'époque de la construction de l'hôtel particulier révèlent bien ce parcellaire dont il ne reste aucune substruction dans les sous-sols des deux bâtiments. Il semblerait que, lors de travaux d'entretien courant sur la parcelle non bâtie, ont été mises au jour quelques fondations en pierre, côté rue uniquement, correspondant aux plans anciens, connus.

Cet ensemble qui constituait une seule propriété a été vendu en deux entités, au départ de la Banque de France, l'immeuble XX<sup>e</sup> a été acquis par la Ville de Vitré pour équipement public, l'hôtel particulier et l'ancien jardin ont été acquis par un propriétaire privé qui a aménagé l'ensemble du bâtiment en bureaux et logements.

De part et d'autre de l'enceinte de ville une bande de vigilance a été portée au plan afin qu'en cas de travaux, on s'interroge sur la nécessité ou non d'engager des fouilles, des recherches, afin de développer de la connaissance. Il est à noter que ce secteur a été beaucoup remanié lors de campagnes successives de travaux chez des particuliers, comme ceux réalisés par la collectivité ou sous son contrôle, notamment les aménagements urbains de boulevard Saint-Yves, le doublement du mur d'enceinte, endommagé, au droit des anciens sanitaires publics, par un parement de maçonnerie récente.

Au sud de l'hôtel particulier, un espace non bâti qui a été à l'origine son jardin d'agrément devenu, au fil du temps simplement une aire de stationnement, surplombe le boulevard Saint-Yves le long du rempart. La clôture sur la rue de La Trémouille est constituée d'un mur bahut en pierre surmonté d'une grille, de deux piliers marquant l'entrée et d'un mur haut, constituant le pignon d'un bâtiment adossé au sud de l'hôtel.

## LES CONDITIONS FIXEES PAR LA MODIFICATION DE 2014

Lors de la modification de 2014, nous avons proposé la protection du bâtiment des Archives Municipales (ex Banque de France) au titre B de la protection des immeubles du secteur sauvegardé (gris moyen) avec une possibilité de surélévation en créant un étage en attique au-dessus du toit terrasse, tout en conservant l'acrotère d'origine.

L'hôtel particulier est lui aussi porté en gris moyen car, en dehors des parties communes de distribution, beaucoup de pièces ont été remaniées ou étaient, dès l'origine, traitées de façon assez courante. L'ensemble a été très remanié au fil du temps, par la Banque de France, pour son logement de fonction et ses activités, notamment le sous-sol avec ses salles de coffres.

La parcelle libre, à l'ouest, qui pouvait être considérée comme une respiration dans la rue de La Trémouille présentait une rupture d'alignement dans le front bâti continu surplombant l'enceinte de ville. Si la rupture est perceptible depuis la place Saint-Yves, en contre bas, elle devient extrêmement prégnante depuis le parc de stationnement de la gare et la passerelle piétonne franchissant les voies ferrées.

Les contacts pris avec les différents propriétaires, en 2012/2013 ne permettaient pas de raisonner sur une proposition d'ensemble. Seule la vente de la parcelle non bâtie semblait souhaitable à des fins d'une opération de logement. Ceci explique les propositions portées sur le plan polychrome et plus particulièrement l'épaisseur imposée du bâtiment correspondant à l'application de la loi ENE afin de réaliser des logements traversants, en double exposition, soit une profondeur de 8 mètres. Des ailes en retour étaient imposées en mitoyenneté, pour reprendre l'esprit des hôtels particuliers avec façades entre rue et jardin et fermer pour partie le jardin ou la cour.

Cette disposition n'a pas été imposée par l'architecture ou l'insertion urbaine mais par un programme qui semblait s'imposer à l'époque sur cette parcelle. Le front bâti sur rue et sur rempart créait un alignement continu et la faible épaisseur du corps principal était peu perceptible et amortie par les deux ailes adossées aux pignons des immeubles mitoyens plus épais.

En 2015, la situation a considérablement évolué et impose une modification modeste mais nécessaire du PSMV sans remettre en cause l'économie générale du document.

## **II- PROPOSITIONS DE MODIFICATION**

### **A - PROJET D'HOTEL, RUE DE LA TREMOUILLE – MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE**

La proposition d'un investisseur souhaitant réaliser un hôtel de standing, dans le centre historique de Vitré, ce qui sur le plan économique fait aujourd'hui défaut, a retenu l'attention des élus. La réalisation d'un programme de cinquante chambres environ est complexe dans un tissu urbain dense. Elle nécessite une surface importante pour les chambres et services hôteliers divers et doit, qui plus est, se situer à proximité des moyens de transport et des stationnements. La partie sud du secteur sauvegardé s'avérerait opportune et les emprises développées ci-dessus, orientées au sud, offrent un effet vitrine indéniable à l'image de l'établissement. Les propriétaires de l'ancien bâtiment de la Banque de France (Archives municipales), de l'hôtel particulier et ses dépendances étant vendeurs, l'opération devenait viable.

Cependant, l'épaisseur imposée pour un bâtiment neuf, par la modification de 2014, était uniquement adaptée à un programme de logement en double exposition et non compatible avec un programme hôtelier de chambres en simple exposition desservies par un couloir central pour optimiser la construction.

C'est donc l'épaississement du corps principal entre rue et rempart qui fait l'objet essentiel de cette modification, comme l'indique le plan polychrome du PSMV. Au regard de la photo aérienne et du plan masse de ce secteur, l'épaississement proposé permet de mieux s'inscrire dans la continuité des bâtiments sur rue de la rue de La Trémouille.

L'ensemble du projet sera conforme à l'esprit général du règlement de la modification de 2014. Le bâtiment de premier rang s'inscrira dans le gabarit général des immeubles mitoyens et environnants. Les deux ailes en retour, plus basses, en mitoyenneté, ne dépasseront pas, vers le sud, la limite non aedificandi imposée par l'enceinte de ville. La zone de vigilance de la fortification s'impose sur toute la longueur des deux parcelles concernées par le projet (l'ancienne Banque de France a détruit la fortification pour s'implanter en alignement du boulevard).

Entre les deux ailes en retour et le bâtiment de premier rang, l'espace pourra être couvert, en mixant, pergolas, verrières, et toitures végétalisées, conduisant à la suppression de la lettre « j », signifiant un traitement de sol en jardin, pour cette emprise sur le plan de sauvegarde.

Cet espace couvert cerné par les trois autres bâtiments sera d'un seul niveau et ne pourra pas comporter de mezzanine ou étage intérieur, partiel ou total. L'esprit de la composition d'ensemble (et non nécessairement de l'écriture architecturale) est celui des hôtels de villégiatures balnéaires ou stations thermales de la fin XIXe ou début XXe avec un bâtiment principal accompagné d'ailes en retour souvent plus basse, et d'un

volume en structure métallique de faibles sections surmonté d'une verrière en partie centrale et parois verticales vitrées. Le rez-de-chaussée du corps principal et des ailes ouvrant largement sur cet espace très aéré, reprendra l'esprit des serres ou des orangeries. Cet espace couvert peut aussi, en fonction du programme, s'ouvrir sur un volume enterré servant d'espace ludique ou d'activité de bien être, tel une piscine.

L'ensemble de ces éléments de compositions se retrouvera sur le plan de sauvegardé modifié.

Le diagnostic sur place a aussi révélé l'intérêt de la clôture de cette parcelle, c'est pourquoi, la modification impose de la préserver et de l'intégrer dans la composition de la nouvelle façade.

Les parties pleines actuelles pourront être percées de baies étroites, pour animer les murs conservés mais en préservant la prédominance des pleins sur les vides. Les percements seront donc limités en nombre et dans l'esprit de meurtrières, donc très nettement plus hauts que larges.

A l'architecture mimétique ou de pastiche, on privilégiera une écriture actuelle qui assurera la continuité avec l'ensemble du front bâti surmontant le rempart.

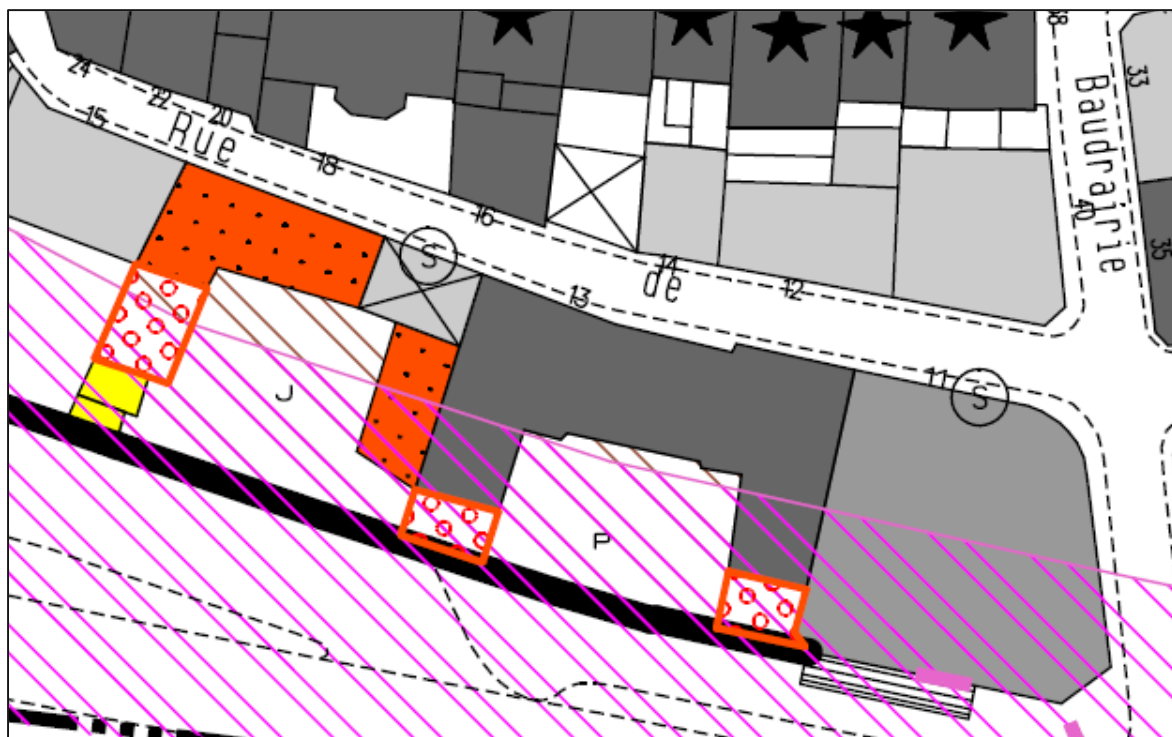
Chaque parcelle concernée devra garder son identité et son écriture architecturale spécifique ; La continuité identitaire entre les bâtiments recevant un même programme se fera par des couleurs, des éléments de modénature ou décor ou des accessoires accompagnants l'architecture et se déclinant sur l'ensemble des façades.

Pour les deux autres bâtiments, hôtel particulier et Archives municipales, il n'y a pas lieu de modifier le PSMV.

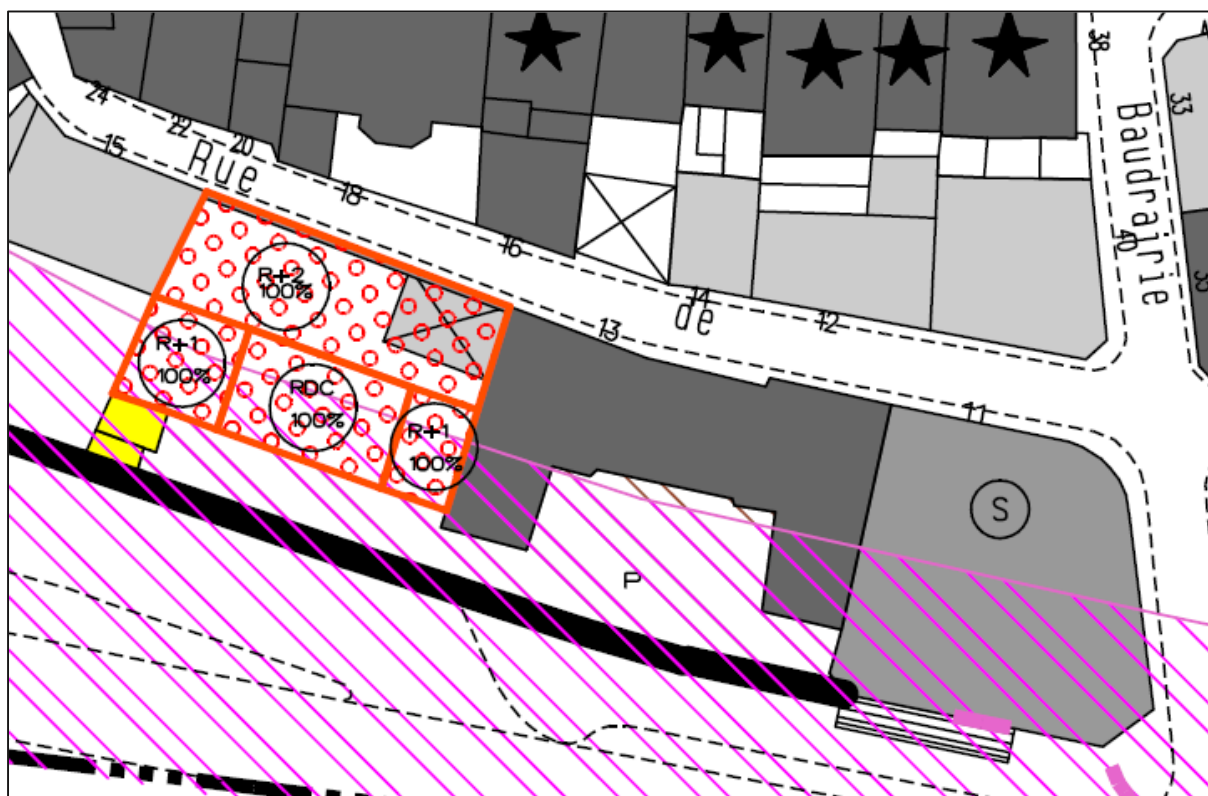
Il est à noter que ce projet a fait l'objet d'une réunion entre la Ville de Vitré, le STAP et le SRA qui se sont calés sur le programme général, la notion de fouilles de cet espace documenté et connu.

Le programme général a été soumis à l'approbation de la CLSS à laquelle a aussi été présentée les principes de la modification tels que décrits ci-dessus. La CLSS, a émis un avis favorable au projet et à la mise en œuvre de la modification portant sur cette partie du secteur sauvegardé.

Plan de Sauvegarde applicable :



Proposition de modification :





## B – MODIFICATION DES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

Les règles portant sur le stationnement (article 12 du règlement) répondent encore aujourd'hui au mode de fonctionnement des Trente glorieuses, c'est-à-dire le « Tout voiture », y compris dans le centre historique. Ce phénomène était encore plus prégnant dans les centres historiques drainant un bassin rural très important.

L'article 12 du règlement du PSMV proposait, à l'époque, un bon équilibre entre les besoins des habitants et l'envahissement des espaces publics et privés (cours et jardins) par des véhicules nuisant à la qualité de vie.

Les deux modifications du PSMV de 2009 et 2014 n'ont pas, pour la question du stationnement, retenu l'attention de la ville et des services de l'Etat.

Aujourd'hui, la situation du centre historique a évolué et ne répond plus aux besoins des années 1970/1980, dans ses usages et modes de fonctionnement.

Vitré a perdu, comme la majorité des centres historiques français depuis la création du secteur sauvegardé, la moitié de ses habitants et une partie des commerces et activités. Les effets de desserrement, de regroupement de surfaces commerciales ont été importants. Le cœur de ville, tout en étant dynamique et vivant est, en nombre, moins occupé et a donc moins de besoin de stationnement.

La fréquentation importante de cette zone de chalandise et d'équipement a pour conséquence, de la part des usagers, une demande de circulation apaisée et de partage de l'espace public. Les aménagements de voirie ayant supprimé les trottoirs ont été nombreux et, au cours de ces dernières années, des droits d'extension des commerces ont été accordés.

Le plan de déplacement urbain mis en place depuis plusieurs années a entraîné une réduction de la circulation dans le centre historique grâce à :

- la mise en service d'un trafic TER pendulaire important entre Rennes et Laval.
- Le réseau de bus de la communauté d'agglomération a considérablement évolué. L'augmentation de la fréquentation du réseau public sur les courtes distances domicile/activités est importante.
- Le ramassage scolaire a été réorganisé et la création de la « gare routière scolaire » a facilité les accès aux établissements, réduisant ainsi la circulation et les « embouteillages » à proximité des écoles.
- Le stationnement du centre historique a été réorganisé, des places, comme celle de la République, aménagées.

- Plusieurs zones de stationnement ont été aménagées en périphérie du secteur sauvegardé et notamment 3 grands parkings couverts et aériens de part et d'autre de la gare et des voies ferrées avec passerelles et ascenseurs. Il est donc maintenant aisé de trouver une place de stationnement à moins de 500 mètres, au grand maximum, de tout immeuble du secteur sauvegardé

- Le phénomène de co-voiturage se développe.

Pour toutes ces raisons, les ratios de stationnement demandés dans le PSMV de Vitré depuis les années 1970, n'ont plus de raison d'être maintenus et nécessitent donc une refonte totale, prenant en compte les prescriptions du code de l'urbanisme, notamment les articles R 123-9 et R 123-11 qui renvoient à l'article L124-4 du code des transports. Il sera aussi l'occasion de prendre en considération l'abrogation par la loi 2014-1655 du 29 décembre 2014 de l'article L123-7.1 du code de l'urbanisme prévoyant le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Il convient donc, face au constat ci-dessus, de s'interroger sur la pertinence des règles du PSM qui paraissent contraignantes et injustifiées au regard de celles qui s'appliquent, notamment lors des changements d'affectation des immeubles existants, dans les autres quartiers en application du PLU.

## **Principes généraux**

Il est proposé d'élargir à toutes les fonctions urbaines le principe visant à ne pas exiger de stationnement lors de changement d'affectation dans les immeubles existants du secteur sauvegardé.

Pour toutes les constructions neuves, les ratios de stationnement seront imposés dans les conditions proposées dans le tableau ci-dessous, dans le respect des catégories suivantes :

→ Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : il ne sera exigé aucune place de stationnement.

→ Pour les constructions à usage bureau et équipements publics : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

→ Pour les établissements commerciaux

- Commerces courants : il ne sera exigé aucune place de stationnement
- Hôtels : une place pour 4 chambres
- Restaurants : il ne sera exigé aucune place de stationnement
- Pour les établissements d'enseignement : il ne sera exigé aucune place de stationnement

→ Pour les constructions destinées à d'autres usages :

- Hôpitaux et cliniques : le nombre doit être en rapport avec l'utilisation. Celui-ci sera évalué sur la base d'une place pour 4 lits.

- Salles de réunions, de spectacles, de culte : il ne sera exigé aucune place de stationnement.

			PLU (UCa)	PSM actuel	PSM proposé
Changement d'affectation			nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.	Usage de logement : 0  Autre affectation : mêmes obligations que celles applicables en matière de construction neuve	Toute fonction : 0
Constructions neuves	Logements	Collectifs	1/60 m²	1/logement	1/logement
		Individuels	2/logement	1/logement < 100 m² - 2 au-delà	1/logement
		LLS	1/logement	1/logement	0
	Bureaux		1/40 m²	1/60 m²	1/100 m²
	Commerce courant		1/100 m²	1/40 m²	0
	Hôtel		1/2 chambres	1/chambre	1/4 chambres
	Restaurant		1/20 m² de salle	1/10 m² de salle	0
	Enseignement				
	1 <sup>er</sup> degré		1/classe	1/classe	0
	2 <sup>o</sup> degré		1/2 classes	1/2 classes	0
Hôpitaux-cliniques		1/2 lits	1/2 lits	1/4 lits	
Salles de réunions		1/5 personnes	1/10 personnes	0	

## C – AUTRES MODIFICATIONS : RECTIFICATIONS

### **Modification de la légende du document graphique pour inclure les espaces « J » et « P » repérés.**

Lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et Mise en valeur, certains espaces ont été repérés sur le document graphique par un symbole « J » ou « P ». Ces symboles indicatifs permettent de connaître la nature du sol de ces espaces notamment pour l'application du règlement.

Cependant, elles ne sont pas reprises dans la légende du plan.

Il convient donc de faire évoluer cette dernière en ajoutant leur signification :

« J » : espace de jardins

« P » : espace de pavages

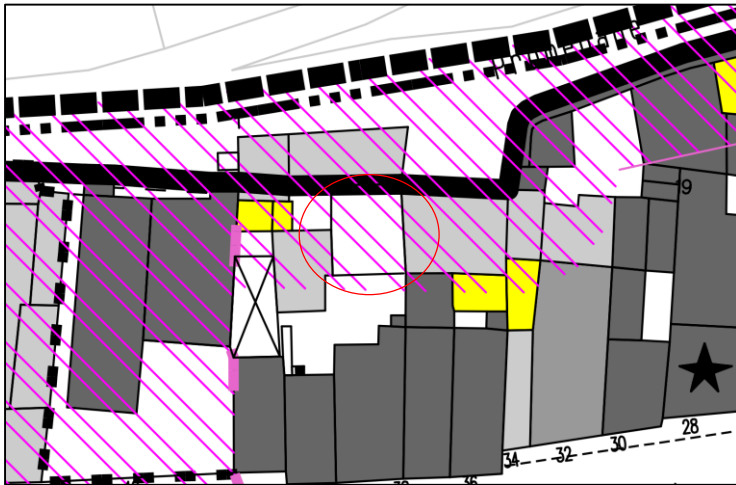
### **Rectification de classement sur deux emprises**

Deux emprises ont été classées comme inconstructibles au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ces deux emprises correspondent en réalité à des immeubles, ce classement est donc erroné. Il convient de rectifier cette situation en repérant ces deux bâtiments.

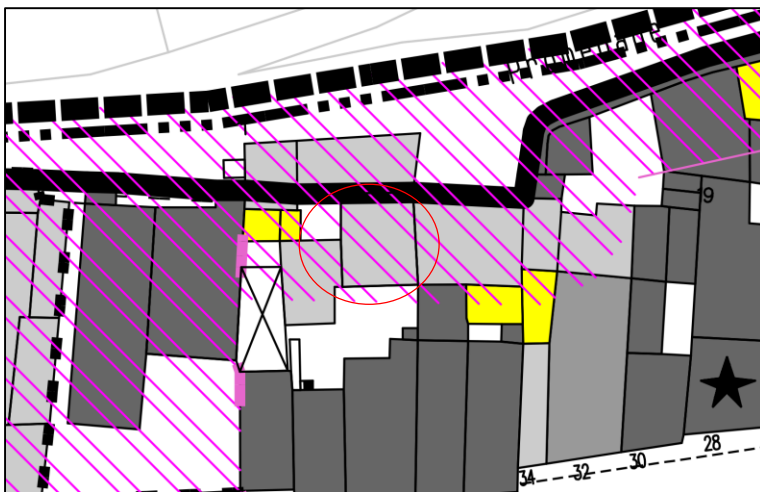
→ Immeuble situé au 38 rue Notre Dame en fond de cours, cette erreur provient d'un mauvais report de classement lors de la modification du PSMV de 2014.

Il convient donc de reprendre le classement antérieur :

AVANT



APRES



→ Immeuble situé au 48 rue du Bourg aux Moines, la construction sur la partie arrière est repérée comme inconstruite alors que l'emprise apparaissait déjà comme constructible sur le cadastre napoléonien.

## AVANT



## APRES

