MINISTERE DE LA CULTURE DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE
SERVICE DEPARTEMENTAL 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)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé le 17 - 12 - 2015



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.urba@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP À L'AVAP

LES OBJECTIFS ET LE CONTENU DE L'ETUDE 5
L'EMPRISE D'ÉTUDE DE L'AVAP DE VITRÉ 6

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE 9
1 - CONTEXTE ET LA GÉOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE 9
2 - SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE PAYSAGÈRE ET DE L'OCCUPATION DES ESPACES 10

APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE 13
1 - LA MORPHOLOGIE URBAINE ISSUE DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE 13
2 - SYNTHÈSE DU PATRIMOINE URBAIN 18
3 - SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL 24

LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DU TRAITEMENT DES ESPACES

1 - DÉFINITION ET JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP 38
2 - DÉFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP 40
3 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS 52
4 - LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU RÈGLEMENT DE L'AVAP 53

LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE

1 - DES FORMES URBAINES ET DES SPÉCIFICITÉS QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL 56
2 – LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER 58

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

1 - LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS GÉNÉRALES 66
2 - LES RÉPONSES APPORTÉES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD 67

BIBLIOGRAPHIE - SOURCES 69

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP A L'AVAP

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 a modifié le dispositif des ZPPAUP en le remplaçant par celui d'« Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP). Selon les termes de cette loi, toute procédure de création de ZPPAUP en cours au moment de sa promulgation (ce qui est le cas de Vitré) doit donner lieu à des compléments d'études relatifs à la prise en compte des principes du développement durable. Ceci dans le but de répondre aux exigences de contenu de l'AVAP (mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme, définition de règles relatives aux installations visant l'exploitation des énergies renouvelables, prise en compte des objectifs environnementaux…).

Le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se substitue au dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, conformément aux articles du code du patrimoine. Il est complété par la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la culture et de la communication, datée du 2 mars 2012.
Le décret définit le contenu et la procédure d'établissement de l'AVAP. Le chapitre II du décret traite, dans sa section I, de la mise à l'étude d'un projet d'aire et porte essentiellement sur la partie diagnostic. La section 2 traite de la création de l'aire et porte sur la partie formelle du document.

En application de l'article L.642-2, ce projet de dossier d'AVAP comporte :

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.142-1du 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.

L'EMPRISE D'ETUDE 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 défini 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.

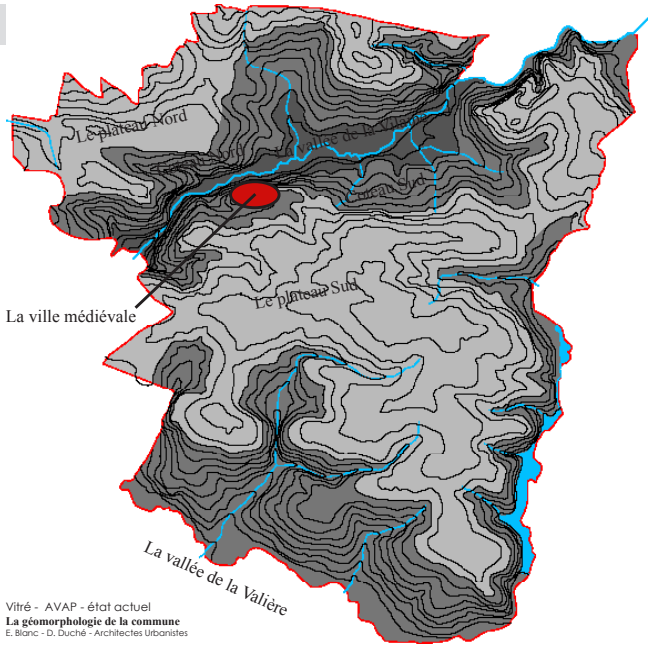
Cette aire d'étude a été, au regard des diagnostics et des options prises par les acteurs de l'AVAP, affinée et redéfinie afin de constituer son zonage.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1 - LE CONTEXTE ET LA GÉOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE : LE PAYS DE VITRÉ

Le relief du pays de Vitré est assez doux, entrecoupé de vallées suffisamment rapprochées pour créer des paysages variés et des implantations multiples.
Les principaux cours d'eau, non navigables, entaillent le bassin versant de la Vilaine. La pente du bassin est cependant suffisante pour offrir un débit qui permettait l'alimentation de moulins, ateliers, usines utilisant la force hydraulique, comme en témoignent les traces de bâtiments et ouvrages d'art.
Les hauteurs varient de 60m à 180 mètres au Nord Est et au Sud Est.
La ville de Vitré s'est développée de son origine à nos jours, sur les parties Nord et Sud du plateau entaillé par la vallée de la Vilaine. Les deux plateaux culminent à 100, 120 mètres, la vallée se situe à 60, 80 mètres d'altitude.
Des retenues d'eau et barrages ont été réalisés afin de créer des biefs, des chutes ou permettre l'inondation de la partie Nord du site en cas d'attaque, à l'époque médiévale.
Depuis quelques décennies des retenues d'eau ont été crées développant l'élevage du poisson, minoterie, arrosage, sports nautiques, comme à Bréal sous Vitré, ou Châtillon en Vendelais.

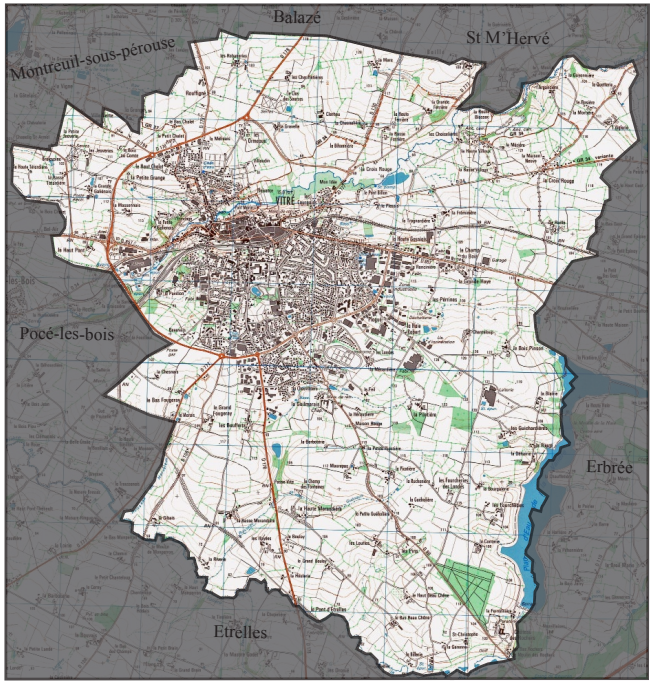


La ville médiévale de Vitré est implanté sur un promontoire dominant la rive gauche de la Vilaine. La géomorphologie a dicté un développement urbain spécifique qui, aujourd'hui peut être décliné selon les entités suivantes:

Le fleuve "Vilaine" fut un élément défensif majeur pour la ville médiévale. La vallée de la Vilaine est un lieux propice à l'implantation d'activités artisanales et domestiques jusqu'aux XIXème siècle. Cette vallée au cours sinueux est occupée par une végétation dense d'arbres de hautes tiges, de petites parcelles de cultures et de potagers. En s'éloignant des rives du fleuve, les parcelles s'agrandissent permettant l'exploitation agricole de terres cultivables et de pâtures. Ce «micro» paysage est d'une qualité remarquable d'autant plus précieux qu'il entretien une réciprocité de vues sur toute son étendue avec la ville médiévale dont il forme l'écrin végétal.

L'urbanisation des coteaux s'est limitée longtemps aux faubourgs du Rachapt au Nord-Ouest, Sainte-Croix au Sud-Ouest, Saint Martin à l'Est et la rue de la Mériais. Selon une implantation bâtie en alignement le long de la voie principale formant pénétrante, sur un parcellaire en lanières. Cette urbanisation s'est développée à partir du XIXème siècle avec l'arrivée du chemin de fer, sous forme d'habitat individuel plus ou moins groupé s'étageant sur les pentes des coteaux.

Les plateaux de la rive Nord et de la rive Sud de la vilaine s'étendent au delà des limites communale. Ils sont très vallonnés et structurés par une trame agraire, bocagère, assez altérée qui organise la répartition des écarts, des «borderies» et des domaines ou petits châteaux dans le grand paysage. Ce territoire est couvert par un réseau de voies reliant la ville médiévale au territoire. La ville du XX ème siècle s'est développée principalement sur le plateau Sud. Le déploiement de l'habitat individuel plus ou moins groupé, de logements collectifs, d'équipements et de centres commerciaux a englobé, au fur et mesure de l'expansion urbaine, les fermes et les établissements préexistants repoussant les bâtiments industriels au seuil de la zone urbanisée.



Délimitation du territoire communal, carte IGN1318E - Vitré - (extrait)

2. SYNTHESE DE LA MORPHOLOGIE PAYSAGERE ET DE L'OCCUPATION DES ESPACES

La carte suivante identifie l'ensemble des entités paysagères à valeur patrimoniale constituant le territoire communal en périphérie du centre urbain. Elles découlent d'une géomorphologie, d'une situation spatiale et d'une occupation du sol spécifiques.
Elles forment les secteurs paysagers qui, du fait de leur valeur patrimoniale ou de leur fonction d'accompagnement d'espaces et d'édifices d'intérêt, entreront dans la délimitation de l'AVAP.

Les entités repérées sont :

o - Le plateau nord - étalement urbain du XXe siècle
o - Le coteau nord - faubourg ancien
o - Le médaillon vert du coteau nord avec le mitage pavillonaire du début du XXIe siècle.
o - La vallée de la Vilaine - amont
o - La vallée de la Vilaine - aval
o - Le coteau sud - ancien faubourg
o - Le plateau sud - extension urbaine de la ville du XIXe et XXe siècle
o - Le plateau sud est - étalement urbain de la ville du XXe siècle

Cette carte révèle les écrins paysager d'intérêt qui accompagnent le centre historique (secteur sauvegardé). Ces derniers ont toute leur importance dans le paysage dans la mesure où ils forment des filtres et permettent une meilleure intégration des zones urbanisés dans le paysage. Cela concerne entre autres, les boisements en limite du médaillon vert et de la vallée de la Vilaine amont et aval. Ces boisements et les plantations forment un ourlet paysagé qui filtre les réciprocités de vue entre les versants de la vallée de la Vilaine. Ils ont également la propriété de masquer des entités bâties en rupture d'échelle avec le paysage.

Ont également été repérées les vues majeures sur le grand paysage et sur les grands édifices d'intérêt patrimonial. Ces vues qui participent à l'identité des différentes entités, permettent la découverte de la ville et la compréhension de son implantation dans un territoire plus vaste. Au sein du tissu urbain, les vues longues cadrées par l'alignement des façades ont également été identifiées (voir chapitre suivant « Synthèse du patrimoine urbain.»



Le grand paysage aux abords directs du centre historique

1. LA MORPHOLOGIE URBAINE ISSUE DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE

1.1 - LA VILLE MÉDIÉVALE

La ville intra-muros et les faubourgs médiévaux correspondent à l'aire urbaine sur laquelle a évoluée 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. L'ambiance urbaine est donc fortement marquée par la présence de nombreux édifices médiévaux, le gabarit des rues dans le tissu courant de la ville historique varie de 2 mètres à 8 mètres de largeur. Elles sont bordées de constructions présentant en majorité 2 étages, ce qui donne un rapport entre la largeur de la rue et la hauteur des bâtiments variant de 1 sur 2.5 à 1 sur 1.5.

Ces rapports confèrent à ces rues leur caractère spécifique: effet de "couloirs" bordé de bâti en ordre continu. Par ailleurs, ces rues anciennes (exemples 1 et 2) sont rarement rectilignes leur inflexions et leur sinuosités ajoutent à la variété et à la qualité du paysage urbain. Quelques percées (exemple 3) ont transformées le tissu afin de créer des pénétrantes qui relient les places du centre historiques (la place de la république, du marchix, Notre-Dame, du Château) au quartier Saint Martin qui s'est développé avec l'arrivée du chemin de fer.



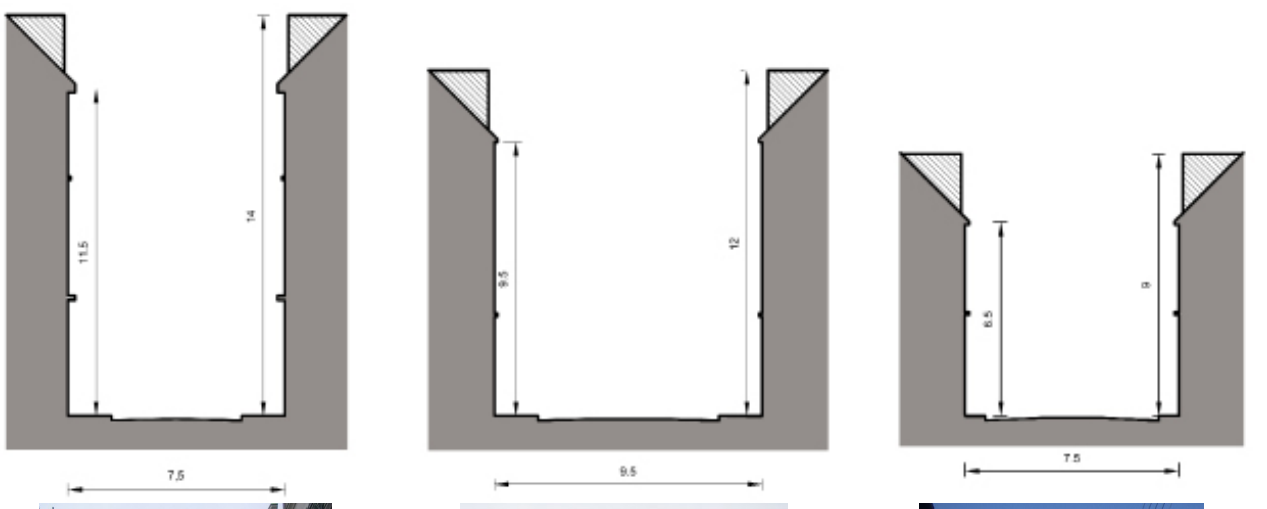
1 rue Poterie
2 rue d'Embas
3 tannerie au val
4 la vilaine au val
5 rue Beaudrairie
6 rue d'Embas
7 rue du Four

Cartes postales anciennes (fin XIXème siècle) - Fond LAGREE - Archives dépatrementales d'Ille et Vilaine



1.2 - LA VILLE DENSE COMMERÇANTE ET RESIDENTIELLE

Ce secteur couvre une zone aujourd'hui délimitée par la voie ferrée au Sud et les remparts au Nord. Constitué sur l'ancien faubourg Saint Martin, ce secteur a été entièrement restructuré au XIXème et XXème siècle; de l'arrivée du chemin de fer avec l'organisation de l'actuelle place du général De Gaulle, la construction de l'église Saint Martin, la percée de la rue d'Agentré reliant l'actuelle place de la République à l'église St Martin, jusqu'à la création du boulevard St Martin en 1937 reliant l'actuelle place du général De Gaulle à l'église Saint Martin.









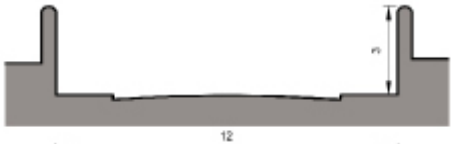
Ce quartier est principalement constitué d'architectures XIXème. les commerces très présents dans le centre historique constituent un continuum, grâce aux pénétrantes réalisées au XIX ème siècle, depuis les quartiers médiévaux au quartier Saint Martin.
La percée du boulevard St Martin est la plus tardive de la ville, le lotissement le long de cette voie n'est pas complètement achevé, en partie Est du boulevard, le continuum des façades présente de nombreuses ruptures d'échelle. La création de la voie ferrée au Sud du secteur a coupé l'aire urbaine, isolant la ville du grand plateau Sud dont l'étendue importante a permis la réalisation des grandes extensions urbaines du XXème siècle.
Dans ce tissu les percées classiques offrent un paysage différent. Les voies sont plus larges 7,5 mètres pour la rue de la Borderie et 9,5 mètres pour le boulevard Saint Martin.
Le rapport d'échelle entre largeur et hauteur du bâtiment est de 1,2 sur 1 pour la première et 0,8 sur 1 pour le boulevard Saint Martin.

Ce qui caractérise avant tous ces voies, c'est l'effet de monumentalisation et de mise en scène. Elle sont absolument rectilignes et focalisent le regard sur un élément majeur comme la façade occidentale de l'église Saint Martin ou la façade de la gare de chemin de fer.
La régularité du bâti ajoute encore à la mise en scène, elle se traduit par la répétition d'un module de façade régulier, les fuyantes des horizontales rythmant les façades et les toits.

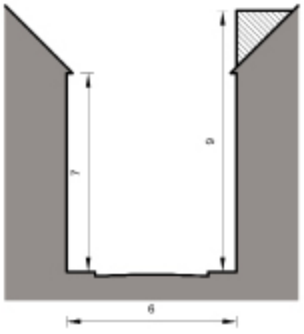
Ces voies sont marquées par les "entrées" vers le centre historique avec le retournement de façade du même type vers les espaces sur lesquels elles s'ouvrent comm place du général De Gaulle par exemple. L'importance, la cohérence et la qualité des aménagements de ces places participent également à leur mise en scène.

1.3 - LES FAUBOURGS DU XIXÈME SIÈCLE LE LONG DES GRANDS AXES, LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXÈME SIÈCLE ET DÉBUT DU DÉBUT DU XXÈME SIÈCLE, LES LOTISSEMENTS DE MÊME ÉPOQUE ET LES ENTRÉES DE VILLES

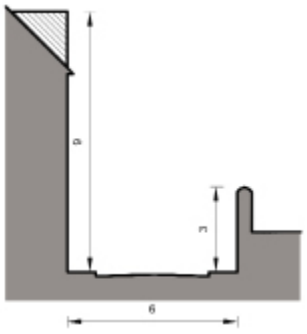
Ces entités urbaines se sont développées sur un territoire qui au XIX ème siècle était structuré par différentes entités correspondant soit à du bâti aggloméré le long des voies principales, soit au domaine du château Marie dont le tracé du parc a servi de canevas pour l'organisation parcellaire, soit aux grandes voies de communications, et le parcellaire agricole.
Tout 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.
A la fin du XIXème siècle et jusque dans les années 1950, les lotissements correspondent à une organisation pavillonnaire pour les employés des usines et fabriques qui se sont implantées dans les abords de la ville historique. Les usines de peaux et fourrures rue de Verdun, ou la fonderie Texier...etc
La caserne de la Trémoille a également entraîné la construction de petits immeubles de rapport au début du XXème siècle.
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.
La gamme de gabarits des voies pour ces entités urbaines est très variée. Les ambiances urbaines varient entre des espaces bâtis très denses où les gabarits des voies sont très proches de ceux des quartiers du centre ville avec des rapports de 1.5 sur 1 à 1 sur 1 pour des largeurs de voies d'une moyenne de 6 mètres; à des espaces beaucoup moins denses en bâti où parfois la voie n'est bordée que de simples murs de clôture. Certains profils de rue correspondent à une typologie de bâtiments d'habitation alternant des espaces de jardin ou de courette entre la façade de la maison et le trottoir. La limite de propriété est souvent traitée par un mur bahut surmonté d'une grille et pourvu d'une porte piétonnière et d'un portail à voiture.



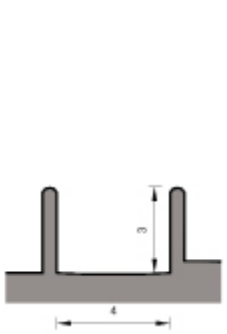




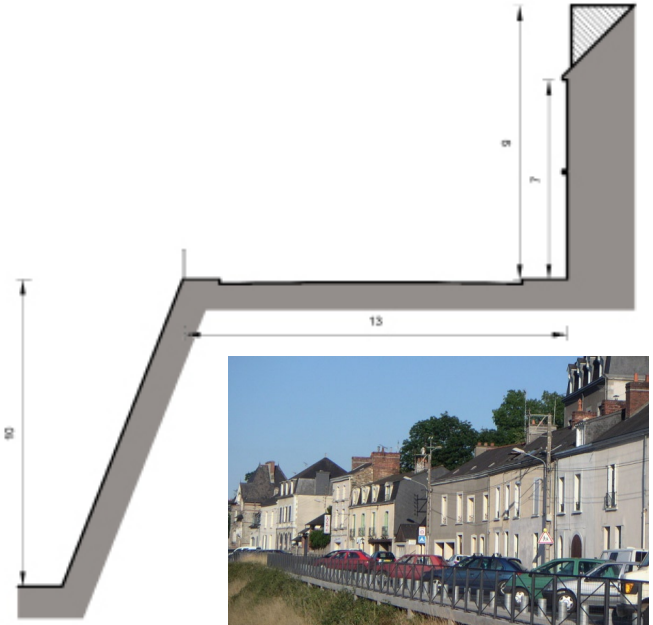


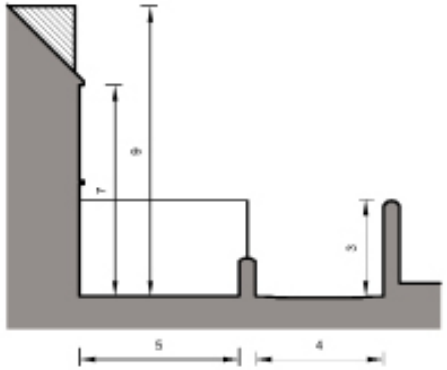














1.4 - EN CONCLUSION

Les analyses portant sur l'histoire et le développement urbain de la commune ont permis de mettre en lumière la grande diversité des tissus, liée à celle des usages. Du centre médiéval et ses faubourgs, à la ville industriels et résidentiels du XIXe siècle, puis après la seconde guerre mondiale, aux ensembles de logements pavillonnaires individuels ou groupés, la commune offre un panel d'urbanisation d'une grande richesse, accompagné d'espaces paysagers préservés de grande qualité.

C'est cette diversité qui constitue la richesse du patrimoine urbain de Vitré, dont les traces encore perceptibles aujourd'hui, ont servi de base à l'élaboration de la délimitation de l'AVAP, et ont permis d'identifier dans le document graphique, des « entités particulières » à dominante bâtie ou paysagère, traitées dans le règlement, au regard de leurs spécificités.

Le plan de synthèse suivant repère les entités urbaines représentatives:

1 - La ville intra-muros et les faubourgs médiévaux

2 - La ville dense commerçante et résidentielle

3 - Les faubourgs du XIXe siècle le long des grands axes

4 - Les extensions de la fin du XIXe et du début du XXe siècle

5 - Les lotissements de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle

6 - Les entrées de ville

7 - Les secteurs paysagers sensibles



Vitré - AVAP - état actuel

Plan de synthèse repérant les grandes entités

E. Blanc - D. Duché - Architectes Urbanistes

2 - SYNTHÈSE DU PATRIMOINE URBAIN

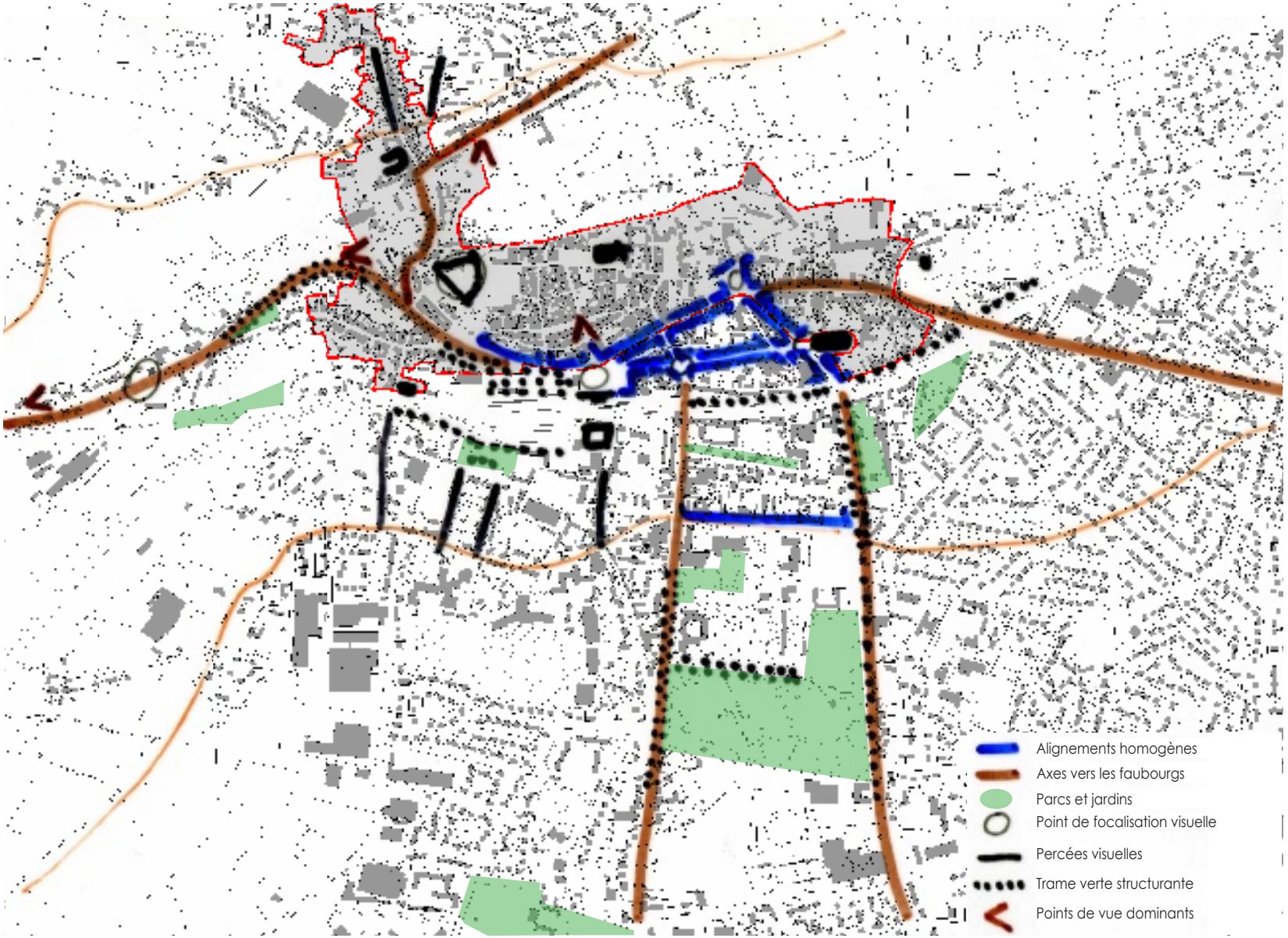
2.1 - LES PRINCIPALES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Cette carte fait apparaître les éléments paysagers majeurs des abords du centre historique de Vitré. Elle ne prétend pas l'exhaustivité.

Sont répertoriés les grand s axes structurants, les vides majeurs et les points de focalisation et les points de vue dominants vers le centre historique, ainsi que les percées visuelles ponctuelles en "trous de serrure" des rues perpendiculairement aux pentes des coteaux, et enfin les éléments les plus perceptible, de la trame verte.

La ZPPAUP doit tenir compte de ces éléments structurants qui, en se combinant, composent le paysage urbain constituants l'écrin du centre historique de Vitré.

Ceci ce traduira par des règles tendant à les préserver et à maintenir les ambiances qu'ils engendrent.



2.2 - LES AMBIANCES URBAINES

Le centre ancien (emprise du secteur sauvegardé actuel), correspondant à la ville médiévale est caractérisé par un espace fortement minéral au sein duquel la végétation est quasi absente. L'espace public, cadré par l'enveloppe du bâti se décompose en une succession de petites rues et placettes aux gabarits et formes variables. Les dilations, les resserrements des voies, les décrochements imposés par les façades, les passages sous porches, les ruelles étroites en enfilade se succèdent et s'assemblent pour composer l'espace de la ville.

Le diagnostic portant sur les espaces publics a révélé la dichotomie entre des paysages présentant un intérêt patrimonial lié à la morphologie de l'espace public et à la présence de nombreux bâtiments d'intérêts architecturaux et leur déqualification induite par :

o - Le traitement hétérogène des sols, la multiplication des matériaux utilisés nuisant à la bonne lecture du site et à la mise en valeur des bâtiments donnant sur l'espace public.
o - Le manque d'intégration des équipements techniques.
o - L'absence de traitement qualitatif des espaces de stationnement, en particulier dans les cœurs d'ilots.
o - L'altération des façades, en particulier des ouvertures et des devantures commerciales.
o - Le traitement peu valorisant des arrières des bâtiments et des limites privées, composant l'enveloppe des intérieurs d'ilots ouverts au public.

La ville édifiée à partir du XIXe siècle intégrant les anciennes voies d'accès à la ville réalignées au fil du temps, dessine un espace urbain dominé par des rues droites et cadrées par des bâtiments à l'alignement.
Contrairement au centre ancien, les rues rectilignes dotées de trottoirs aux largeurs de voie plus importantes, ont des gabarits relativement homogènes sur leur longueur. Ponctuellement, au sud de la gare ou le long du boulevard de Châteaubriant et du boulevard des Rochers à proximité des équipements, l'espace d'appréhension se dilate, le traitement des limites devient plus hétérogène et la rue perd son caractère.

Des altérations et des traitements inadaptés des espaces publics mais aussi privés, dévalorisent l'image de ces quartiers, comme :

o - L'impact des aires de stationnement dans le paysage urbain (accès largement ouvert sur la rue, perte de continuité bâtie, importance des surfaces en enrobé, limites avec les parcelles privées non traitées de façon homogène, végétal peu présent…)
o - L'impact des enseignes et des réseaux aériens.
o - L'hétérogénéité du mobilier urbain.
o - Les emprises importantes des bandes de roulement de certaines voies.
o - Le manque de composition et de soin apporté dans le traitement et dans l'agencement du bâti à proximité des édifices d'intérêt patrimonial.

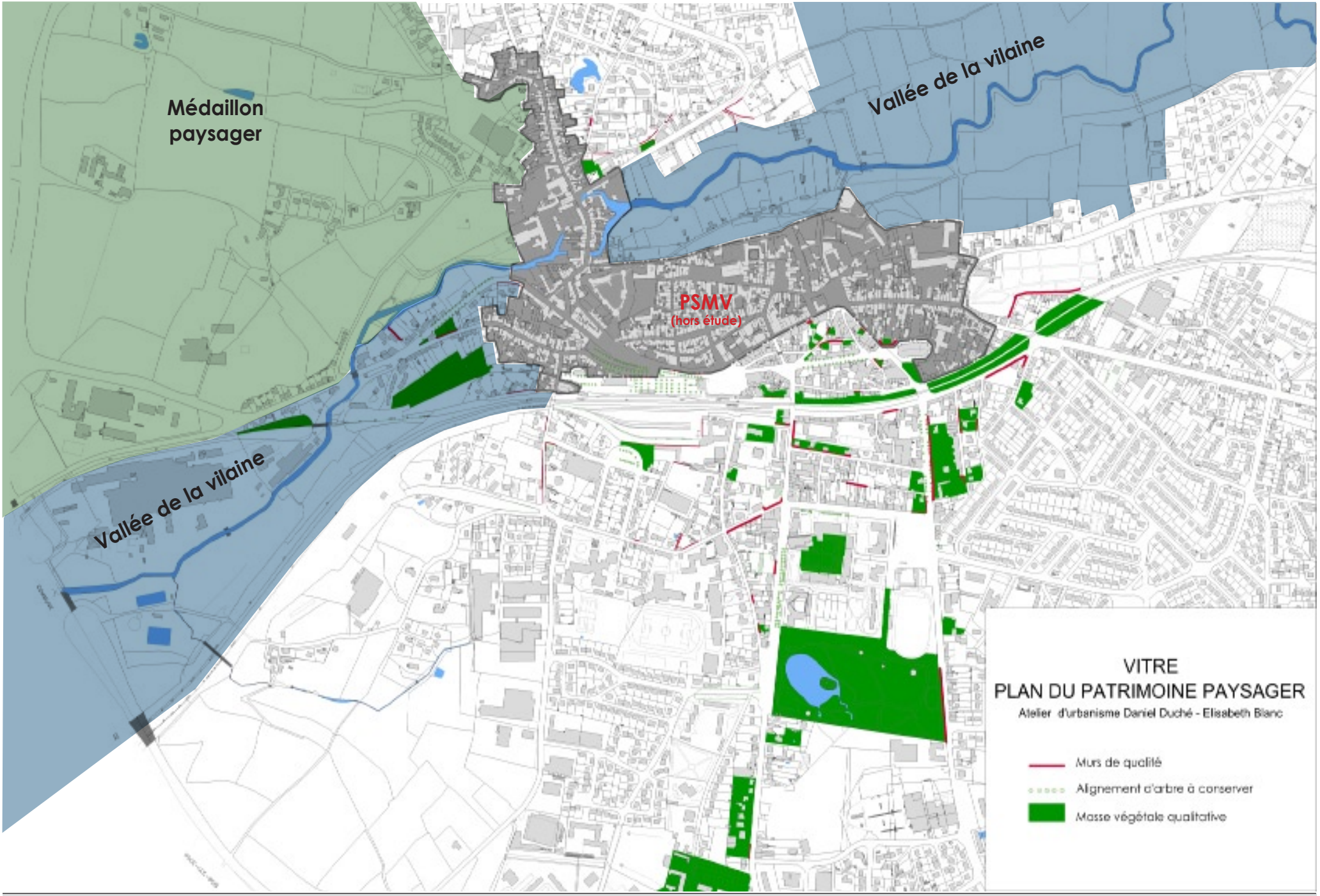
2.3 - LE PATRIMOINE VÉGÉTAL DES SECTEURS URBANISÉS

La végétation est une composante importante dans la scénographie de l'espace urbain. Elle structure l'espace public, participe à la qualification des différents secteurs de la ville, crée des points de repère et des motifs paysagers d'intérêt dans l'animation des rues, compose l'écrin de verdure au sein duquel s'insèrent les habitations, entre dans la composition des parcs et des jardins, accompagne le bâti et sa mise en valeur, participe au traitement des limites et influe sur les perméabilités visuelles entre le domaine public et le domaine privé.
L'analyse du couvert arboré révèle que la majorité des plantations se situe en périphérie du centre à caractère médiéval et des anciens axes de communication de la ville. Les plantations sur l'espace public y sont peu présentes. Quelques alignements cadrent les voies principales, les rives de la Vilaine et les abords de la voie de chemin de fer. La majorité du couvert arboré se concentre dans les espaces privés, principalement dans les cœurs d'ilots et quelques parcs et jardins agrémentant les grandes demeures. De façon générale, les grands équipements, les zones d'activités sont peu plantés.
Si les plantations permettent d'instaurer un cadre verdoyant au sein du tissu bâti, elles permettent également d'organiser des strates visuelles permettants de filtrer par plans successifs les abords des bâtiments d'intérêt patrimonial. En masquant les éléments urbains discordant elles contribuent à la mise en valeur des espaces et des édifices d'intérêt patrimonial.

Sur la commune des problématiques ont été relevées :

o - Le manque (malgré des possibilités) de plantations en alignements le long des grands axes de circulation.
o - L'emplacement de végétaux pouvant ou devant former des écrans et filtrer des vues sur un patrimoine remarquable (exemple : abords du château).
o - Le manque d'entretien du patrimoine végétal et le développement exubérant de la végétation qui ne participent plus à la mise en scène des bâtiments.

Le plan ci-après identifie les principales composantes paysagères qui participent à l'appréhension spatiale des secteurs urbanisés. Il repère le tissu bâti et le couvert végétal (arbres et arbustes libres de grandes tailles) qui forment l'enveloppe des espaces en creux et composent les limites de l'espaces public. Il différencie le centre ancien à caractère médiéval, des tissus urbains créés ou réalignés au XIXe siècle et aux périodes ultérieures.
Il localise :
o - les entités paysagères dominantes
o - les murs de clôture de qualité
o - les arbres en alignement ou isolés à conserver
o - les masses végétales qualitatives.


Médaillon paysager
Vallée de la vilaine
PSMV
(hors étude)
Vallée de la vilaine
VITRE
PLAN DU PATRIMOINE PAYSAGER
Atelier d'urbanisme Daniel Duché - Elisabeth Blanc
Murs de qualité
Alignement d'arbre à conserver
Masse végétale qualitative

2.4 - EN CONCLUSION

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.

La carte ci-contre synthétise les analyses portant sur le paysage urbain en repérant toutes les entités architecturales, urbaines et paysagères qui constituent le patrimoine urbain de Vitré :

LES ENTITES ARCHITECTURALES ET URBAINES :

- 1 - L'aire urbaine dense aux abords immédiats du secteur sauvegardé

- 2 - Les extensions urbaines de la fin du XVIIIème et du début du XIXème siècle le long des voies d'accès

- 3 - Les lotissements résidentiels fin XIXème début XXème siècle sur les coteaux nord et sud.

- 4 - Les lotissements de logements ouvriers aux abords des anciennes fabriques sur le coteau Sud

- 5 - Les entrées de ville

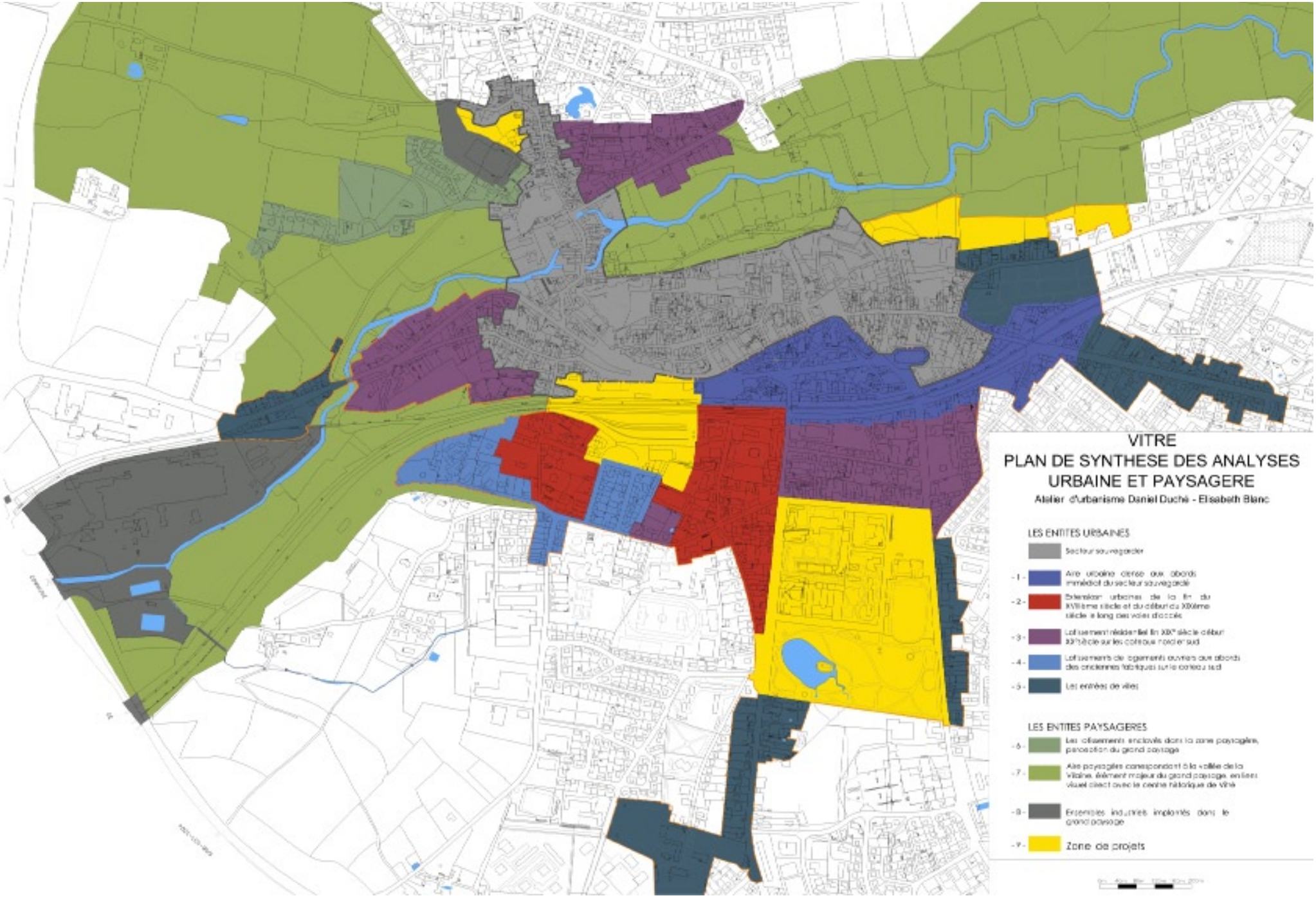
LES ENTITES PAYSAGERES :

- 6 - Les lotissements enclavés dans la zone paysagère, perception du grand paysage.

- 7 - L'aire paysagère correspondant à la vallée de la vilaine, éléments majeur du grand paysage, en liens visuel direct avec le centre historique de Vitré.

- 8 - Les ensembles industriels implantés dans le grand paysage.

- 9 - Les aires de projet qui concernent les espaces en rupture dont la reconquête et la recalcification sont nécessaires.


VITRE
PLAN DE SYNTHESE DES ANALYSES
URBAINE ET PAYSAGERE
Atelier d'urbanisme Daniel Duché - Elisabeth Blanc
LES ENTITES URBAINES
Secteur sauvegardé
-1- Aire urbaine dense aux abords immédiat du secteur sauvegardé
-2- Extension urbaine de la fin du XVIIIème siècle et du début du XIXème siècle le long des voies d'accès
-3- Lotissement résidentiel fin XIXe siècle début XXe siècle sur les coteaux nord et sud
-4- Lotissements de logements ouvriers aux abords des anciennes fabriques sur le coteau sud
-5- Les entrées de villes
LES ENTITES PAYSAGERES
-6- Les villages enclavés dans la zone paysagère, perception du grand paysage
-7- Aire paysagère correspondant à la vallée de la Vilaine, élément majeur du grand paysage, en lien visuel direct avec le centre historique de Vitré
-8- Ensembles industriels implantés dans le grand paysage
-9- Zone de projets

3 - SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

3.1 - LE PATRIMOINE BATI HISTORIQUE

La ville de Vitré par son histoire et sa topographie est constituée d'un ensemble bâti très diversifié. Développé sur plus de dix siècles il est fortement ancré dans le lieux et en constitue sa véritable identité. Cette culture parfois monumentale pour les ouvrages les plus prestigieux et vernaculaire pour l'habitat domestique courant et ouvrages destinés aux activités artisanales, est avant tout une culture constructive. Ces "savoir faire" ce sont perpetués à travers les âges, ont évolués en suivant les évolutions techniques propres à chaque période. Ils ont bénéficiés du dévellopement des voies de communication leur apportant de nouveaux matériaux et dans des proportions bien plus importante. Chaqune de ces avancées technologique fut une remise en cause du mode constructif sans toutefois laisser se perdre les "savoir faire" propres aux artisants et aux maîtres d'oeuvre locaux.
La reconaissance d'un patrimoine Vitréen passe par l'apréciation de ces connaissances qui ont perdurées sur plus de dix siècles d'occupation pour façonner la ville telle qu'elle nous parvient aujourd'hui. Ainsi les bâtiments repérés dans la carte ci-contre représentent les qualités constructives, architecturales, et urbaines de Vitré.

Cette carte fait apparaître la stratification historique importante du centre ancien et de ses faubourgs médivaux qui sont constitués des périodes constructives les plus anciennes. Elle permet de situer les édifices majeurs et remarquable qui ont contribué à structurer une partie du territoire de la commune, comme par exemple : le château Marie et la caserne de la Trémoille au Sud ou le monastère Saint Nicolas au pied du château à l'entrée du faubourg du Rachapt.

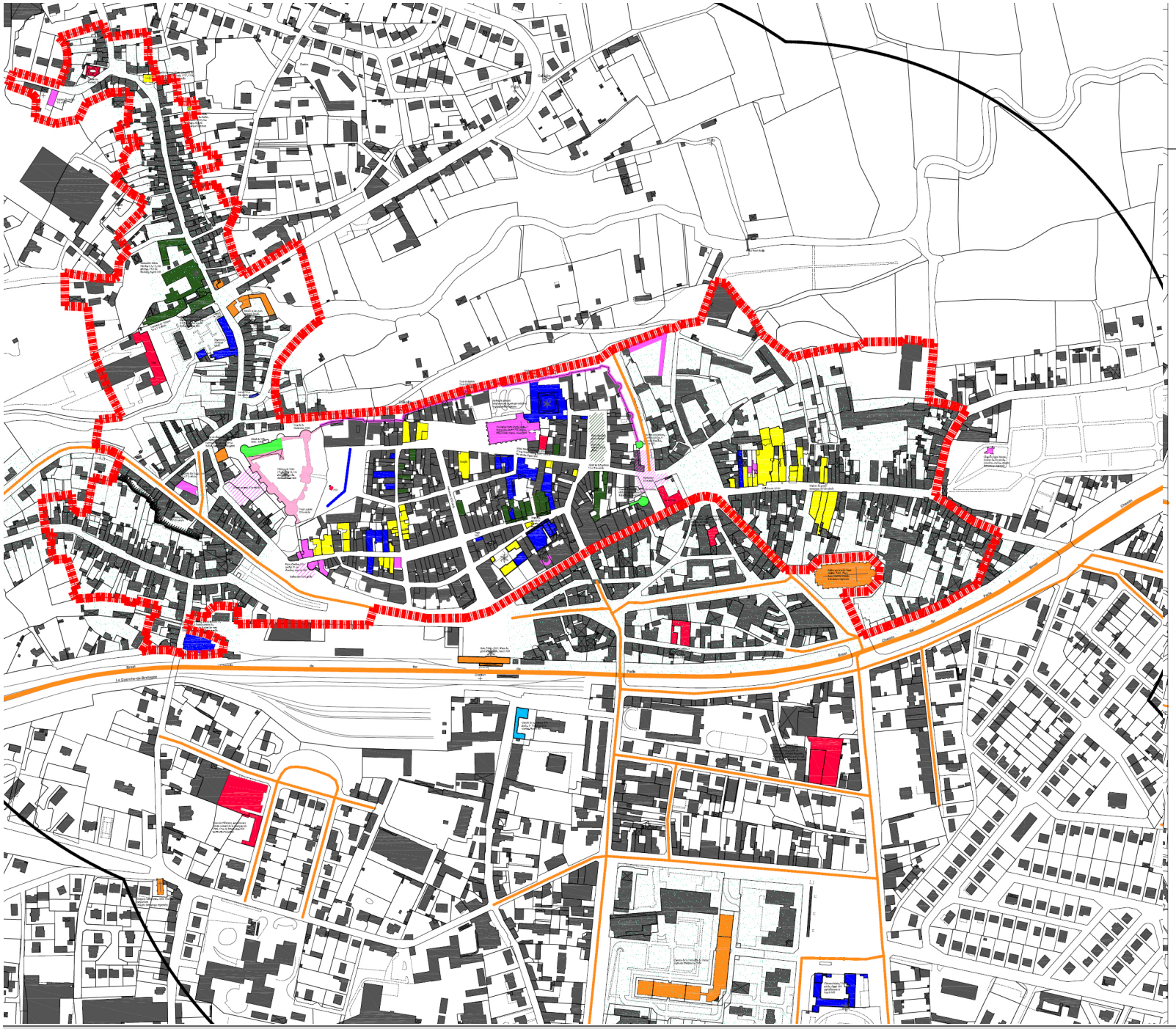
Ce repérage a également pour objectif de hiérarchiser les types de protection patrimoniale et de les adaptés aux mieux avec la réalité de leur usage, et de leurs enjeux de conservation.

Sont distingués:

Les édifices protégés au titre des monuments historiques

Le patrimoine bâti lié aux équipements et aux activités artisanales et industrielles

Le patrimoine architectural domestique



VITRE

PLAN
TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

E. Blanc - D. Duché - Architectes Urbanistes

LEGENDE:

- XX ème siècle
- XIX ème siècle
- XVIII ème siècle
- XVII ème siècle
- XVI ème siècle
- XV ème siècle
- XIV ème siècle
- XIII ème siècle
- XII ème siècle
- Périmètre de protection
- Périmètre du PSMV

3.1 - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES

Comme rappelé dans le préambule de l'étude, l'AVAP a pour effet de suspendre les périmètres de protection autour des monumments historiques sur le territoire de celle-ci. **Audelà, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer**. Il en est de même pour les rayons de 500 m qui se trouvent en dehors du périmètre de l'AVAP qui sont maintenus tout comme ceux du secteur sauvegardé.
Le Plan ci-contre fait apparaître l'emprise cumulée des rayons de protection engendrés par les édifices protégés M.H. à l'intérieur de l'AVAP, à l'intérieur du secteur sauvegardé et en dehors du périmètre de l'AVAP. Le plan figure également le périmètre du secteur sauvegardé qui est en place sur le centre historique et les faubourgs médiévaux.

LES PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de vitré compte 72 édifices protégés au titre des Monuments Historiques dont 6 Monuments Classés. La plupart sont contenus dans le périmètre du secteur sauvegardé et conserverons à ce titre leur rayon de protection des 500 mètres. 4 monuments se trouvent actuellemnt dans l'AVAP: **A** - Le manoir de Meriais, 1 bis rue de la Meriais; **B** - Le château Marie, boulevard des rochers Sévigné; **C** - La gare de chemin de fer. **D** - L'église Saint Martin dont la procédure de protection est en cours. (Cf diagnostic de l'AVAP).

LES RAYONS DE PROTECTIONS ENGENDRES PAR LES EDIFICES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUE

Les rayons de protections engendrés par les 4 édifices se situant dans le périmètre de l'AVAP seront suspendus pour leurs parties incluses dans l'AVAP, audelà, les parties résiduelles de ces 4 périmètres d'abords continuent de s'appliquer. Les rayons de protections engendrés par les édifices se situant dans l'aire du secteur sauvegardé seront maintenus ainsi que les rayons engendrés par le château des Rochers et l'ensemble de la Mare aux Hupins. Le menhir dit "la pierre blanche", situé sur la commune de Poce-les-bois, engendre lui aussi un rayon portant en parti sur la commune de Vitré (sud-ouest) qui sera lui aussi maintenu. (voir carte ci-contre).

LES SITES INSCRITS OU CLASSES

L'AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.
En revanche, l'AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes de sites inscrits.
Cf : Fiche technique 5 annexée à la circulaire NOR : MCCC1206718C du 02 mars 2012
La commune de Vitrée comporte 5 sites protégés (Cf diagnostic de l'AVAP). 3 sites inscrits sont contenus dans l'emprise du secteur sauvegardé. 1 site inscrit : "Ensemble des remparts" est partiellement couvert par le secteur sauvegardé (les ouvrages fortifiers et les taluts), "la portion de la vallée de la Vilaine située en contrebas" est intégrée dans le périmètre de l'AVAP.
Enfin 1 site classé, au sud du territoire de la commune: le château des Rochers et abords, et étangs de Beuvrons et abords.

3.2 - LE PATRIMOINE BATI LIE AUX EQUIPEMENTS ET AUX ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

LES ÉQUIPEMENTS CULTUELS

A - Le portail du cimetière de style néo-gothique du XIXème siècle, est un repère urbain important par sa situation au carrefour de la rue de Paris et de la rue de Laval.
B - La chapelle de l'Immaculée - Conception de style néo - gothique, boulevard des jacobins.
C - La chapelle Sainte Anne de style néo - gothique, au croisement des rue Sainte Croix et rue du Collège. Construite en 1856 pour fermer la perspective de la rue Sainte - Croix. Elle était à l'origine surmontée par une flèche d'ardoise détruite dans les années 1950.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics de Vitré sont les témoins de la prospérité de la commune à travers les siècles. Ils marquent aujourd'hui le paysage urbain de leur silhouette imposante tout en s'adaptant aux besoins des institutions actuelles. Ainsi les anciens couvents, caserne, et hôpitaux ont été préservés.

LES BÂTIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

Les bâtiments artisanaux et industriels sont les témoins des savoir faire et des traditions propres à la culture vitréenne. Ils marquent aujourd'hui le paysage urbain et appartiennent à la mémoire collective.

VITRE
PLAN DE LA COMMUNE

Atelier d'urbanisme Daniel Duché - Elisabeth Blanc

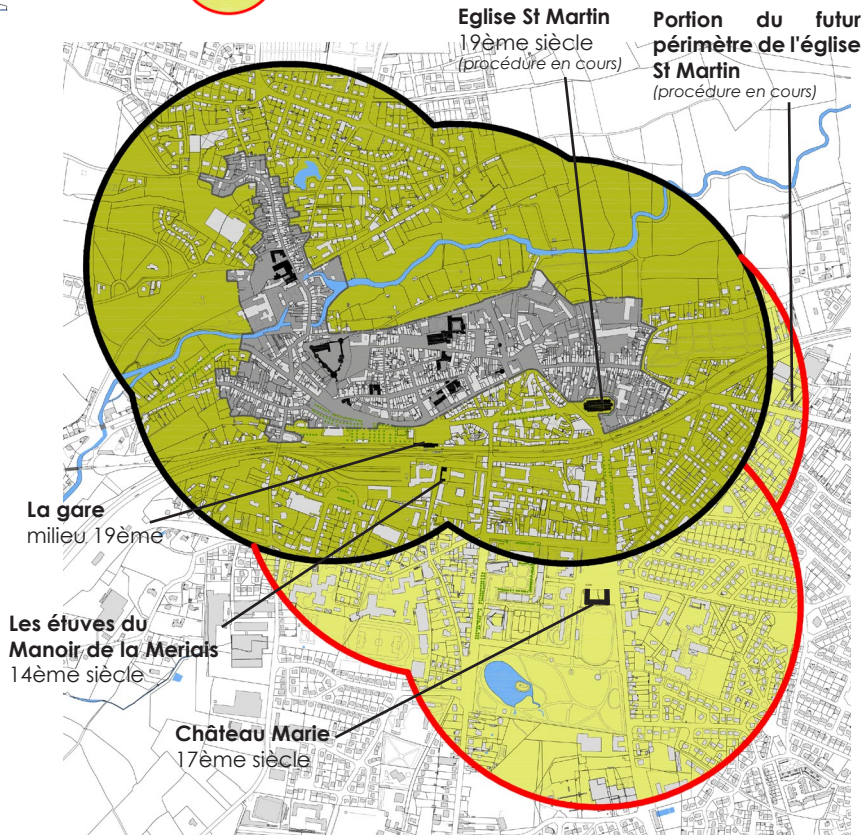


Secteur sauvegarder

Monuments Historiques Classés ou Inscrits

Périmètres de 500mètres maintenus (en dehors de l'AVAP, et MH contenus dans le PSMV)

Périmètres de 500mètres des MH contenus dans l'AVAP



PLAN GENERALE DE LA COMMUNE

AGRANDISSEMENT SUR LE CENTRE HISTORIQUE ET L'EMPRISE DU PSMV

3.3 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DOMESTIQUE

LES TYPOLOGIES DE L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE ET LEUR RÉPARTITION PAR QUARTIER:

L'aire urbanisée qui s'étend autour du centre historique est constituée d'un patrimoine architectural domestique comprenant essentiellement quatre grandes familles typologique:

- Les maisons et villas néo-classiques et éclectiques
- Les maisons et villas régionalistes
- Les immeubles de rapport de la fin du XIX° siècle et du début du XX° siècle
- Les maisons, première moitié XX° «entre deux guerres»

L'inventaire qui suit la présentation de ces quatre familles typologiques, non exhaustif, présente des exemples correspondants à ce patrimoine architectural domestique et permet de fixer la caractéristique architecturale dominante propre à chaque quartier.

L'aire sur laquelle s'étend l'AVAP est constituée essentiellement par les extensions du XIX° siècle de la ville. Des faubourgs s'étaient préalablement développés le long des axes importants durant l'ancien régime dont quelques édifices ont subsisté. Ces maisons sont assez rares et souvent très remaniées, et ne peuvent constituer une famille typologique. Voici quelques exemples:



Maison de l'ancien faubourg sainte croix comprenant des éléments du XV° et du XVIII° siècle


Alignement rue du collège XVI° siècle


Maison rue du collège fin XVI° début XVII° siècle





Maison de l'ancien faubourg sainte croix XVI° siècle


Château de la Baratière XVIII° siècle


Maison de l'ancien faubourg sainte croix XVI° siècle




Les maisons et villas néo-classiques et éclectiques

Les maisons bourgeoises et les villas dites "balnéaires" adoptent d'abord un style néo-classique et écléctique. Elles sont réalisées à partir de 1880 et font référence à des styles architecturaux antiques, médiévaux, renaissance ou classiques. La façade est organisée en travées régulières, l'entrée souvent axée, ornée d'un perron de quelques marches. Elles comportent un étage sur sous-sol surélevé, avec comble droit avec ou sans croupes, orné de massives lucarnes de maçonneries, ou en bois pour les plus modestes, souvent ouvragées. Le décor est sobre, mais très présent: bandeaux d'étages, corniches et encadrements de baies moulurés, chaînes d'angles ou mitoyennes à tables saillantes, balustrades, balconnets.... L'esthétique répond, plus qu'à la quête du grandiose, à celle du cossu, dans les dimensions des fenêtres et des balcons. On constate une grande diversité dans le traitement des baies, qui grâce aux techniques nouvelles de construction, s'affranchissent des dimensions classiques. Plus hautes, plus larges, elles offrent un confort d'éclairage indéniable, souvent symbole d'hygiène. Elles sont construites en brique et en pierre calcaire ou de grès employées en appareillage apparent pour les éléments de structure ou de décor. Le matériau de couverture de ces maisons bourgeoises et villas est toujours l'ardoise, car elle permet des volumes ouvragés et offre une grande faculté d'adaptation de formes et de traitements de détails. Par ailleurs avec l'amélioration des moyens de transports, l'ardoise est beaucoup plus largement diffusée.



LES SOUCHES DE CHEMINEES



LES CORNICHES ET TRAITEMENTS D'ANGLE





LES LUCARNES





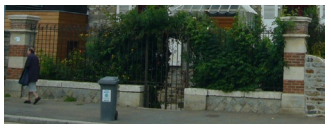
LES FENETRES ET MENUISERIES



LES PORTES ET MENUISERIES







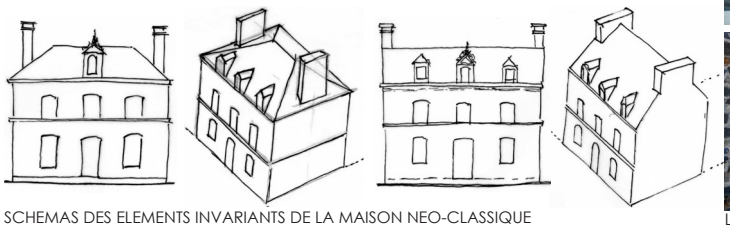








LES CLOTURES



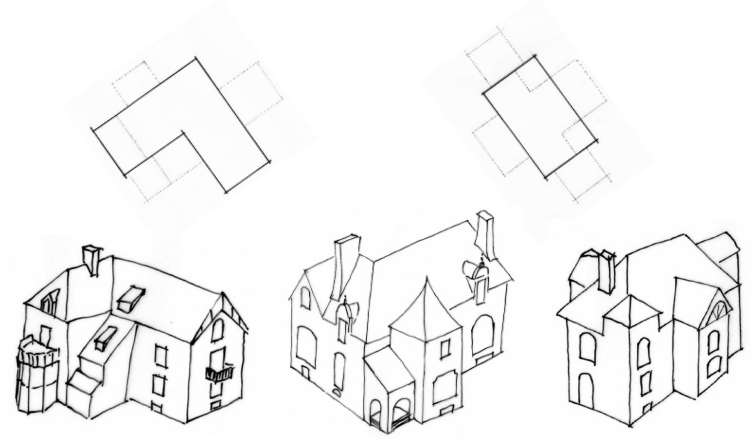
SCHEMAS DES ELEMENTS INVARIANTS DE LA MAISON NEO-CLASSIQUE

Les maisons et villas régionalistes

Le début du XX ème siècle voit l'apogée de la villa de type "côte normande". Le faux pan de bois est l'apanage de ce style, qui se distingue par la complexité de ses charpentes et de ses couvertures, prenant des proportions imposantes. Souvent à deux étages et attique, le volume de base est souvent simple ou en équerre, auquel s'ajoute tout un registre d'édicules qui constituent les variantes de cette typologie: les avant corps à pignons ouvragés, les tours d'angle hors oeuvre ou engagées couvertes de toitures à quatre pans, les lucarnes.

Les percements alternent des travées étroites et des travées larges les linteaux des baies sont soit droits, en arc, en anse de panier, en arc en plein cintre, en arc ségmentaire.

Ces maisons et villas régionalistes se situent toutes en quartiers résidentiels, leur implantation sur la parcelle varie selon la situation urbaine en limite de parcelle en alignement sur rue ou en milieu de parcelle, elles sont très rarement accolées aux édifices mitoyens. Cette organisation est souvent composée avec l'articulation d'une cours, d'édicules de garage, de remises et le jardin. Certaines configurations des maisons en alignement sur rue forment un ensemble cohérent en intégrant dans une même composition la façade de la maison, la porte piétonnière pour l'accès à la cour, l'entrée du garage et la clôture de la parcelle.



SCHEMAS DES ELEMENTS INVARIANTS DE LA MAISON REGIONALISTE



Les édicules de couvertures



les corniches et traitements d'angles

Les maçonneries



Les types de baies et de menuiseries



Les types de clôtures.











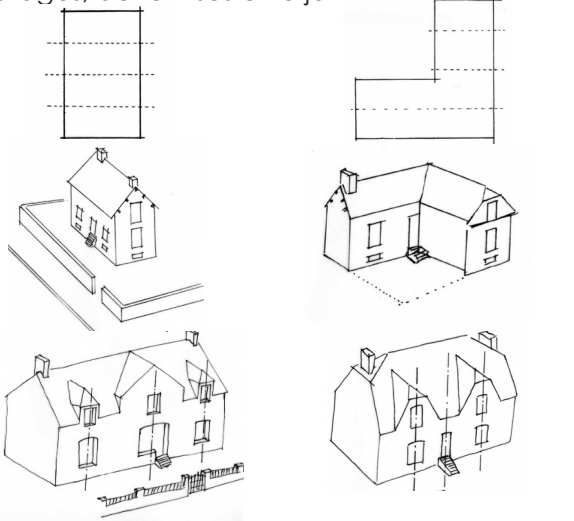
Les maisons, première moitié XX° «entre deux guerres»

Il s'agit d'un habitat individuel modeste toujours en RDC surélevé avec un étage sous comble. Le volume de base est souvent simple ou en équerre, la couverture à 2 pentes reçoit parfois des lucarnes. Les souches de cheminées sont en pignon.

Les percements alternent des travées étroites et des travées larges les linteaux des baies sont soit droit, en arc en anse de panier, en arc en plein cintre, en arc ségmentaire.

Construites en maçonnerie de schiste avec encadrement de baies en brique, les façades recoivent très souvent un cordon ornemental en brique.

Ces maisons "entre deux guerres" se situent toutes en quartiers résidentiels, leur implantation sur la parcelle varie selon la situation urbaine en limite de parcelle en alignement sur rue ou en milieu de parcelle, elles sont très souvent accolées aux maisons mitoyennes. Cette organisation est souvent composée avec l'articulation d'une cours, d'édicules, de garages, de remises et le jardin



SCHEMAS DES ELEMENTS INVARIANTS DE LA MAISON "ENTRE DEUX GUERRES"



Les souches de cheminées



Les couvertures



Les lucarnes

Les auvents en marquise



Les baies et menuiseries











Les immeubles de rapport de la fin du XIX ème siècle et du début du XX ème siècle

Les dernières décennies du XIX ème siècle marquent, à Vitré comme dans beaucoup de villes, l'apparition de l'immeuble de rapport, à caractère urbain marqué, de facture néo-classique ou éclectique.

Ces immeubles comportent deux ou trois étages, avec un comble habité éclairé par des lucarnes. Plus que la pression foncière, c'est l'esprit des formes architecturales et urbaines des métropoles qui prévaut. Ces immeubles affirment une urbanité, qui sera ensuite confortée par les bâtiments de la seconde moitié du XX ème siècle.

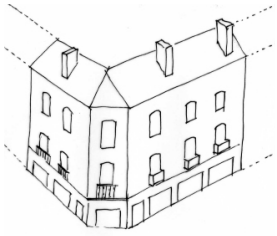
Aujourd'hui, dans le centre ancien, cohabitent des bâtiments d'échelles très variables sans pour cela altérer son image. Si le paysage urbain est marqué par des ruptures stylistiques, la valeur propre de chacun des bâtiments confère une qualité à l'ensemble.

L'époque de construction de ces bâtiments s'établit entre 1870 et 1900. L'organisation en travées régulières est de mise, avec une décroissance en hauteur des baies, un décor simple pour les bâtiments les plus anciens, plus chargé pour la période néo-classique. Les balcons, balustres ou encore lucarnes sont ouvragées.

Le traitement de la couverture prend également de l'importance, le toit à la Mansart, à brisis très raide en ardoise et terrasson plat en zinc, prolonge et couronne la façade. Les lucarnes peuvent alors prendre des formes monumentales.

Si la pierre de taille employée pour l'ensemble de la façade reste exceptionnelle, elle est dans certains cas, alliée à la brique, en référence aux bâtiments de style Louis XIII "brique et pierre".

L'éclectisme se traduit par des références aux styles antiques, renaissance ou classiques. A Vitré, ces bâtiments conservent, néanmoins, une grande simplicité, le décor se limitant à des éléments ponctuels.





Les corniches et traitements d'angles



Les lucarnes







3.4 - EN CONCLUSION

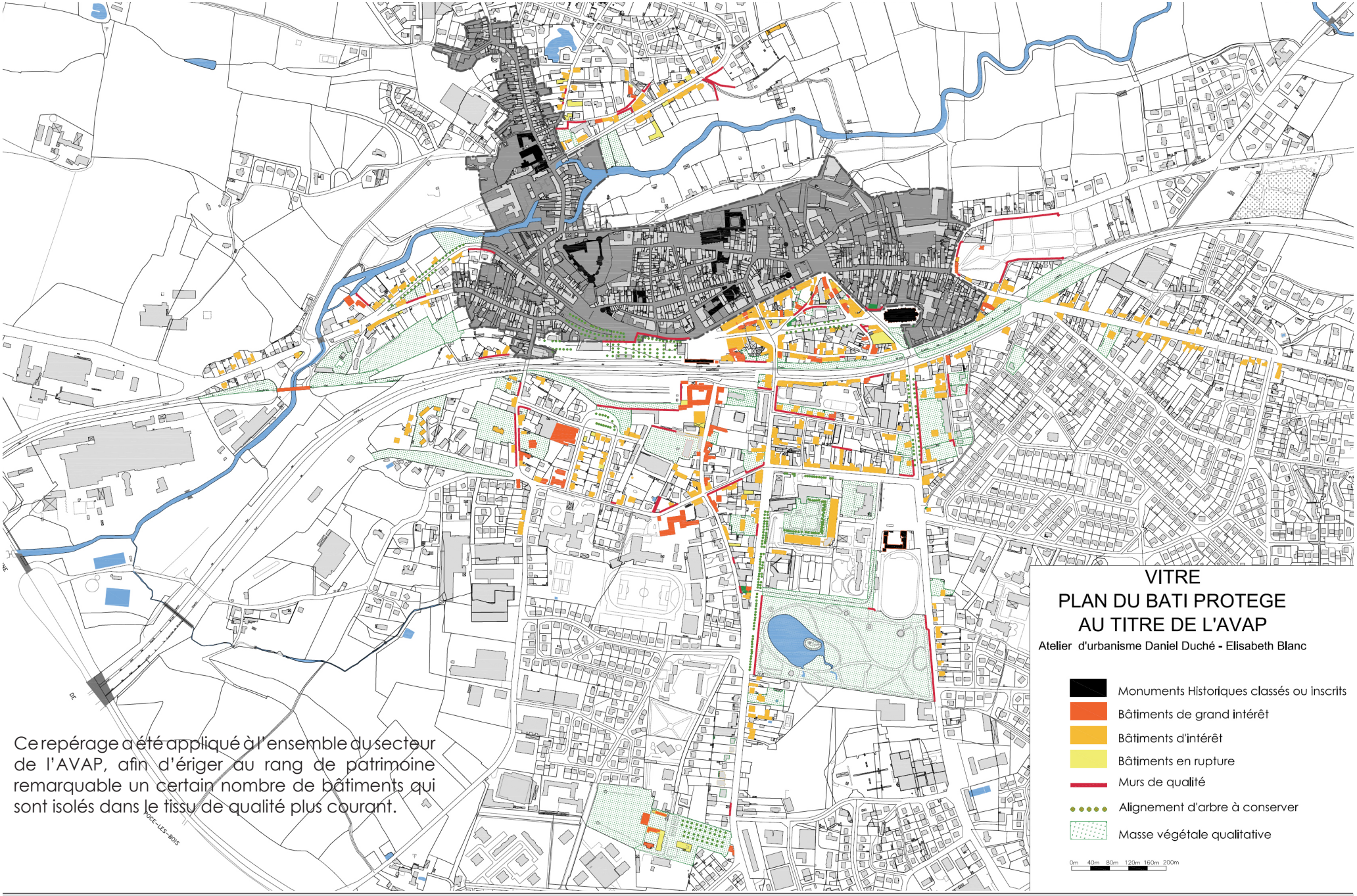
En synthèse de l'étude du patrimoine architectural, les constructions ont été classées en fonction de leur intérêt patrimonial, en s'appuyant sur les critères d'analyse définis dans l'étude du patrimoine bâti.

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.

SYNTHESE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : LE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'AVAP



Ce repérage a été appliqué à l'ensemble du secteur de l'AVAP, afin d'ériger au rang de patrimoine remarquable un certain nombre de bâtiments qui sont isolés dans le tissu de qualité plus courant.

LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

1. DÉFINITION ET JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

1.1. LE PERIMETRE DE L'AVAP

La définition du périmètre de l'AVAP s'appuie sur les diagnostics faisant l'objet de l'annexe du rapport de présentation.
Le périmètre retenu prend en compte la reconnaissance de l'ensemble des dimensions patrimoniales sous toutes leurs formes ainsi que l'appréhension des limites paysagères à grande échelle.
Cette dernière notion est particulièrement importante car elle a permis de définir très précisément les espaces pouvant être exclus de l'AVAP, au regard de leur faible intérêt patrimonial propre, mais également de leur manque de relation visuel ou physique avec les espaces protégés par l'AVAP, et en particulier le centre historique. Ceci est particulièrement vrai pour les quartiers de développements urbains récents situés au sud de la voie ferrée et les quartiers du XIXe et du début du XXe liés à l'industrialisation; mais également pour la majorité des quartiers de l'extrême nord de la commune.

Le détail des secteurs fait l'objet du chapitre suivant.

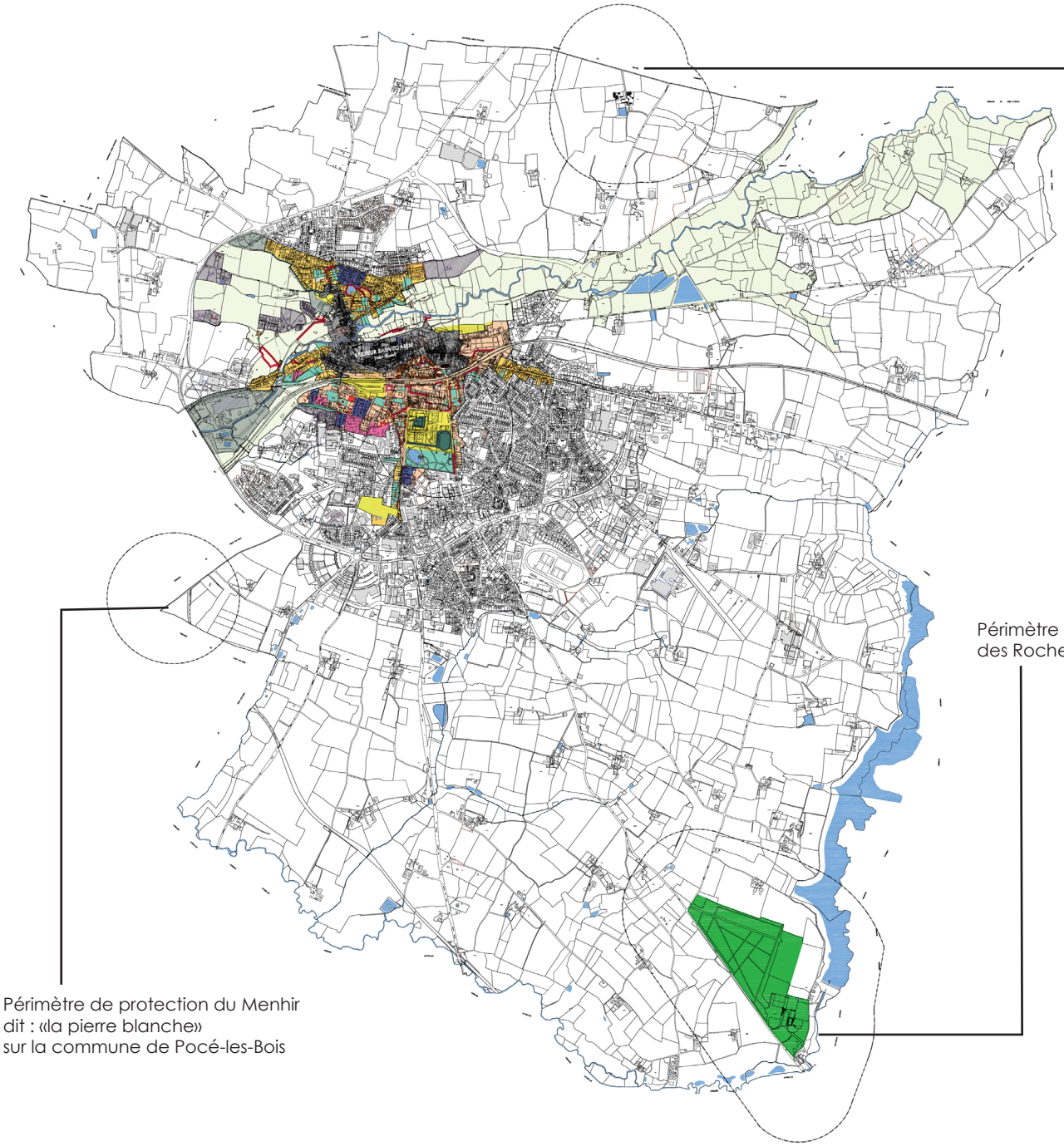
1.2. LES RELATIONS ENTRE ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES, SITES PROTEGES ET AVAP

Si le périmètre de l'AVAP tient également compte de l'aire actuelle couverte par le site inscrit et par le cumul des rayons de 500 mètres défini par les édifices protégés (voir cartes ci-contre), il ne l'intègre pas entièrement pour les raisons évoquées précédemment. Arbitraire, la servitude des abords liée à la présence de bâtiments protégés au titre des monuments historiques, ne tient nullement compte de la qualité patrimoniale et environnementale des espaces couverts, comme des enjeux qui y sont liés.
Les anciennes ZPPAUP présentaient l'avantage de suspendre leurs effets en dehors de leurs emprises. Ce n'est plus le cas des AVAP. En effet, la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du 2 mars 2012 stipule que « contrairement au droit des ZPPAUP, la servitude « champ de visibilité » des monuments historiques inclus dans le périmètre de l'aire n'est plus applicable en son sein mais continue de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (art L.147-7. Si tel n'est pas le cas, il est souhaitable de procéder à un réaménagement de ces parties d'abords via une procédure de périmètre de protection modifié (PPM). Cette mesure peut être conduite concomitamment avec celle de l'AVAP (enquête publique simultanée).».

Qu'en est-il pour la délimitation proposée de l'AVAP de Vitré ?

. Pour ce qui est du site inscrit de " l'ensemble des remparts", il n'y a aucune incidence puisqu'il est entièrement couvert parles secteur sauvegardé et l'AVAP, ses effets sont donc suspendus.

. Pour ce qui est de la servitude « champ de visibilité » des monuments historiques engendrée par les édifices protégés, elle est maintenue pour les parties situées en dehors de l'emprise de l'AVAP et devra, pour la cohérence de la démarche et comme le suggère la circulaire précitée, faire l'objet d'une procédure de « périmètre de protection modifié ».



Périmètre de protection de l'ensemble
de la Mare-aux-Hupins

Périmètre de protection du domaine
des Rochers-Sévigné

Périmètre de protection du Menhir
dit : «la pierre blanche»
sur la commune de Pocé-les-Bois

VITRE - AVAP
PLAN GENERAL DE ZONAGE
(ensemble de la commune)

Atelier d'urbanisme Daniel Duché - Elisabeth Blanc

LE SECTEUR SAUVEGARDE ET LES RAYONS DE 500 METRES

- Secteur sauvegarder
- Monuments Historiques Classés ou Inscrits
- Sites Classés
- Périmètres de 500mètres maintenus

LES SECTEURS DE L'AVAP

- 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
- Secteur 2 : Les entrées urbaines
- Secteur 3 : Les espaces paysagers de la vallée de la Vilaine et des coteaux nord et sud

03 / 05 / 2013

2. DÉFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP

2.1 - DEMARCHE ET METHODOLOGIE

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 XIXème siècle par des opérations d'aménagements divers:

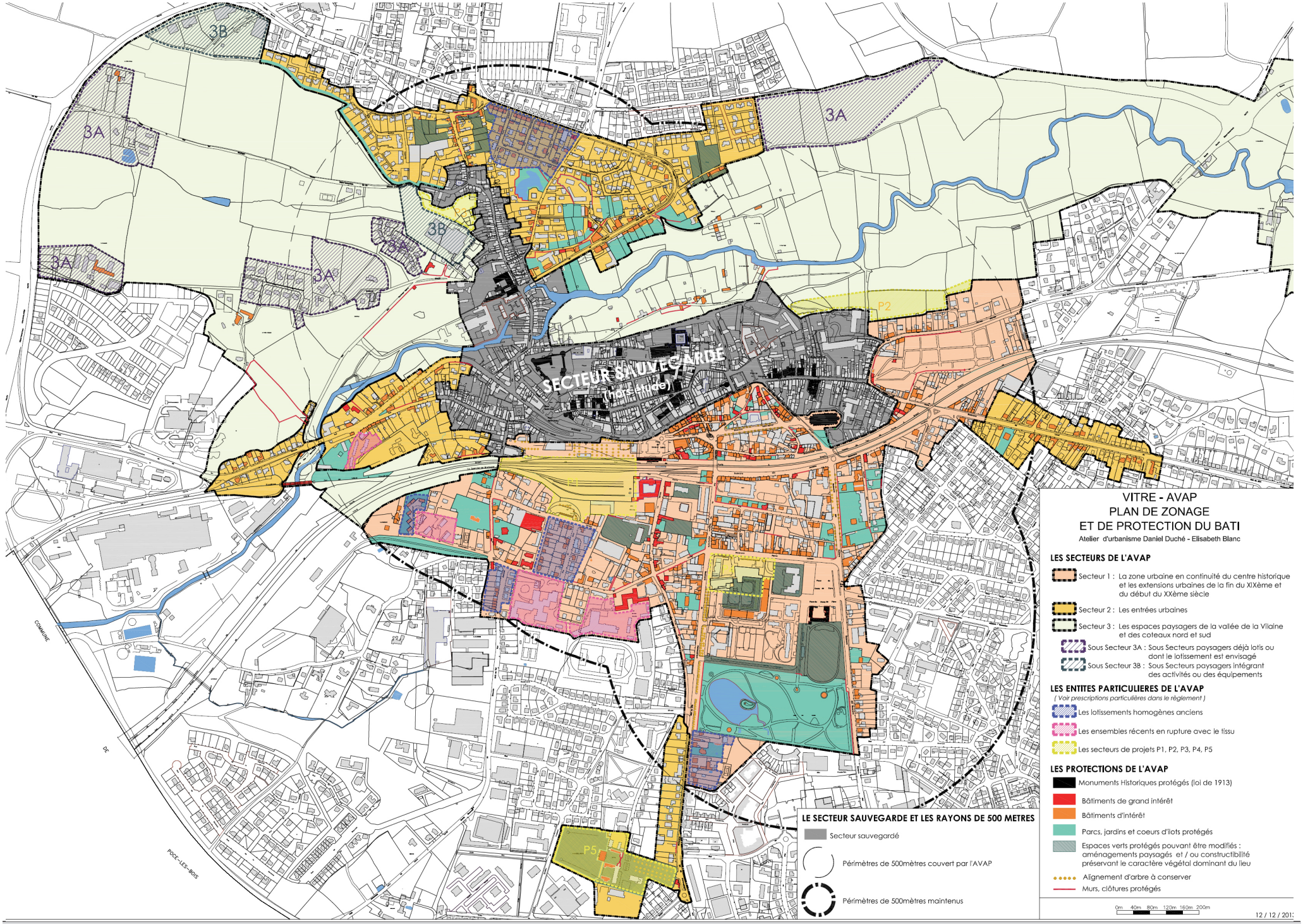
1 - La voie ferrée, dont le tracé passe au pied de la ville close dans une tranché profonde d'environ 10 mètres, coupe et isole les extensions urbaines Sud du centre historique.
2 - L'urbanisation du quartier de la caserne de la Trémoille dont le découpage parcellaire et viaire sont issu de l'ancienne 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 Garengeot 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 XIXème siècle et du début du XXème 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.


3B
3A
3A
3B
3B
3A
3A
P2
SECTEUR SAUVEGARDÉ
(1985 étude)
P5
COMMUNE
DE
POCE-LES-BOIS
VITRE - AVAP
PLAN DE ZONAGE
ET DE PROTECTION DU BATI
Atelier d'urbanisme Daniel Duché - Elisabeth Blanc
LES SECTEURS DE L'AVAP
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
Secteur 2 : Les entrées urbaines
Secteur 3 : Les espaces paysagers de la vallée de la Vilaine et des coteaux nord et sud
Sous Secteur 3A : Sous Secteurs paysagers déjà lotis ou dont le lotissement est envisagé
Sous Secteur 3B : Sous Secteurs paysagers intégrant des activités ou des équipements
LES ENTITES PARTICULIERES DE L'AVAP
(Voir prescriptions particulières dans le règlement)
Les lotissements homogènes anciens
Les ensembles récents en rupture avec le tissu
Les secteurs de projets P1, P2, P3, P4, P5
LES PROTECTIONS DE L'AVAP
Monuments Historiques protégés (loi de 1913)
Bâtiments de grand intérêt
Bâtiments d'intérêt
Parcs, jardins et coeurs d'îlots protégés
Espaces verts protégés pouvant être modifiés : aménagements paysagés et / ou constructibilité préservant le caractère végétal dominant du lieu
Alignement d'arbre à conserver
Murs, clôtures protégés
LE SECTEUR SAUVEGARDE ET LES RAYONS DE 500 METRES
Secteur sauvegardé
Périmètres de 500mètres couvert par l'AVAP
Périmètres de 500mètres maintenus
0m 40m 80m 120m 160m 200m
12 / 12 / 201

2.2 - LES SECTEURS ET LES ENTITES PARTICULIERES 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 Chateaubriant, des Rochers et de Laval.

Aujourd'hui la présence de nombreux commerces, d'espaces urbains focalisant de nombreux échanges, d'institutions scolaires, d'ensembles bâti 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 permi 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 potentialité 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 specifique, traditionnelle : lotissement ou alignement.
. Les secteur «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 construis, 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 (REPEREES 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 prévalus 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 un 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 Trémoille et **le secteur P5** du domaine de la Baratière - IME.

2.3 - LES SECTEURS DE PROJETS : les espaces en rupture dont la reconquête et la requalification sont nécessaires


1 vue depuis la place de la victoire

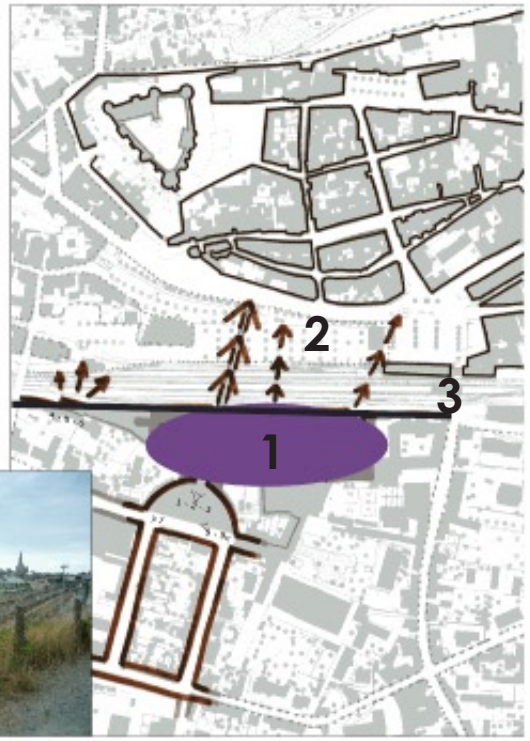

2 vue depuis la place de la victoire


3 vue depuis la place de la victoire


4 vue depuis l'impasse de la paix


5 vue depuis l'impasse de la paix


6 vue depuis l'impasse de la paix




7 rue de Verdun


8 place de la victoire


9 rue de Verdun vers l'école Ste Marie

2.3.1 - LE SECTEUR P1

La désaffectation de la gare de fret a laissé dans le paysage urbain de vitré un vide dont l'ampleur importante nécessite une restructuration à l'échelle du quartier.

Depuis l'installation de la ligne de chemin de fer au XIX ème siècle, le centre urbain se trouve emputé de ses faubourgs qui se sont développés sur le coteau sud.

Le site de l'ancienne gare de fret est occupé aujourd'hui par un parc de stationnement dont l'aménagement réduit à une grande aire de bitume, donne à ce lieux un aspect de "terrain vague" qui altére la qualité paysagère des abords du centre historique.

Ce lieux, au coeur de la ville et dont les dimensions sont largement supérieures à toute les places existantes, est exclus de toutes les activités qui animent le centre ville de Vitré.

La restructuration par un projet global de ce site est pour le centre ville une occasion de renforcer les liens avec les quartiers urbains du coteau sud et de désenclaver les bâtiments de l'école sainte Marie. C'est l'opportunité de réaliser la couture urbaine Nord Sud laissée en attente depuis plus d'un siècle.

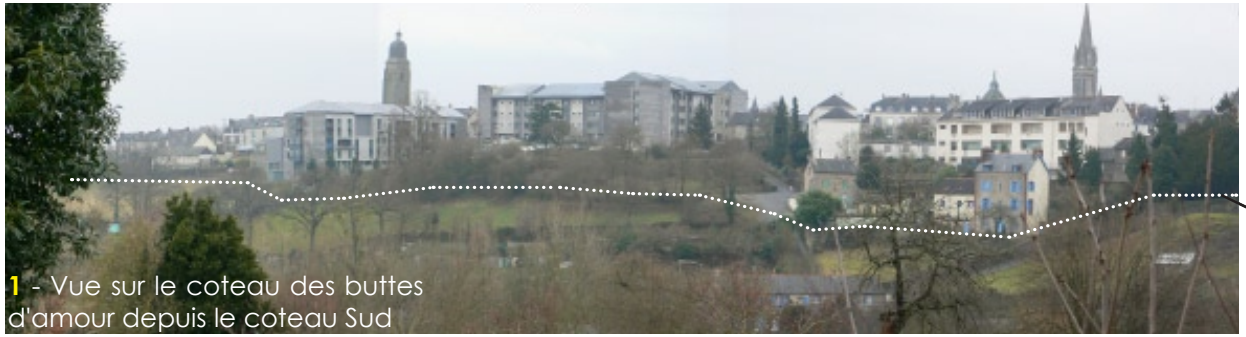
Les orientations d'aménagement illustrées par le schéma ci-contre, portent sur trois points essentiels:

1 - La restructuration complète du site de l'ancienne gare de fret en créant un lieu de vie par des constructions nouvelles intégrant de l'habitat, des activités (principalement terrtiaires), des parcs de stationnement et de nouveaux espaces urbains (placettes....).

2 - Les liaisonements visuels et viaire (cheminements piétons) entre:

- la place de la victoire au sud et la promenade St Yves au pied des remparts de la vieille ville
- l'école sainte Marie et la place des victoire
- la desserte et les possibilités de stationnement des véhicules pour , l'école sainte Marie, la gare et les riverains du coteau sud, y compris les autocars et camions de gabarit urbain.

3 - Le traitement d'un front bâti tout le long de la voie ferrée tenant compt de la réciprocité des vues avec les remparts et le château de Vitré.



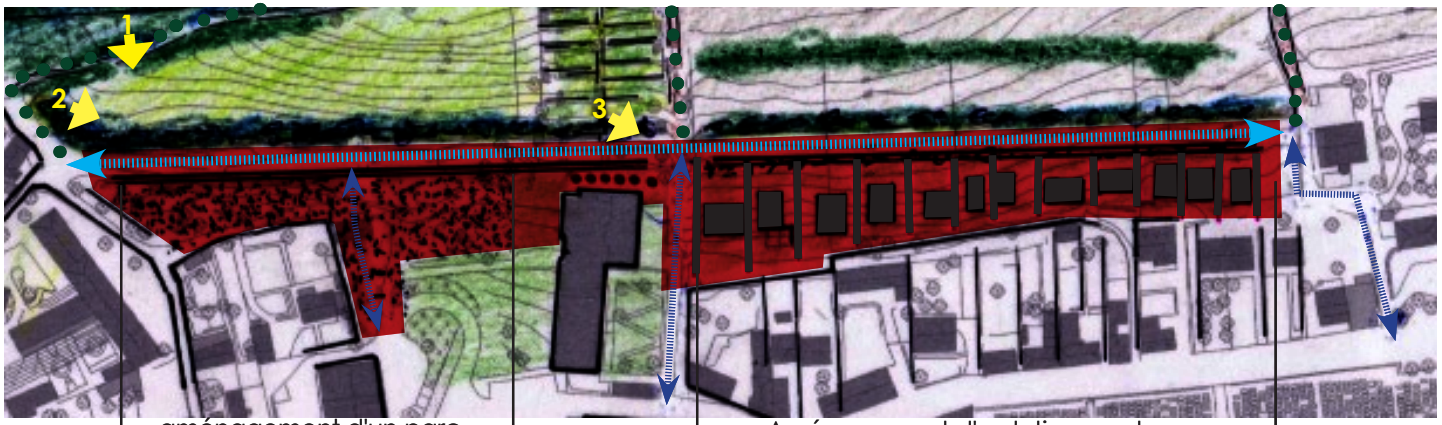
1 - Vue sur le coteau des buttes d'amour depuis le coteau Sud



2 - Vue sur la prairie à conservée et le talus en limite du parking projeté



3 - Vue sur l'arrière des parcelles du faubourg à restructurer



Voie carrossable à créer (type chemin creux avec talus complanté)

Voies de liaisonnement à créer

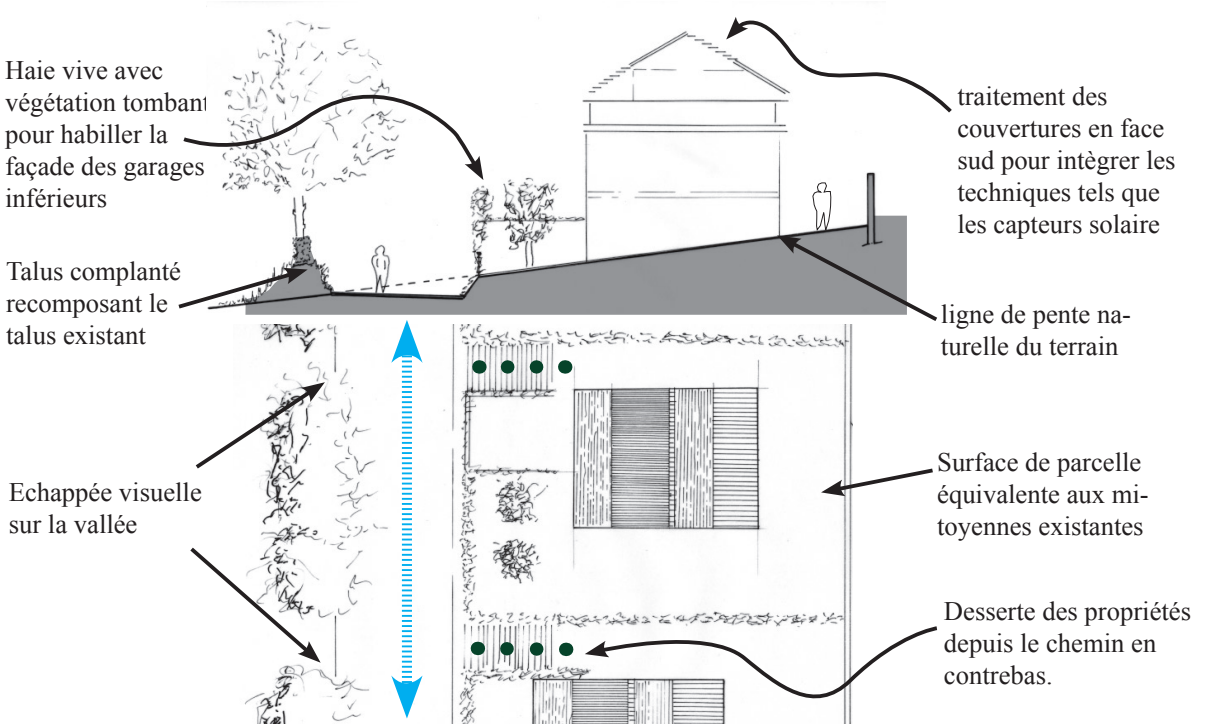
Chemins pédestres et cyclables

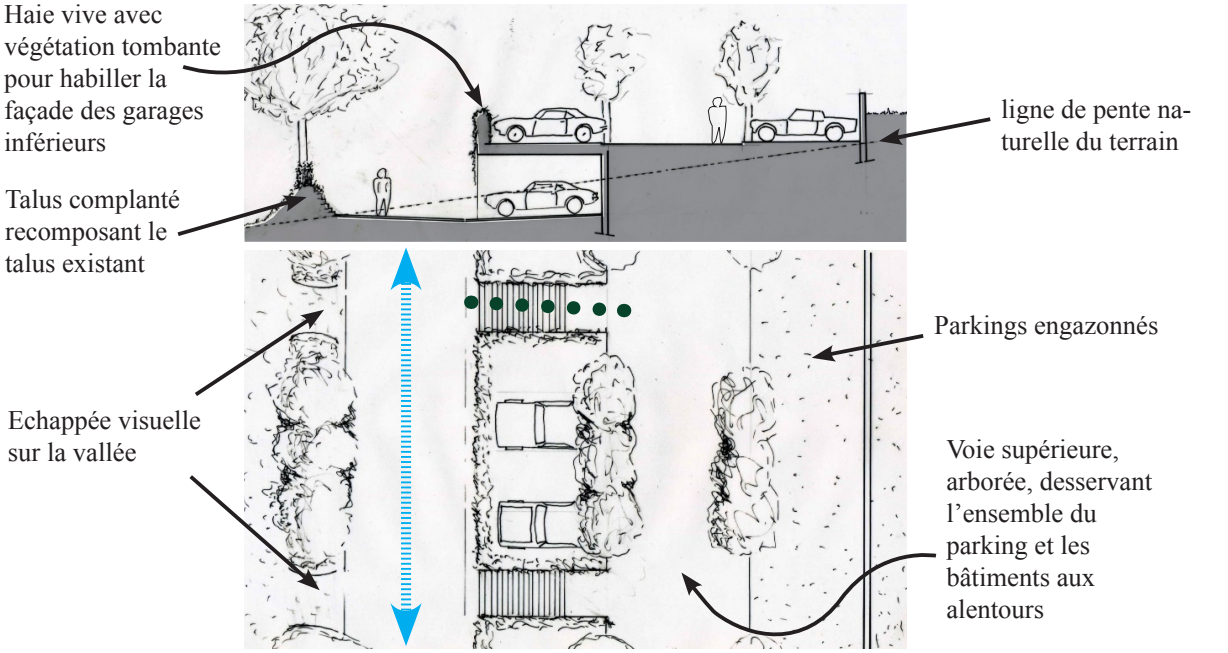
2.3.2 - LE SECTEUR P 2

Le site dit "des buttes d'amour" est une partie du promontoire sur lequel c'est implantée la ville fortifiée. Il s'agit d'une extension urbaine du centre ancien surplombant la vallée de la Vilaine.
Ce site est marqué par 3 ensembles bâtis: l'hôpital, la maison de retraite, le groupe scolaire; dont les masses imposantes sont en rupture avec la ligne générale de la cité médiévale.
Les abords de ces équipements sont aménagés pour répondre aux usages pour lesquels ils sont destinés, sans cohérence avec la topographie et la dimension paysagère du site.

Les buttes d'amour offrent un point de vue remarquable sur la vallée de la Vilaine. Ce site privilégié, bénéficie d'un paysage de vallées avec des prairies humides et des cotaux cultivés, qui doit être préservé et mis en valeur au titre du patrimoine paysager majeur de Vitré.
L'enjeu de la conservation de se site naturel exceptionel réside dans le traitement des franges qui articulent la vallée de la Vilaine avec la zone urbanisée des buttes d'amour. Toute construction ou aménagement d'espaces libres dans ce lieu doit s'adapter finement à ses caractéristiques topographiques et paysagères qui en font sa qualité.

Le secteur de projet P2, tel qu'il a été délimité au plan de zonage de la zppaup, fixe les conditions de la reconquête de cette frange dans un projet global intégrant l'ensemble des équipements et programmes nécessaires au développement du quartier et de la ville:
- Aménagement d'un parc de stationnement
- Aménagement d'un lotissement
- Création d'une voirie
- Préservation et mise en valeur du paysage.





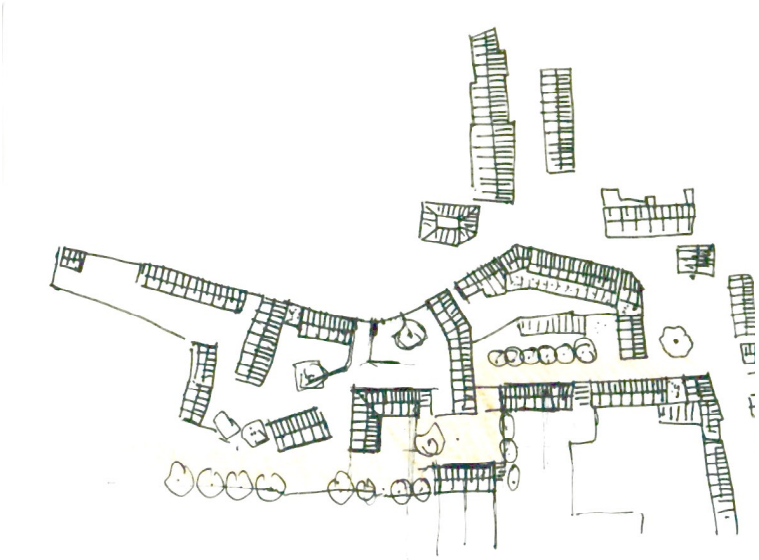
Ce projet global devra s'articuler en 3 principes majeurs:

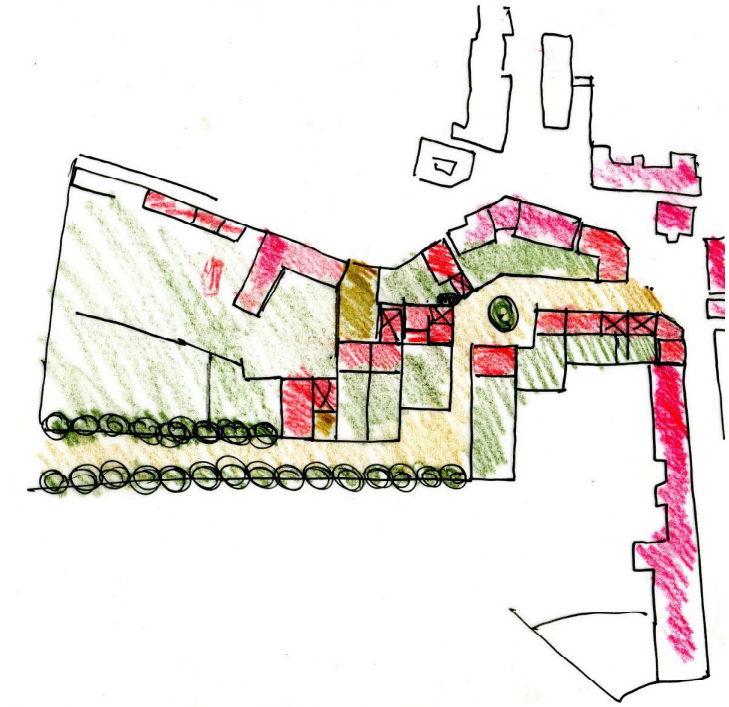
1 - La création d'une voirie et de cheminements piétons reliant, d'ouest en Est: le centre ville au zones péri-urbaines de l'aglompération; du sud au nord: la zone urbanisée et ses équipements à la vallée de la vilaine et ses champs.

2 - La recomposition de cette "frange" paysagère par l'intégration des grandes masses bâties au moyen d'écrans végétaux, de talus complantés et tout autre dispositif faisant référence la composition paysagère locale (essence d'arbre locale, haies, hautes tiges, prairies...etc)

3 - L'insertion cohérente de toute nouvelle construction ou d'aménagement d'espace libre avec la topographie du site. On évitera la création de terrplein de remblaie en se limitant à de petits talus du type chemin creux reprenant les lignes fortes du paysages agricole.

Les croquis ci-contre illustrent les emplois cohérents de la pente en jouant sur des niveaux enterrés ou semi-enterrés permettant de créer des parcs de stionnement n'ayant aucun impact sur le paysage. Ils illustrent également les principes d'implantations de nouveaux bâtiments avec des surfaces de parcelle très proche des dimensions des parcelles existantes donnant sur la route d'Ernée.





2.3.3 - LE SECTEUR P3

Il s'agit de plusieurs parcelles enclavées entre l'arrière des terrains donnant sur la rue du Rachapt et l'ensemble industriel Texier. Cette friche est aujourd'hui vacante.
La reconquête de ces espaces libres delaissés peut être un atout pour la revitalisation du faubourg du Rachapt.

Le projet global tendant à recoudre cette frange, esquissé ci-contre, illustre la possibilité de densifier le site tout en conservant sa structure urbaine originelle du faubourg médiéval.

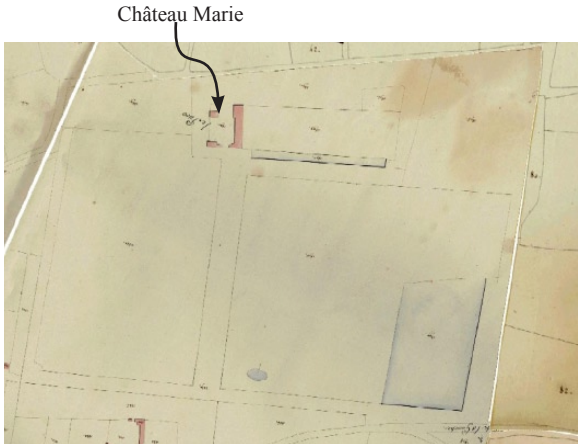
La cohérence d'une telle opération repose sur 4 points essentiels:

1- Le parcellaire et le bâti doivent respecter les gabarit moyen des bâtiments du faubourg médiéval

2- La densité bâtie du faubourg impose des constructions accolées les unes aux autres. La maison isolée serait donc en rupture par rapport à la structure générale du faubourg.

3 - Donner une éppaisseur aux lieux en créant des espaces de transition + ou - privatifs entre l'espace public et la maison.

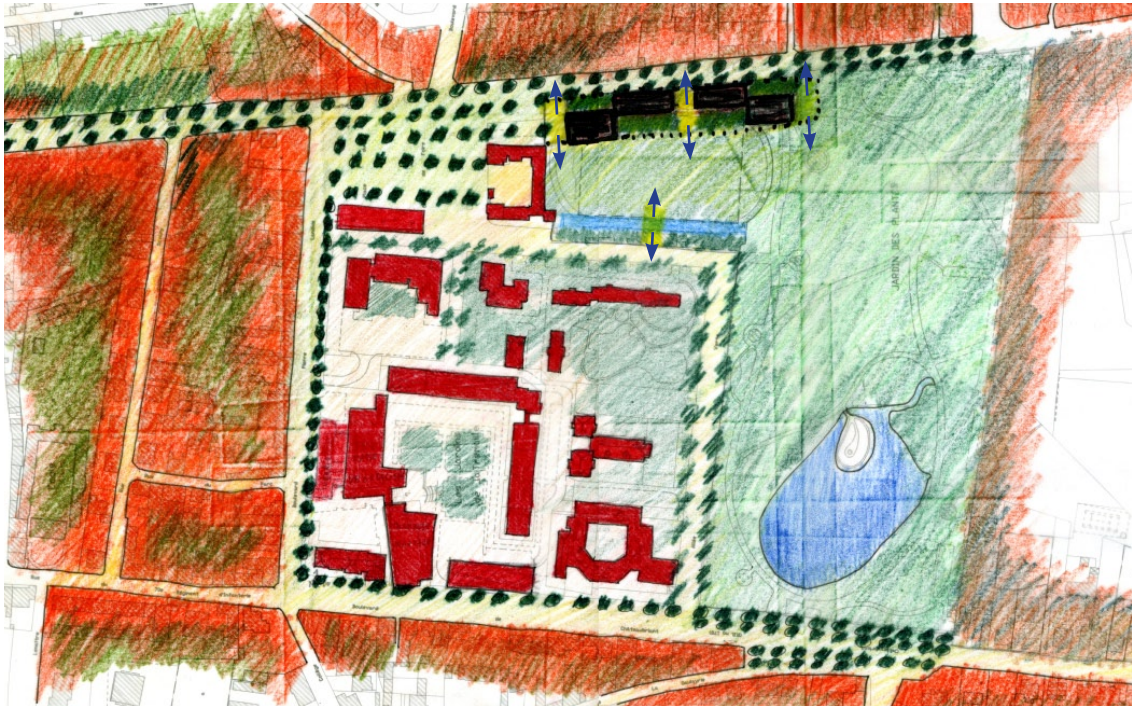
4 - Le traitement des limites entre les espaces libres seront plus ou moin perméable et participeront de la qualité paysagère du lieu.



Extrait du cadastre Napoléonien sur lequel figurent le château et son parc où l'on distingue un bassin en longueur et une pièce d'eau ainsi que les grandes divisions de la propriété.



Extrait du plan de 1900 sur lequel figurent le château, la caserne de la Trémoille, le jardin des plantes et le lotissement, des voiries crées sur les anciennes divisions de la propriétés du château Marie.

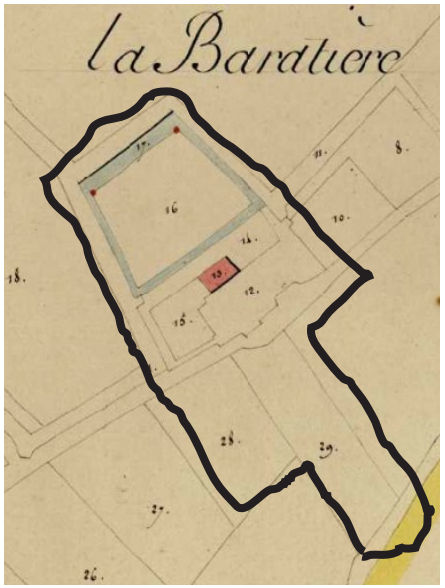


Esquisse d'aménagment reprenant les traces conservées de la composition d'origine de la propriété du château Marie et des aménagements réalisés au XIX ème siècle lors de l'implantation de la caserne de la Trémoilles et de la création du parc. S'appuyant sur l'histoire du site l'esquisse propose de faire évoluer ce site en développant des surfaces à bâtir le long du boulevard des rochers.

2.3.4 - LE SECTEUR P 4

Le baron de la Trémoille construit le château Marie dans le courant du XVII° siècle. Ce domaine est limité au Nord par l'actuel boulevard des jacobins, le chemin d'accès à l'emplacement actuel du champ de foire se faisait par le chemin de la rabine qui précédait la cour. Cet espace comportait 4 rangées d'arbres qui ont été coupés en 1938. A l'ouest, le domaine est délimité aujourd'hui par le boulevard de Châteaubriand. La limite Sud est fixée par le quartier du parc et à l'Est par le boulevard des Rochers.
A la Révolution les biens de la famille sont confisqués et distribué aux hospices civils de Vitré. C'est au début de la deuxième moitié du XIX° siècle que la ville devient propriétaire du domaine. L'extension de la ville est alors mise en oeuvre en poursuivant le tracé urbain orthogonal commencé au Sud de la fortification au XVIII° siècle par la création de la rue de la Borderie. Les opérations urbaines commencent à ce mettre véritablement en place vers 1874 par la construction de la caserne pour les hommes de troupe du 70° régiment d'infanterie, et la réalisation de petits immeubles de rapport le long du boulevard Pierre Landais pour les officiers.
Le réaménagement de ce site doit s'inscrie en continuité des mutations historiques de l'ancienne propriété des Trémoilles. Dans cette perspective d'expension urbaine du centre ville, la densification du site est envisageable en créant des espaces à bâtir le long du boulevard des Rochers sur l'emplacement du stade actuel. Cette opportunité ne va pas sans la restructuration complète de l'ensemble du secteur qui doit porter sur:

1 - L'harmonisation de l'ensemble des bâtiments au moyen d'alignement d'arbres de haute tige reprenant l'organisation de l'ancien parc et de la caserne le long des voies majeures.
2 - La construction de logements de petits collectifs type R+3 à R+4 dans une opération globale le long du boulevard des Rochers sur une bande de 30 mètres de profondeur et plus de 120 mètres de longueur.
3 - Le réaménagement du parc du château Marie,permettant de recentrer dans la composition ce patrimoine majeur autour du quel l'ensemble du secteur a été initialement structuré.
4 - Le réaménagement des espaces libres publics: plantations de la place du champ de foire tel qu'elle pouvait être avant 1938 avec ses 4 rangées d'arbres afin d'en faire un véritable lieux "urbain" apportant ainsi une vraie dimension paysagère à ce quartier majeur du centre ville. Tout en y maintenant si nécessaire le sationnement.



Extrait du cadastre Napoléonien sur lequel figurent le château et son parc où l'on distingue une pièce d'eau qui ceinture le parterre. Les deux pigeonniers sont figurés sur le plan.



Extrait du cadastre actuel. Sa comparaison avec le cadastre Napoléonien permet de retrouver les éléments de la propriété qui ont été préservés: l'ensemble parcellaire structuré par le château et ses communs, les pigeonniers. Les pièces d'eau ont disparu, il en reste toute fois les traces dans site qui se traduisent par des talus au pourtours de la grande prairie.


1


2







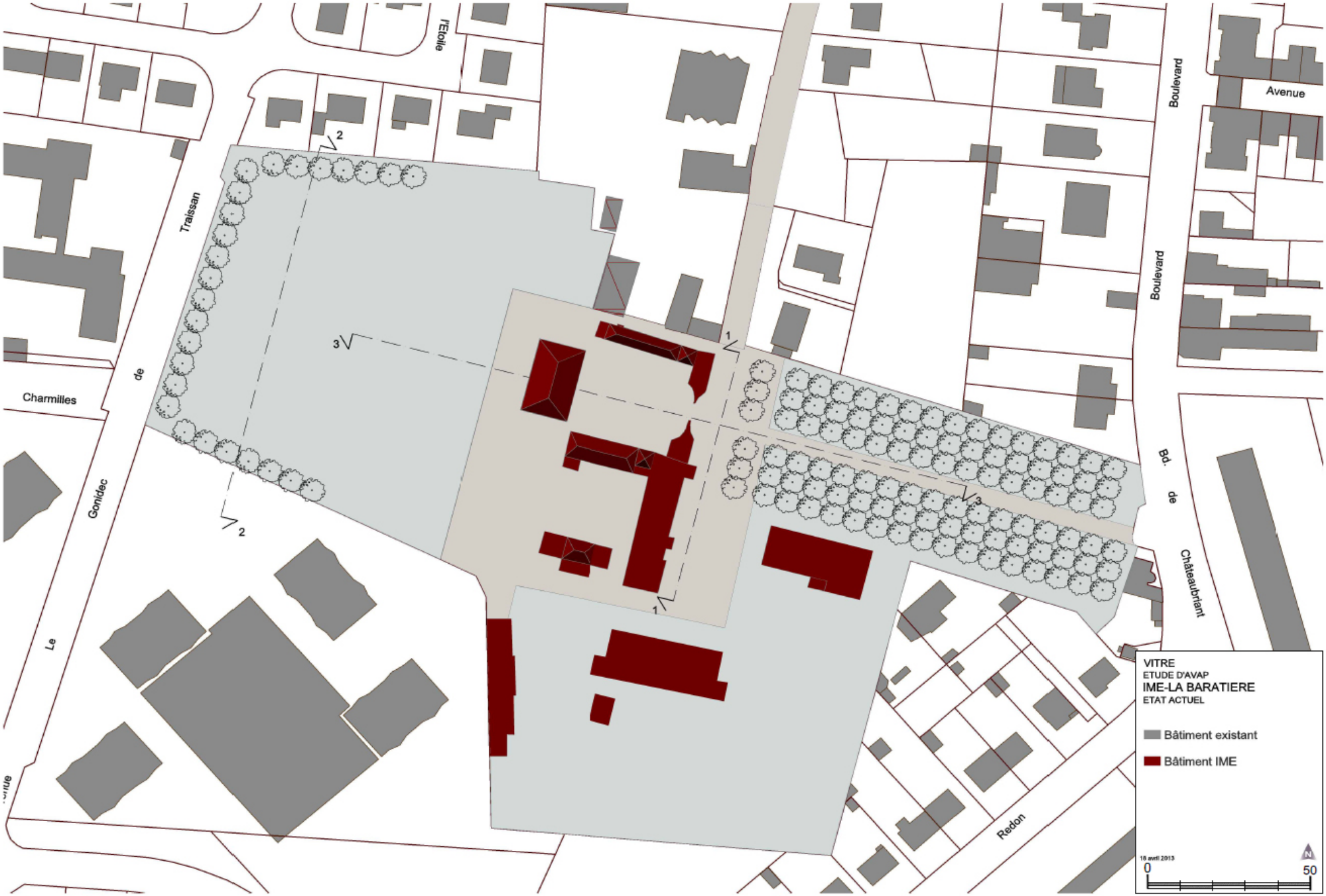


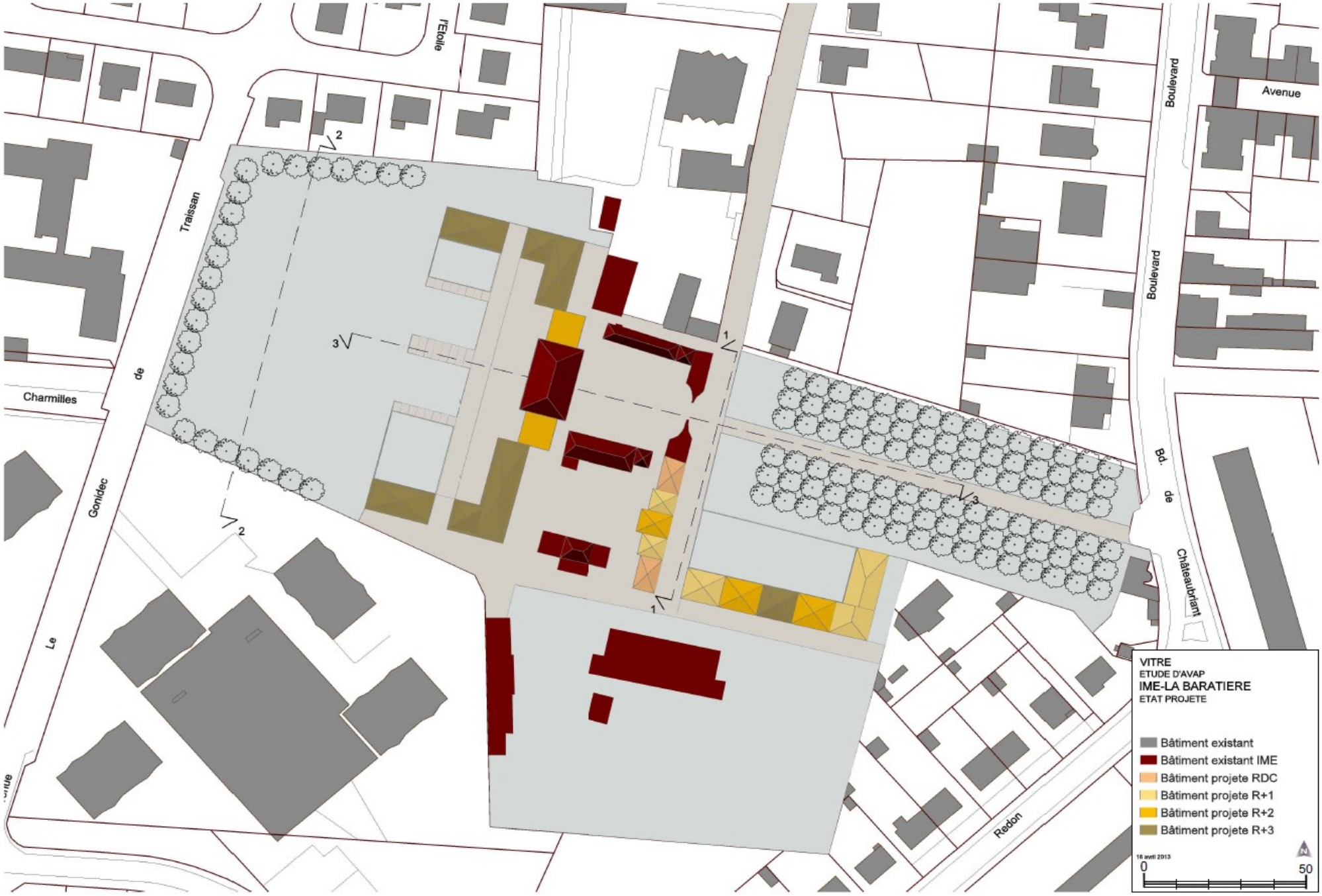
2.3.5 - LE SECTEUR P 5

Le secteur de la Baratière a été modelé au cours du XVIIe siècle par la constitution d'un petit domaine. Celui ci s'organisait autour d'un château entre cours d'honneur cernée par des ailes de communs et un parterre cerné par une grande pièce d'eau. Au cours des siècle le domaine initial c'est étendue aux parcelles mitoyennes. On retiens entre autre le mail d'entrée de la propriété constitué probalement dans le courant du XIXe siècle.
Durant le XXe siècle l'ensemble est devenue la propriété de l'Institut Médico Educatif (IME). Celui ci a réaliser l'edification de quelques volumes bâtis au sud ouest de la propriété afin d'acceuillir ses internes. Le château a été restructuré en profondeur subissant de nombreuses transformation de ses espaces intérieurs entrainant la disparition presque totale des aménagements initiaux. Seul l'enveloppe du bâtiment a subsisté dans son aménagement du XIXe siècle. Les communs ont subi sensiblement le même sort. Aujourd'hui l'ensemble de la propriété passe aux mains de la Commune qui doit envisager la reconversion de ce site dont la qualité patrimoniale pour les vestiges existant et paysagère pour l'ensemble parcellaire très structurant nécessitent une aproche concertée.

Le réaménagement de ce site doit s'inscrie en continuité des mutations historiques de l'ancienne propriété de la Baratière. La densification du site est envisageable en s'appuyant sur l'organisation déjà en place. A savoir: la composition axiale de la propriété initiale comprenant le grand mail d'entrée, la cours d'honneur campée des ailes des communs, le volume du château dont le gabarit domine l'ensemble, et le parterre qui se développe jusqu'au fond de la propriété où subssistent les deux pigeonniers.

Cette densification doit prolonger l'organisation ci-avant décrite, en développant des ailes au volume du bâtiment du château. Ces ailes comprendrons des volumes transparents dont la hauteur maximum sera limité au cordon de surcroît du château, ils assurerons la jonction avec les volume des ailes des bâtiments d'habitation. Ces volumes de jonction pourront intégrer les halles d'entrées et les desserte verticales.
Les ailles se développerons en encadrant le parterre. Des volume semi enterrés pourront recevoir des parking.
De même au sud ouest de la propriété sont envisagés des volumes bâtis s'organisant selon la même logique volumétrique.


l'Etoile
Boulevard
Avenue
Boulevard
Tralssan
de
Charmilles
Gonidec
Le
Bd.
de
Châteaubriant
Redon
1
2
3
VITRE
ETUDE D'AVAP
IME-LA BARATIERE
ETAT ACTUEL
Bâtiment existant
Bâtiment IME
16 avril 2013
0
50


l'Etoile
Boulevard
Avenue
Traissan
Charmilles
de
Gonidec
Le
Boulevard
Bd.
de
Châteaubriant
Redon
1
2
3
VITRE
ETUDE D'AVAP
IME-LA BARATIERE
ETAT PROJETE
Bâtiment existant
Bâtiment existant IME
Bâtiment projete RDC
Bâtiment projete R+1
Bâtiment projete R+2
Bâtiment projete R+3
16 avril 2013
0
50

3. 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.

3.1 - LA MISE EN VALEUR ET LA GESTION RAISONNÉE DES ESPACES LIBRES ET DE LEURS LIMITES

Cet objectif, qui porte essentiellement sur l'aménagement des espaces, doit se traduire par les orientations suivantes :
. La maitrise du gabarit des voies, devant être adaptées à leur usage propre (piéton, voiture, deux roues) afin d'assurer des continuités et des accroches avec les espaces concomitants.
. La prise en compte de la qualité du traitement des aménagements, de leurs qualités écologiques et de leur gestion raisonnée : durabilité et entretien des matériaux de sols (favoriser les matériaux naturels), du mobilier, de la signalétique, de l'éclairage (plan lumière visant à économiser les dépenses énergétiques)…
. La prise en compte de la gestion raisonnée des eaux pluviales, afin de limiter le rejet dans les réseaux : favoriser la perméabilité des sols ou le traitement écologique avec par exemple des noues végétalisées…
. Le traitement qualitatif des limites des parcelles bâties : les clôtures et les entrées.

3.2 - LA PROTECTION DES ESPACES PRIVATIFS À DOMINANTE VEGETALE LES PLUS REMARQUABLES

Le document graphique a identifié des espaces libres méritant un intérêt particulier, devant être préservé et mis en valeur. Il s'agit :
. Des jardins remarquables d'intérêt patrimonial ou d'agrément.
. Des cœurs d'îlots végétalisés, constituant des espaces de respiration et d'agrément pour leur environnement bâti.

3.3 - LE MAINTIEN ET RENFORCEMENT DE LA QUALITÉ PATRIMONIALE DES PAYSAGES

Cet objectif porte essentiellement sur la bonne gestion des paysages « naturels » et bâtis, doit se traduire par les orientations suivantes :
. La préservation de motifs paysagers propres à certaines entités paysagères.
. La préservation et l'aménagement de belvédères et de points de vue sur la ville et ses édifices majeurs, à partir des espaces paysagers environnants.
. La protection des vues vers et à partir de la ville, ainsi que la gestion de l'impact d'éléments discordants du paysage (bâtiments industriels par exemple).
. L'interdiction d'implantation de dispositifs destinés à produire de l'énergie très visibles dans le paysage (éoliennes).
. La gestion des plantations dans la durée : choix (hauteur, gabarit, rythme), emplacement….
. Le maintien et renforcement des écrins boisés assurant une meilleure intégration de bâtiments ou espaces urbanisés de qualité médiocre.

3.4 - LA CONSERVATION DE MILIEUX « NATURELS » D'INTÉRÊT

Cet objectif doit se traduire par les orientations suivantes :
. Le maintien de la biodiversité.
. La lutte contre l'étalement urbain (inconstructibilité ou constructibilité très limitée).
. La préservation des continuités paysagères et des corridors écologiques.
. La préservation et mise en valeur d'anciennes sentes entrant dans le maillage des circulations douces.
. La préservation des prairies humides drainées par le maillage des fossés et délimitées par un réseau de haies.
. La préservation et la gestion des secteurs de jardins familiaux.
. La préservation des ouvrages hydrauliques anciens, des bâtiments et des équipements techniques ponctuant le territoire et offrant des intérêts paysagés supplémentaires (voir repérage du patrimoine bâti dans le chapitre suivant).
. La gestion des « points de contact » entre la ville et la vallée de la Vilaine ainsi que la valorisation des cheminements le long de la rivière.

4. LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP

L'AVAP a été établie au regard des problématiques concernant le patrimoine et le développement durable, le devenir de la ville, et également à partir de la concertation étroite entre les élus et les services de l'Etat (architecte des bâtiments de France).
Les règles sont basées sur la typo-morphologie de chacune des entités urbaines et paysagères retenues.

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.
Dans le périmètre de l'AVAP, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le Maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France fondé sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP.
Les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain…) font l'objet d'une autorisation spéciale du Préfet.
Il est à noter que l'AVAP maintient les effets de la servitude des abords de monuments historiques (les rayons de 500 mètres) pour les édifices protégés dans et hors de son emprise, ainsi que de ceux des édifices protégés sur les communes voisines, dont le rayons de 500 mètres impacte le territoire de Vitré.

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.
Il comprend des **prescriptions, mais aussi des recommandations** permettant d'orienter des choix de réhabilitation et d'aménagement sur lesquels les services de la ville et l'architecte des bâtiments de France se fonderont pour délivrer leurs avis.

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.**

Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère visent à assurer l'intégration architecturale et l'insertion paysagère de l'ensemble des constructions existantes ou nouvelles, tout en engendrant un environnement qualitatif et en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et dans certains cas, un renouvellement urbain. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des différents quartiers. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent un cadre définissant les limites des modifications et extensions admises pour les bâtiments existants.

Les règles relatives à la qualité architecturale dans lesquelles on distingue :
. **Les bâtiments existants**, pour lesquels est prise en compte la hiérarchie de protection établie, afin d'encadrer finement la réhabilitation pour les bâtiments de grand intérêt et d'intérêt architectural et de favoriser la meilleure intégration possible des bâtiments courant dans leur environnement.
Les règles visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
. **Les bâtiments nouveaux** et l'extension des bâtiments existants, dont les règles visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
Pour l'application de ces principes, on distingue pour les constructions futures, les bâtiments courants, devant s'insérer dans la ville, et les bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.
Enfin, pour compléter les règles architecturales, est abordé le traitement des devantures commerciales et des enseignes, participant très largement à l'aspect de l'environnement immédiat.
Les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels visent à assurer la qualité de l'ensemble des espaces libres existants tout en permettant des évolutions et des aménagements. Elles doivent également favoriser l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
Elles portent sur les espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), ainsi que sur les clôtures assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE

1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ÉCONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeure des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

A Vitré, particulièrement dans le secteur 1 de l'AVAP, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :
. Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots.
. Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.
. La présence de végétation, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics…).
. Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversant, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ce type de tissus offre une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente dans bien des cas, un comportement thermique favorable, si les problèmes liés à l'humidité sont correctement pris en compte et traités.

Il est à noter qu'on trouve également dans l'emprise de l'AVAP des types de tissus beaucoup plus lâches, ne présentant pas les mêmes qualités comme certains lotissements dans lesquels les maisons ne sont par construites en mitoyennetés ou encore les ensembles d'habitations collectives, qui représentent une forme urbaine s'affranchissant de la notion d'îlot et d'alignement sur les espaces publics. Sous forme de barres ou de plots, les bâtiments sont disposés selon un plan masse en rupture avec le tissu urbain traditionnel, favorisant les espaces libres ouverts.

1.2. SPÉCIFICITÉS ET QUALITÉS DU BÂTI ANCIEN DE VITRÉ

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du 20ème siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le «développement durable » et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, s'il l'on n'y prend pas garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation, alors que par essence, ces constructions ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître ses caractéristiques constructives, afin de proposer des modes d'intervention respectant ses spécificités.

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont le principal est sa durabilité. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile…). Ces matériaux ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.
Les matériaux naturels ont des propriétés respirantes, ils sont propices au volant thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recourt à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des occultations extérieures (persiennes ou volets), qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur des bâtiments, en hiver en conservant la chaleur la nuit et en été, en s'en protégeant.

1.2.1. LES FACADES DES BÂTIMENTS D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les façades d'immeubles de rapport et maisons de ville sont généralement construites en moellons hourdés et enduits au mortier de chaux et de sable, et présentent une modénature (soubassements, encadrements de baies, bandeaux d'étages et corniches) réalisée en grès. Ces éléments participent au décor de la façade mais ont également un rôle fonctionnel, les bandeaux filants et les corniches étant, par exemple, destinés à éloigner l'eau de ruissellement de la façade, afin de protéger les enduits sensibles à l'eau. Ces reliefs animent et valorisent ces façades simples, qui doivent impérativement les conserver.

Au fil du temps, des campagnes de ravalement et des modes, ces enduits ont pu être remplacés par des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), non compatibles avec les maçonneries composant les murs de ces constructions. Dans ces cas, ces enduits doivent être remplacés par des enduits traditionnels.

Les villas et les maisons première moitié XXe "entre deux guerre"

Comme pour les maisons des lotissements, les matériaux et les mises en œuvre de ces bâtiments restent traditionnels jusqu'au début du XXe siècle, en conservant des apports de pierre de taille pour la modénature.
La brique apparente en façade, jouant sur les teintes, est employée avec la pierre pour certaines maisons d'inspiration gothique ou Renaissance.
Les styles régionaliste et éclectique du début de XXe siècle favorisent la finition en enduit ciment, permettant des décors comme le faux pan de bois, allié avec un travail de charpenterie important pour les avant-toits et les balcons par exemple. La brique, de teintes diverses et vernissée, est également très utilisée pour le décor.
Dans tous les cas, ces bâtiments offrent des matériaux, des textures, des reliefs qui constituent la richesse et l'intérêt de leurs façades.

1.2.2. LES COUVERTURES

Comme pour les façades, le matériau de couverture originel est fonction de l'époque et de la typologie des bâtiments. Ceux de l'ensemble urbain classique étaient couverts en ardoise, Ce modèle couvre la quasi-totalité des constructions de ces époques, à l'exception très rare de quelques bâtiments dont la charpente a été remplacée pour réaliser un comble à la Mansart, couvert en ardoise et zinc.

Les maisons des lotissements sont également toutes couvertes d'ardoise.
Par contre, la diversité et la complexité des volumes de couverture des maisons bourgeoises favorise l'emploi de l'ardoise, accompagnée de zinc pour les parties dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise.

Les couvertures participent à la qualité du paysage, dans la mesure où elles sont perceptibles des espace accessibles au public,

2. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE POUR LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

2.1. LES PRINCIPES GENERAUX

L'AVAP étant une servitude d'un document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer à l'aulne de l'objet de cette servitude, en l'occurrence la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations de l'AVAP ne peuvent porter que sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures) et sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux photovoltaïques, éoliennes…).

Il convient donc dans le présent chapitre, d'examiner les dispositions ayant un impact sur le paysage urbain et sur l'extérieur des bâtiments dans l'emprise de l'AVAP. Ceci sans présager de leurs performances énergétiques, étant donné qu'il est impossible d'édicter des préconisations sur l'intérieur.

Notre approche est basée sur des données pragmatiques rappelées dans le chapitre précédent, concernant d'une part, les formes urbaines du tissu constituant l'AVAP, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes.

A partir de ces constats, nous apporterons des réponses visant :
. à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,
. à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou sur le système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons sur certaines façades…) .

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclue donc pas l'emploi de matériaux au de mises en œuvres modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant in fine, de permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 40 % en intervenant sur les murs extérieurs et 35% en remplaçant les menuiseries.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

2.2. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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.

2.2.1. LA CAPACITÉ DES CONSTRUCTIONS À RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Les constructions sont classées dans l'AVAP en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que sur un même bâtiment, on peut trouver des traitements de façades différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public de l'ensemble urbain Classique et XIXe siècle, se « donnant à voir », présentent les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple.

Les maisons de lotissements pour leur part, sont dans de nombreux cas, jumelées et présentent sur rue et jardin, le même traitement de façade. Les façades latérales sont le plus souvent pleines ou très peu percées, car situées très proche des mitoyennetés latérales.

Pour ce qui est des maisons bourgeoises, on peut distinguer celles qui s'inscrivent dans un alignement constitué, dont seule la façade sur rue est très visible, et qui peuvent présenter une façade sur jardin plus simple, de celles qui sont isolées sur leur parcelle, dont les quatre façades peuvent être également perceptibles et faire l'objet d'un traitement quasi identique.

Le choix d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement du type de la façade considérée et de ses caractéristiques architecturales. C'est pourquoi, nous avons pris le parti de réaliser une typologie de façades, basée sur le matériau et sa mise en œuvre, permettant d'édicter des règles adaptées à chaque cas.

TYPOLOGIE DES FACADES

La diversité des époques et des modes constructifs nous permettent de classifier les façades des bâtiments dont la typologie architecturale a été établie dans le diagnostic selon les catégories suivantes.

. **Les façades de type 1**, sont réalisées en moellons hourdés et enduits au mortier de chaux et sable, avec des éléments de modénature simples en grès ou plus rarement, en brique.

. **Les façades de type 2**, présentent des matériaux et des mises en œuvre diversifiés (enduits au mortier de chaux et sable, pierre de taille, moellons ou brique apparente, pan de bois apparent ou essenté), avec des modénatures et des décors recherchés.

. **Les façades de type 3** sont réalisées avec des techniques et des matériaux industrialisés modernes : parpaings et enduit ciment, pouvant être combinés avec de la brique ou de la pierre apparente.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPES 1 ET 2

. Pour les bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural

Des deux premiers types relèvent la majorité des façades des « bâtiments d'intérêt ou de « grand intérêt architectural », de l'AVAP.

Elles ne pourront recevoir une isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre techniques, car ces matériaux et leurs mises en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

Pour les façades de type 1, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée par la réalisation d'un enduit à base de chaux et de particules isolantes comme des billes de polystyrène, de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres) et impliquent le piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leur traitement. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens.

. Pour les bâtiments courants

Ces façades peuvent, à priori, recevoir une isolation par l'extérieur, en utilisant des solutions respectant leurs structures comme la pose d'un enduit isolant, tel que décrit ci-dessus ou une isolation sous forme de panneaux isolants perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois), protégés par un bardage, une vêture ventilé ou un enduit respirant.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPE 3

. Pour les bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural

L'isolation par l'extérieur de ces façades n'est à priori, pas envisageable, car comme les précédentes, leur protection relève d'aspects esthétiques (structure du bâtiment pouvant être apparente, des traitements de parements spécifiques), constituant l'animation et le décor…). Dès lors, l'habillage total de la façade est inenvisageable.

Toutefois, certaines de ces façades présentent un parement uniforme, pas ou peu percé, pouvant recevoir un parement en surépaisseur avec un complexe isolant. Des solutions peuvent alors être envisagées au cas par cas, en fonction des matériaux, en étudiant les détails de pose, en particulier pour les appuis, les encadrements des baies et les raccordements aux autres façades du bâtiment ou des bâtiments voisins.

. Pour les bâtiments courants

Pour les façades réalisées avec des matériaux industrialisés modernes, la pose d'une isolation par l'extérieur est possible. Quelle que soit la solution envisagée (enduit, vêture…), elle doit permettre l'amélioration de l'esthétique de la façade et de son intégration dans l'environnement urbain.

2.2.2. LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

DESCRIPTION

Les fenêtres

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois. Matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques, mais elles assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

A Vitré, celles des immeubles et maisons bourgeoises régionalistes, éclectiques, peuvent présenter un grand intérêt patrimonial, par leur dessin, leur mise en œuvre ou encore par la présence de vitraux.

Les occultations extérieures

. De persiennes ou de volets pleins en bois, à deux vantaux se rabattant sur la façade, apparaissant sous la Révolution et se généralisant sous la Restauration. Ces dispositifs sont employés principalement pour les bâtiments de l'ensemble urbain classique et XIXe siècle, qui en ont été dotés, soit dès leur constructions, soit ultérieurement.

. De persiennes ou volets pliants, constitués de plusieurs panneaux se rabattant dans l'épaisseur du mur de façade (le tableau). Ce dispositif apparaît et se généralise dans la deuxième moitié du XIXe siècle. D'abord en bois, ces persiennes sont ensuite réalisées en fer, ce qui permet de réduire leur épaisseur. Elles sont employées dans tous les types de bâtiments, jusqu'après la deuxième guerre mondiale.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES

Les fenêtres

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur qualité esthétique, d'autre part de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de leur perception par rapport aux espaces accessibles au public. Dans la mesure ou leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des modèles similaires (matériau, partition…).

Il est à noter que dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif. Par contre, le double vitrage constitue un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable en milieu urbain.

Les dans le cadre de l'AVAP, une variété de solutions est proposée, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vu de la qualité de la menuiserie, de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public et de son état.

Pour les fenêtres, sont envisageables :

. Le remplacement des vitrages, en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants, dans la mesure où ils sont en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité trop importants.

. La pose d'un double vitrage de rénovation ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie peut supporter son poids.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

. Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens (les profils étant généralement plus épais) et assurant de meilleures performances énergétiques (double, voire triple vitrage, isolation performante…).

Les occultations extérieures : volets et persiennes

Les occultations extérieures constituent d'une part, un décor et une animation des façades les plus simples (pour les persiennes rabattables sur la façade), d'autre part, une protection efficace contre les déperditions énergétiques l'hiver et contre la chaleur l'été. A ce titre, dans la mesure où ces dispositifs sont en accord avec la façade considérée, il est essentiel de les conserver, prioritairement de les restaurer ou de les remplacer si la conservation s'avère impossible.

Les façades ne possédant pas de persiennes peuvent également en être dotées dans les mêmes conditions.

Il est à noter que bon nombre d'immeubles réhabilités ces dernières années ont vu leurs persiennes remplacées par des volets pleins à écharpes en Z, modèles non adaptés à l'architecture urbaine.

Comment remplacer une fenêtre ou une occultation extérieure ?

Si les occultations extérieures ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, objet de l'AVAP, dans les solutions proposées concernant les fenêtres, seule la dernière en a un. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiseries PVC, s'est largement développé (fenêtres et volets roulants en particulier), y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée pour les fenêtres (de 15% à près de 50%) l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (dégagement de gaz toxiques), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de matériau dans le règlement de l'AVAP.

Celle-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés seront donc le bois, de préférence d'essences produites localement afin de réduire l'empreinte carbone, et dans certains cas, le métal, en particulier pour les persiennes pliantes en tableau.

2.3. L'INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

2.3.1. LES PRINCIPES GENERAUX

DESCRIPTION

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables dans l'emprise de l'AVAP, pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres se résument aux panneaux solaires et aux mini-éoliennes.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés.
Pour les constructions existantes, ce type de dispositifs peut, dans certains cas, être intéressant mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose en l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs…).

DES TECHNIQUES EN PLEINE ÉVOLUTION

Il est à noter qu'outre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents, pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents ou d'abris à voiture.
L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactant pour le patrimoine et l'environnement

LES ÉOLIENNES

Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.
On trouve différents types de dispositifs :
. Des mini-éoliennes, qui s'installent sur le toit, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.
. Des éoliennes plus importantes, posées sur une colonne dans un espace libre. En milieu urbain, ces dispositifs sont difficile à implanter, eu égard à la forte densité des bâtiments et aux nuisances qu'elles peuvent engendrer. Ils seraient par contre aisés à implanter dans les espaces libres paysagers de la vallée et des coteaux.

LES ÉQUIPEMENTS UTILISANT DES ÉNÉERGIES ALTERNATIVES GÉOTHERMIQUES OU AÉROTHERMIQUES

Ces équipements, en particulier les pompes à chaleur, permettre de substantielles économies d'énergie. Ils peuvent nécessiter l'installation d'un appareillage extérieur au bâtiment. Il s'agit généralement d'appareils sensiblement identiques aux climatiseurs, dont l'emploi s'est largement généralisé dans les centres anciens.

2.3.2. JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

LES PANNEAUX SOLAIRES

Sur les bâtiments de grand intérêt architectural

Eu égard à l'intérêt patrimonial des ces bâtiments, à la diversité de formes, de matériaux et de décors de leurs couvertures et de leurs façades, ces l'installation de tels dispositifs ne peut être envisageable.

Sur les bâtiments d'intérêt architectural et les bâtiments courants

L'intégration de ces dispositifs est largement conditionnée par la qualité du paysage urbain, en particulier des grandes perspectives des alignements homogènes de « l'ensemble urbain classique ». Ils ne pourront donc être envisageables sous conditions d'intégration à la couverture, que dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public. Il conviendra également d'être particulièrement vigilant quant à l'intégration dans l'environnement urbain, et en particulier par rapport aux bâtiments protégés.

LES MINI-ÉOLIENNES

Sur les bâtiments existants, de grand intérêt et d'intérêt architectural ainsi que sur les bâtiments courants

Ces dispositifs, extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent, ne peuvent être admis sur les bâtiments existants de l'AVAP, eu égard à l'atteinte tant au bâtiment lui-même qu'au paysager proche ou lointain.

LES ÉQUIPEMENTS UTILISANT DES ÉNERGIES ALTERNATIVES GÉOTHERMIQUES OU AÉROTHERMIQUES

Les dispositifs extérieurs de ses équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et au paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

2.3.3. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique. Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini-éoliennes, équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques… doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

2.3.4. JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES

LES PANNEAUX SOLAIRES

Le document graphique identifié des « jardins remarquables » et des « cœurs d'îlots végétalisés », présentant un grand intérêt paysager. Dans ces types d'espaces, ces dispositifs sont interdits car ils peuvent nuire à l'intégrité de ces entités, qui doivent être conservées entièrement végétalisées.

Pour les autres espaces libres, la pose, uniquement au sol, de tels dispositifs est envisageable. Toutefois, afin de préserver la qualité du paysage urbain des secteurs 1 et 2 et du grand paysage du secteur 3, ils ne sont pas visibles de l'espace public, et en particulier à partir des vues lointaines sur le grand paysage. Ils doivent également n'occuper qu'une proportion très faible de l'espace libre considéré, ceci étant primordial dans les vastes espaces « naturels » du secteur 3.

LES ÉOLIENNES

Pour des raisons de protection du paysage, et eu égard aux perceptions lointaines ou dominantes du site de la vallée surmontée de coteaux, l'installation d'éoliennes n'est pas envisageable.

LES ÉQUIPEMENTS UTILISANT DES ÉNERGIES ALTERNATIVES GÉOTHERMIQUES OU AÉROTHERMIQUES

Les dispositifs extérieurs de ses équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et du paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part, que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS GENERALES

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la commune de Vitré a été arrêté en Avril 2005.

Dans son article L642-1, modifié par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le code du patrimoine indique entre autres, que l'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. »

Il convient donc, dans le présent chapitre, d'analyser le contenu du PADD et de justifier que l'AVAP y répond, pour les sujets dont cette servitude relève : la qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces.

Le PADD, dans son premier chapitre, présente le contexte territorial et justifie sa cohérence avec le PLU, avec les documents de planification et les démarches communautaires.

Le second chapitre synthétise le diagnostic communal en rappelant les grandes caractéristiques du territoire Vitréen, et met en lumière les enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Trois enjeux ont été identifiés :

1/ Conforter l'attractivité résidentielle de la commune en développant une offre de logements diversifiée et en renforçant les services et la qualité de vie.

2/ Développer une stratégie de mise en valeur et de restauration du cœur de ville.

3/ Faire en sorte que **les atouts de la commune** (culture, patrimoine architectural et naturel, matériaux innovants, carrefour économique potentiel) **constitue une vraie dynamique de développement.**

Le troisième chapitre décline les orientations générales d'aménagement, constituant la phase opérationnelle du « projet politique » de la collectivité. Ils se déclinent en cinq chapitres ;

1/ Permettre l'évolution et le renouvellement du tissu urbain de la commune : "une ville en développement"

2/ Délimiter des zones d'extension urbaine en cohérence avec le paysage : "une ville verte dans un territoire rural"

3/ Accompagner l'évolution du cœur de ville : "une ville en développement"

4/ Une ville durable dans un cadre de vie agréable pour tous : "une ville verte dans un territoire rural"

5/ Renforcer les parcs d'activités existants, diversifier les secteurs d'activités : "des pôles d'emplois attractifs"

2. LES REPONSES APPORTEES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

2.1 - LES ENJEUX

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.

2.2 - LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENTS DU PADD

Le présent chapitre porte exclusivement sur les orientations d'aménagement ayant une influence directe sur l'AVAP, qui sont donc physiquement incluses dans celle-ci.

2.2.1- ORIENTATION 1 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION ET LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN DE LA COMMUNE

Les objectifs de l'orientation ayant trait à la qualité des espaces et de l'architecture, ainsi qu'aux exigences environnementales trouvent également leur traduction dans les objectifs et le règlement de l'AVAP. Il s'agit en particulier de :

«. Permettre un renouvellement de l'offre d'habitat [...] avec des exigences en matière de constructions répondant aux exigences environnementales (isolation, collecteurs solaires, récupération des eaux pluviales, toitures terrasses, etc.).

. Promouvoir des formes urbaines innovantes et des espaces publics de qualité

. Requalifier "les entrées de ville"

2.2.2. ORIENTATION 2 : DELIMITER DES ZONES D'EXTENSION URBAINE EN COHERENCE AVEC LE PAYSAGE

L'AVAP a particulièrement pris en compte cette orientation, par la réalisation d'une étude poussée des différentes entités constituant le paysage et par la hiérarchisation de ces dernières, en fonction de leur intérêt patrimonial.

Il s'agit de limiter l'urbanisation des coteaux afin de les préserver et de densifier afin de restructurer les entrées urbaine de la ville. L'AVAP a inclue ces espaces dans le secteur 2, afin d'assurer une intégration satisfaisante des constructions futures dans l'environnement paysager et un aspect qualitatif de celles-ci.

2.2.3. ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU CŒUR DE VILLE

Le « projet global de mise en valeur et de restauration » du cœur de ville est l'une des orientations majeures du PADD. Il est évident que l'AVAP s'inscrit directement dans cette logique favorisant des réhabilitations et des aménagements d'espaces publics de qualité et s'inscrivant dans la durée. Les objectifs de l'orientation, en relation avec l'AVAP sont les suivants :

La protection et la mise en valeur du centre ancien et de son patrimoine. Elles s'appuient, d'une part, sur la rénovation du château qui s'inscrit dans un projet de développement culturel et touristique, puis sur la gestion du secteur sauvegardé du centre historique qui assure une évolution et un renouvellement du centre ancien en accord avec sa préservation et, d'autre part, sur l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en extension du secteur sauvegardé.

. La mise en place d'une politique de rénovation de l'habitat permettant d'agir sur la vacance et sur les îlots dégradés (ex : OPAH Rénovation urbaine) et de développer une offre en logements plus qualitative.

. La mise en valeur du plateau sud (secteur de la caserne de la Trémoille et de Château Marie) par arborisation, revêtement qualitatif, campagne de ravalement des façades, …

. Le renforcement des cheminements piétons et la mise en réseau des espaces publics avec l'identification de parcours urbains : gare/château et château/ vallée de la Vilaine, s'appuyant sur la présence de l'eau et des jardins et reliant le noyau historique au reste de la ville.

Par ailleurs, il est spécifié que la qualité patrimoniale et les potentialités résidentielles des ilots denses du centre historique méritent notamment que la structure des cœurs d'ilots non construits soit préservée afin d'éviter une valorisation excessive qui se ferait au détriment de la valeur patrimoniale et des qualités d'éclairement des constructions. Cet objectif est pris en compte dans l'AVAP, par la protection des « cœurs d'îlots végétalisés » et des « jardins remarquables », repérés sur le document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

2.2.4. ORIENTATION 5 : UNE VILLE DURABLE DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE

Cette orientation vise à protéger le patrimoine naturel de la commune. L'AVAP s'inscrit complètement dans cette démarche puisque les études fines en matière de paysage et de milieu naturel, ont permis la réalisation dans le secteur 3, d'une sectorisation très précise adaptée aux particularités de chaque entité.

Les objectifs de l'orientation, en relation avec l'AVAP sont les suivants :

. Préserver les espaces agricoles
. Préserver la ressource en eau
. Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue et verte
. Requalifier les entrées de ville

2.2.5. RENFORCER LES PARCS D'ACTIVITÉS EXISTANTS, DIVERSIFIER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

Pour ce qui est des pôles d'activités, le document graphique les identifie comme "sous secteur 3B : sous secteurs payasagers intégrant des activités ou des équipements". 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. Leur situation dans un cadre paysager sensible sera cadré par des orientations tendant à mieux intégrer les bâtiments existants et de mieux résonner les projets futurs en respect à leur environement paysager et naturel.

L'ensemble des analyses et des conclusions du rapport de présentation ont permis d'élaborer et de justifier les options prises dans le règlement. Elles ont également contribué à alimenter la connaissance du patrimoine de la commune, ceci de façon très modeste car il ne s'agit nullement d'un travail de recherche, mais simplement de compilation de données existantes, et d'un travail de terrain approfondi.
Le but essentiel étant d'inscrire le patrimoine au sens large, dans un processus de projet urbain et de développement durable, indispensable à son évolution.

BIBLIOGRAPHIE

Documents d'urbanisme :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Plan d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Inventaire du patrimoine industriel - DRAC Bretagne

Dossiers d'Inventaire - DRAC et Service Régional de l'Inventaire

Cartes et plans : archives municipales, archives départementales, archives nationales

Sites internet de la ville deVitré et de la Communauté d'Agglomération