

PLAN LOCAL D'URBANISME

VITRÉ

Vitré

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIECE DU PLU

1.1

PARTIE 1 CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC - ENJEUX

Projet de PLU arrêté le : 20 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal d'approbation de la révision du PLU du : 23 janvier 2020

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Un outil de projet :

Un document d'urbanisme qui traduit un projet partagé dessinant le visage de Vitré demain, en définissant l'aménagement du territoire à moyen terme (2030).

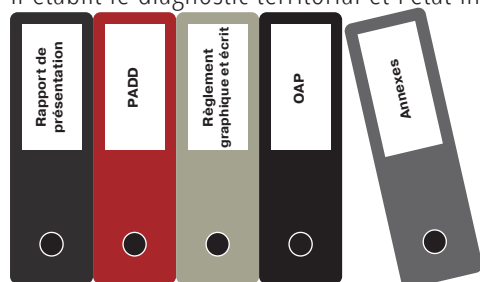
Un outil réglementaire :

Un projet qui se formalise au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliquent sur les dépôts d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, ...).

De quoi se compose le PLU ?

Le rapport de présentation

Il établit le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, expose les choix retenus et les orientations du PLU.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire.

Le règlement :

Il définit les règles qui seront la base de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, etc.).

Il se compose :

- d'un document graphique qui définit les types de zones (Urbaines, à Urbaniser, Agricoles et Naturelles)
- d'un document écrit qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone (les occupations et utilisations du sol, la hauteur et l'implantation des constructions, ...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles précisent les conditions d'aménagement de secteurs spécifiques : desserte routière, cheminements doux, formes urbaines, éléments paysagers, ...

Les annexes :

Elles comprennent les éléments d'information divers.

Documents composant le rapport de présentation du PLU

PARTIE 1. Conclusions du diagnostic - Enjeux

PARTIE 2. Etat initial de l'environnement

PARTIE 3. Justifications du projet

PARTIE 4. Évaluation Environnementale

ANNEXES.

1 - Études et évaluations de diagnostic

2 - Diagnostic agricole

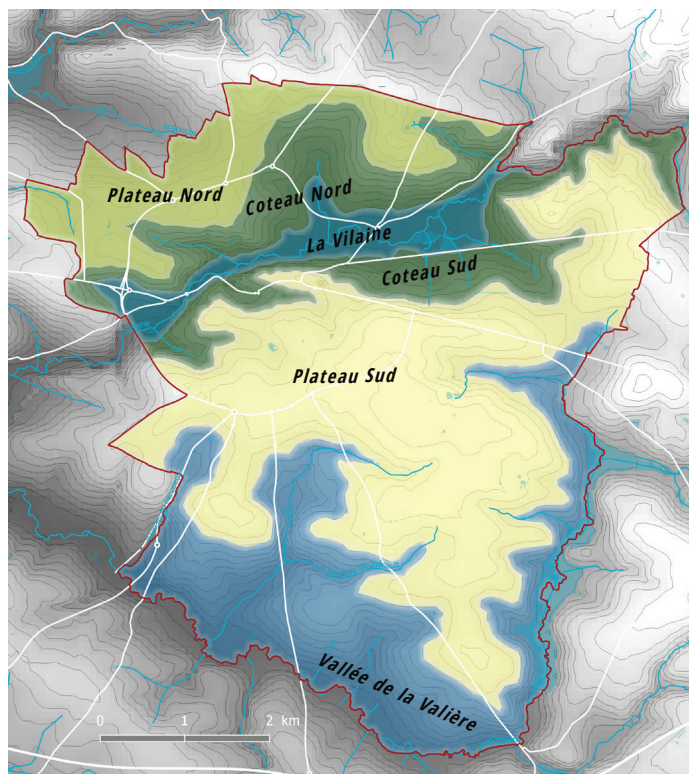
Sommaire // Partie 1. Conclusions du diagnostic - enjeux

1. Le socle	7
1.1. Trois entités paysagères principales	8
1.2. La trame verte et bleue	11
1.3. La ressource en eau.....	12
2. La localisation	13
2.1. Un positionnement favorable	14
2.2. Les dynamiques démographiques	15
2.3. Habitat : un profil de ville-centre	16
3. La relation ville-territoire	19
3.1. La dépendance.....	20
3.2. La concurrence et la réinvention	22
4. La ville fille de commerce	25
4.1. Un passé riche : ville commerçante et savoir faire artisanal	26
4.2. Des secteurs d'activités qui ont évolué.....	27
5. L'organisation	29
5.1. Une ville-centre administrative	30
5.2. Une ville au service de ses habitants.....	30
6. L'urbanisme	33
6.1. La ville en développement et en projets	34
6.2. Singularités et monotypes.....	35

1. LE SOCLE

des lignes de force déterminantes de l'implantation du bourg castral aux lignes de forces symboliques et paysagères

1.1. TROIS ENTITÉS PAYSAGÈRES PRINCIPALES



Les plateaux

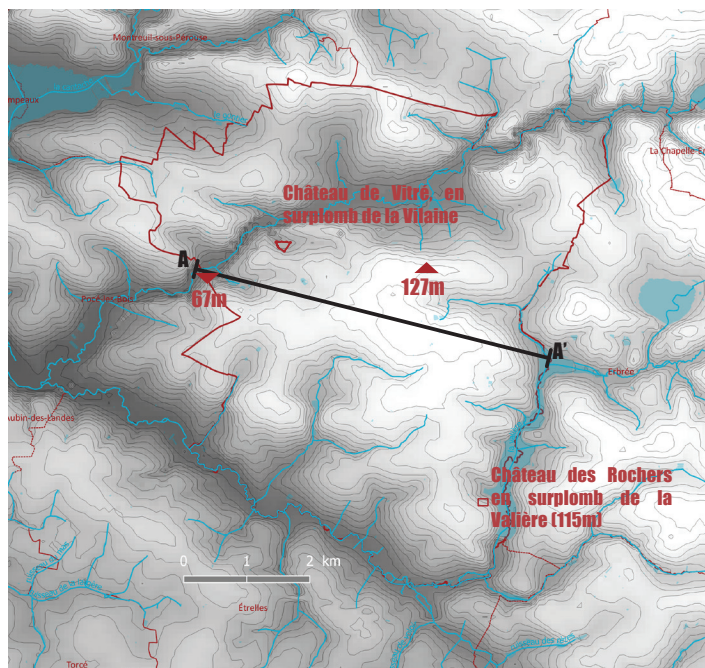
Les Coteaux

Les fonds de vallées

<< Cartographie des entités paysagères communales

Les vallées de la Vilaine et de la Valière : histoire séculaire et contemporaine

Principales caractéristiques et composantes paysagères



Cartographie du relief vitréen

La Vallée de la Vilaine traverse la commune au Nord.

La Vilaine incise le plateau de Vitré et forme une vallée encaissée. Elle est découpée en séquences agro-naturelles et urbaines, dont la lisibilité est à préserver. Elle marque sa présence dans le paysage vitréen, de par sa lisibilité et son intégration au sein des espaces bâtis.

La vallée de la Valière forme les limites communales sud, d'Ouest en Est. Dans les années 60/70, plusieurs retenues d'eau ont été aménagées sur le Pays de Vitré dont celle de la Valière.

Les châteaux sont situés en promontoire de chacune de ces deux rivières.

Les risques liés

Le territoire communal vitréen est concerné par le risque d'inondation :

- Par rupture du barrage de la Valière ;
- Par rupture du barrage de la Haute Vilaine
- Par crue, débordement de la Vilaine : Plan de Prévention des Risques d'Inondations du bassin de la Vilaine Amont.

Les rôles hydrauliques

Des captages d'eau ont été aménagés dans chacune des vallées pour la production d'eau potable, fournissant la commune de Vitré et les communes voisines. Ces captages génèrent des périmètres de protection, établis autour des sites de captages, en vue d'assurer la préservation de la ressource.

Le barrage sur la Valière joue également un rôle de régulation des débits : soutien d'étiage de la Vilaine, écrêtage de crue pour Rennes.

Les coteaux Nord et Sud : des enjeux de covisibilité

Principales caractéristiques et composantes paysagères

La cité historique intra-muros s'est implantée sur une ligne de crête, faisant face à la vallée, dans une posture défensive

Le faubourg du Rachapt face à la cité historique, fait la transition entre la cité intra-muros et les coteaux Nord. A l'Ouest, il se prolonge par un espace naturel, les Tertres Noirs.

Des enjeux de covisibilités entre les coteaux Nord et Sud à intégrer au travers des vues, et des enjeux d'implantation, de volume des constructions, d'insertion dans le relief et d'insertion paysagère dans le futur PLU.

La question des points de vue paysagers

Dans le document d'urbanisme précédent, les cônes de vue préservés étaient ceux depuis les éléments patrimoniaux "générateurs de vues" : le Château (cône de vue «de là où viennent les anglais», cône de vue Est sur la Vilaine) et la place de l'église Sainte-Croix. Ainsi, le PLU avait fait le choix d'une logique paysagère patrimoniale.

Dans l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, des points de vue à valoriser sont identifiés en rebord de reliefs.

Dans la perception du paysage vitréen, un point de vue ressort et marque l'identité de la ville : la vue simultanée des trois clochers du centre historique, qui dessine la "skyline" de Vitré.



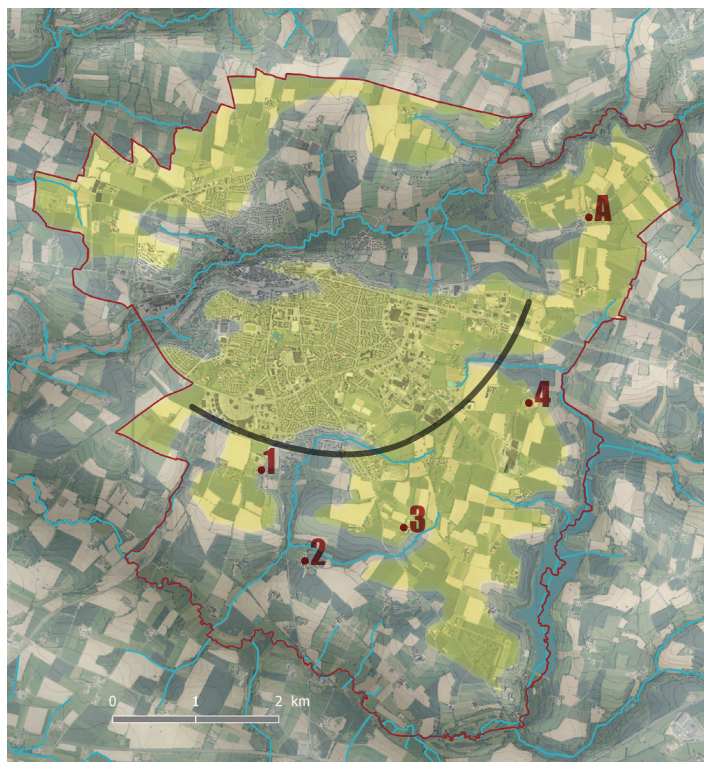
Vue vers le coteau Nord depuis le château



Vue sur les trois clochers

Les plateaux Nord et Sud : les limites de l'urbanisation en question

Principales caractéristiques et composantes paysagères



Les plateaux Nord et Sud

Un plateau agro-naturel au nord-est de Vitré, avec une urbanisation moins développée et plus récente.

Un plateau plus urbanisé au sud, le versant sud de la ligne de crête du centre historique, au relief moins marqué, a été le support des principaux développements urbains.

Un pâturage très présent, quelques reliquats de vergers.

Le château des Rochers-Sévigné sur une ligne de crête du plateau Sud

Peu de strates basses du bocage, permettant une bonne visibilité des parcelles. Cette faible présence raconte aussi l'évolution du maillage agricole.

D'anciens hameaux agricoles : Les Boufforts [1], la Picotière [3], le Bois Pinson [4] et un hameau agricole : la Haute Morandière [2],

Des écarts résidentiels : la Croix Rouge [A]

Une identité bocagère qui a évolué

Ici comme ailleurs, le paysage bocager a fortement évolué depuis les années 50, avec sur Vitré :

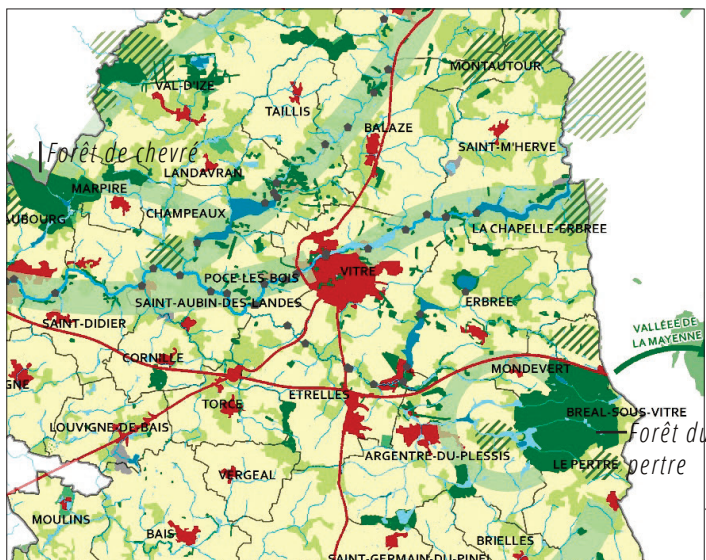
- Disparition des vergers depuis les années 1960
- Remembrement effaçant le maillage bocager.
- Mais une conservation des haies autour des hameaux agricoles



Sud de l'agglomération vitréenne : Comparaison entre la photographie aérienne de 1950-1965 et celle de 2014

1.2. LA TRAME VERTE ET BLEUE

A l'échelle régionale et intercommunale

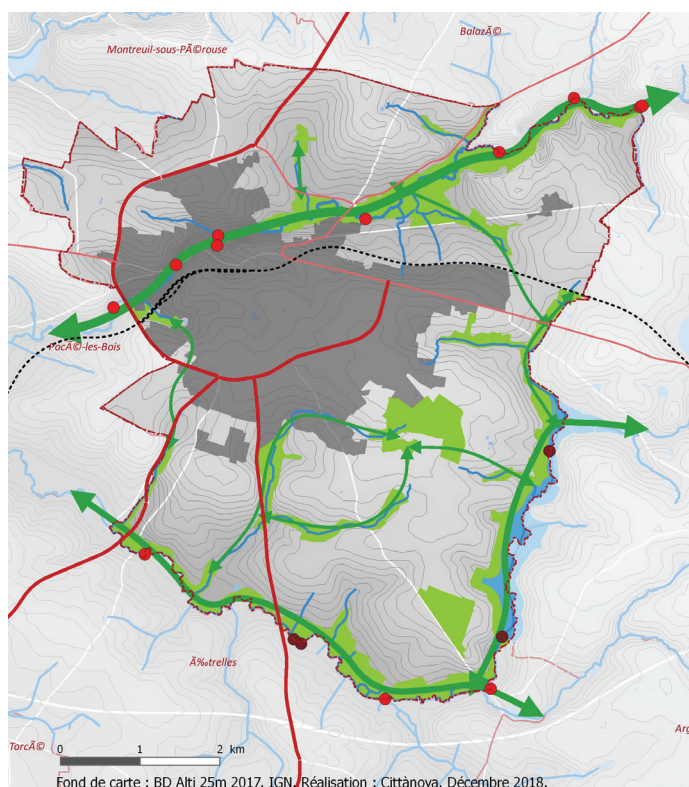


A l'échelle régionale (SRCE), le territoire communal se place entre des réservoirs de biodiversité majeurs : la forêt du Pertre à l'Est et les forêts de Chevré et de Rennes à l'Ouest.

A l'échelle du Pays de Vitré (SCoT), des réservoirs de biodiversité d'importance locale, s'appuyant sur les principaux boisements, le bocage et les vallées sont identifiés. La vallée de la Vilaine est identifiée comme corridor écologique majeur.

<<Extrait de la carte de synthèse des composantes de la Trame Verte et Bleue - DDO du projet arrêté de SCOT du Pays de Vitré

A l'échelle communale



Concrètement, sur le territoire communal, la Trame Verte et Bleue se compose :

- Des cours d'eau et leurs vallées comprenant les zones d'expansion des crues et zones humides ;
- Des plans d'eau ;
- Des boisements
- Des éléments bocagers ; en tant qu'habitat ou corridor ;
- Des prairies permanentes ;
- Des grands espaces verts (parcs) ;
- Du réseau routier, pouvant être un obstacle aux déplacements ;
- Des ouvrages hydrauliques présents sur le réseau hydrographique, constituant des obstacles à la continuité écologique des cours d'eau...

1.3. LA RESSOURCE EN EAU

Une ressource limitée et des besoins en augmentation

Les besoins en eau du territoire du Syndicat mixte de production de la Valière (SYMEVAL) sont actuellement assurés pour une part par ses ressources propres et en complément par la Collectivité eau du bassin rennais (CEBR), grâce aux interconnexions du réseau d'eau. Sur Vitré, la production d'eau est excédentaire mais sur le territoire élargi, le SYMEVAL ne peut plus assurer seul la demande en eau du territoire. L'augmentation des besoins en eau pour les habitants comme pour les entreprises et les équipements a été de 8,9% à l'échelle du département et plus spécifiquement sur le SYMEVAL de 16 % depuis 2013.

Face à l'impact fort des étiages sur les ressources en eau et les milieux aquatiques, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 impose, d'« Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage » et d'« Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau ». Par ailleurs, le SDAGE prévoit une disposition plafonnant les prélèvements en étiage autres que ceux destinés à l'AEP. Aussi, le développement des activités industrielles, secteur souvent très consommateur d'eau, pourrait de fait être contraint.

LE SOCLE

» LES ENJEUX

La prise en compte du socle physique, des risques et de la capacité d'accueil du territoire

L'intégration de la vallée de la Vilaine comme composante paysagère majeure traversant l'agglomération

L'intégration des futurs projets et aménagements (volume, pente, hauteurs, paysage, etc.) en lien avec les covisibilités

La conception du paysage : entre conception patrimoniale du paysage et de ses dégagements visuels et valorisation de « paysages pour tous ».

L'évolution du bâti existant dans l'espace agricole

Le rôle d'interface entre des réservoirs de biodiversité majeurs situés à la périphérie de la commune (forêt du Pertre, forêts de Chevré et de Rennes)

La préservation des habitats et des éléments vecteurs de déplacements. La non augmentation des effets des éléments fragmentant.

La connaissance des motifs naturels constitutifs de la TVB pour une protection réglementaire adaptée en fonction du niveau d'enjeu et du rôle du motif en question.

2. LA LOCALISATION

du motif de création de la cité à sa place dans un territoire étendu

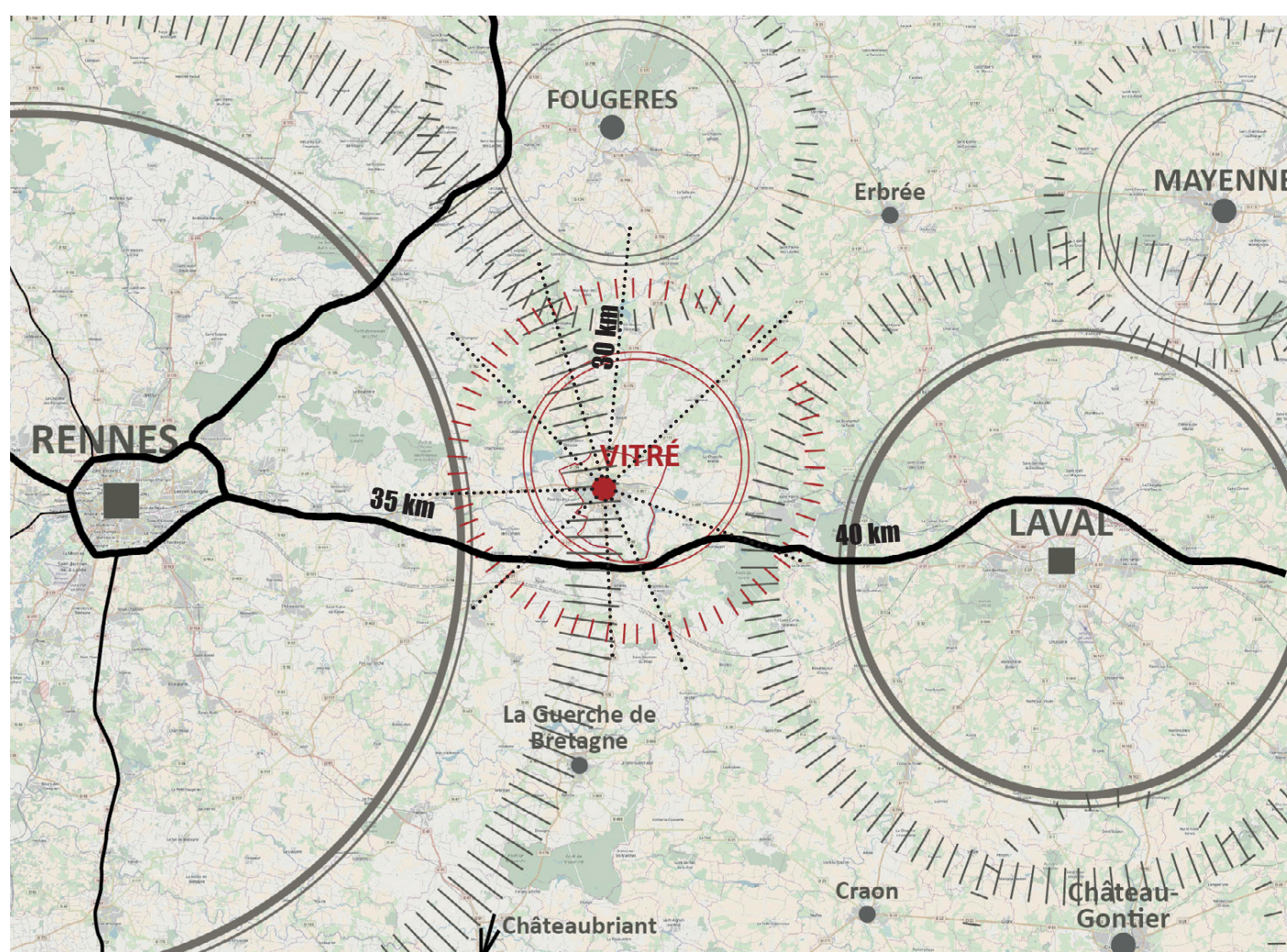
2.1. UN POSITIONNEMENT FAVORABLE

Vitré, un lieu de passage historique

Vitré était située sur une voie romaine. Au Moyen-Âge, Vitré est sur la route Rennes / Laval / Le Mans, aux portes de la Bretagne : Robert I^{er} y construit un château sur un lieu de péage.

Vitré est devenu un pôle qui s'est distingué entre les deux pôles majeurs de Rennes et Laval, en constituant sa propre aire urbaine. L'axe structurant a persisté, aujourd'hui en 2x2 voies avec la RN157. Les voies rayonnent depuis Vitré.

Aire urbaine : Ensemble de communes constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



Influence territoriale des pôles selon la délimitation des aires urbaines

2.2. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Une ville attractive au sein d'un territoire à la démographie dynamique



Vitré se place au sein d'un territoire dynamique en termes de démographie, avec une progression de la population qui a été plus importante que la moyenne française.

Depuis 1999, Vitré Communauté connaît une progression marquée, tandis que Vitré a connu une évolution plus constante. Une dynamique communautaire portée par le solde naturel, tandis que Vitré attire proportionnellement plus d'habitants. En 2013 et 2014, les nouveaux habitants proviennent principalement de Rennes et des communes voisines.

Une tendance au vieillissement

Vitré présente une population équilibrée avec presque autant de personnes de - de 20 ans que de personnes de + de 60 ans, cependant on constate :

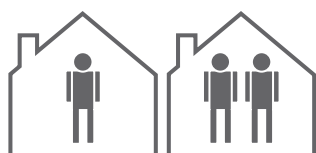


Une progression relativement importante des + de 60 ans :
+ 2,91 % par an entre 2009 et 2014

Progression qui n'est pas compensée par les tranches d'âge les plus jeunes (0-29 ans) :
• -0,23 % par an entre 2009 et 2014



Une ville d'accueil de petits ménages aux revenus moyens



40% de personnes seules
2,1 personnes par logement

40 % des résidences principales occupées par personnes seules en 2014, et cette part est en progression. Cette part peut sembler élevée, cependant, elle est inférieure à celle d'autres villes centres telles que Mayenne, Laval ou Fougères.

Les ménages vitréens se composent en moyenne de 2,1 personnes, ce qui est plus faible que sur le reste du territoire intercommunal, cela est cohérent étant donné le caractère urbain de Vitré.

Entre 1990 et 2009, la commune a connu une baisse de la taille des ménages plus importante qu'ailleurs, mais depuis 2009, elle semble se stabiliser.

Les revenus des ménages sur Vitré sont légèrement supérieurs à la médiane intercommunale, mais se rapprochent de la médiane départementale. En tant que ville-centre, il n'est pas surprenant que les revenus soient supérieurs à la moyenne intercommunale. En revanche, le profil très ouvrier du territoire fait que les revenus restent légèrement inférieurs à la moyenne départementale.

2.3. HABITAT : UN PROFIL DE VILLE-CENTRE

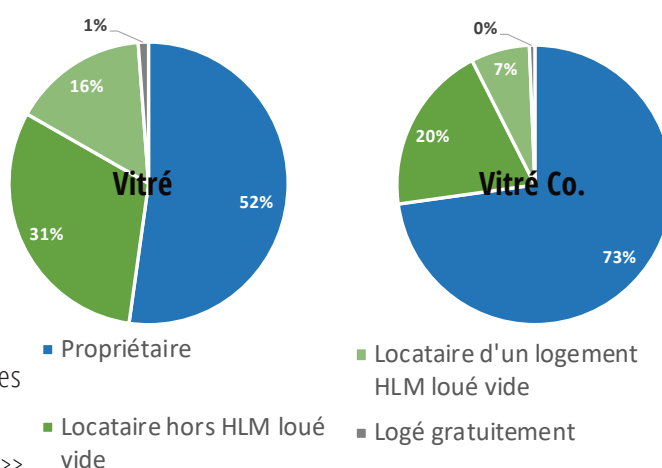
Une offre en logements diversifiée qui se distingue du territoire intercommunal

Près de la moitié (47 %) des résidences principales de Vitré sont des locations. Tandis que sur le reste de Vitré Communauté, les 3/4 des ménages sont propriétaires de leur logement. Cette part élevée de locataires est caractéristique des villes pôles.

15,6 % des résidences principales sont des logements HLM loués vides. Vitré accueille plus de 40% des logements sociaux présents sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Le territoire communal dispose également d'une offre à destination des publics spécifiques : personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes travailleurs, gens du voyage, ...

Statuts d'occupation des logements (INSEE RP 2014) >>



Une légère progression de la vacance

7,9 %
de logements vides
Soit 690 logements
inoccupés



Le nombre et la part des logements vacants a progressé sur la commune sur les dernières années (2010-2015), et plus globalement depuis 1999. En 2015, elle atteint près de 7,9 % des logements du parc vitréen. Elle demeure d'une ampleur limitée mais son évolution traduit une baisse de la pression foncière.

Selon l'étude Urbanis en 2016, la vacance se concentre sur le centre ancien de la commune (analyse sur base des données INSEE 2012) et c'est sur cette même partie du territoire que son augmentation est la plus forte entre 2007 et 2012. Le plan "Action coeur de ville" engagé en 2018 et qui vise à aider les villes moyennes à résoudre les dysfonctionnements identifiés, et à créer les conditions d'une redynamisation durable du cœur de leur agglomération devrait contribuer à résorber la vacance des logements.

Des prix relativement élevés en accession, mais une offre locative accessible

Des prix de l'immobilier en accession sont relativement élevés : ville-centre (équipements, services, gare) et influence de Rennes. La baisse de la pression liée à la construction neuve permet tout de même de réguler ces prix.

Les loyers pratiqués présentent des écarts faibles avec les plafonds de loyers conventionnés de l'Anah, il y a donc un potentiel de conventionnement important.

LA LOCALISATION

» LES ENJEUX

Le maintien de l'attractivité résidentielle de la commune

La préservation d'une mixité générationnelle sur la commune

L'équilibre de l'offre en logements pour ne pas trop restreindre les profils accueillis

L'adéquation entre l'offre en logements et les besoins pour éviter une hausse des prix

La réduction de la vacance

La réponse à la vocation d'accueil en tant que ville-centre disposant des services : ménages modestes, personnes âgées, ...

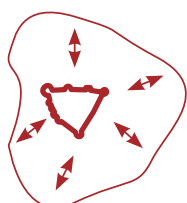
L'adaptation de l'offre de produits fonciers et immobiliers aux vocations d'accueil spécifiques de la ville centre et complémentaire de l'offre des territoires voisins

3. LA RELATION VILLE- TERRITOIRE

de la dépendance de la ville à la
campagne qui l'approvisionne
à la dépendance des communes
rurales à la ville centre

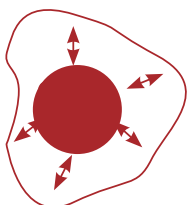
3.1. LA DÉPENDANCE

Une évolution des relations ville-territoire



Nourrir la ville :

C'est la mission première des campagnes au Moyen-Âge. L'agriculture se développe avec l'évolution des pratiques : remplacement de l'araire par la charrue, campagnes de défrichement et de salubrité des terres, rotation des cultures. Les surplus sont écoulés sur les marchés en ville. Il y a une soumission des territoires autour des villes pour l'approvisionnement.



Au début du XXe siècle, on constate toujours une proximité entre production et consommation.



Le changement d'échelle

A la fin du XXe siècle un changement d'échelle s'opère dans la production / consommation. L'activité agricole passe d'une activité présentielle, destinée à nourrir les gens sur place, à une activité productive qui exporte. C'est le développement de l'industrie agro-alimentaire, les pratiques agricoles locales évoluent, les infrastructures se développent.

Un dynamisme de l'activité agricole sur la commune

Des exploitants dynamiques : relativement jeunes (les moins de 40 ans sont très présents), peu de bâti vétuste, pas de mises aux normes à prévoir, de nouveaux projets de construction : se projettent dans l'avenir.

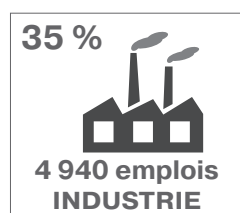
Des surfaces exploitées par exploitation importantes et sur la commune : 64 ha en moyenne de Surface Agricole Utile par exploitation, superficies plus importantes que les moyennes départementales. Les exploitations vitréennes exploitent pour beaucoup des terres vitréennes.

Une pression foncière à venir et des exploitations qui s'estiment contraintes : environ 700 ha exploités par les 50 ans et plus. Peu de surfaces qui vont être potentiellement transmises. Contraintes : zones constructibles, voies de circulation, captages, barrage.

Des productions variées : La production lait représente 14 exploitations (sur 32). Spécificités : monde du cheval : centre équestre, reproduction, chevaux de courses. Productions secondaires : céréales.

Peu de diversification agricole et peu de signes de qualité territoriale : 22 exploitations (sur 32) n'ont pas d'activité de diversification. Aucun hébergement. (Contraintes, notamment liées aux mises aux normes handicap)

Une ville pourvoyeuse d'emplois pour son territoire



Vitré est la commune qui offre le plus d'emplois sur le territoire intercommunal, avec 14 264 emplois en 2015. Ainsi, la commune offre plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs ayant un emploi : 186 emplois pour 100 actifs résidant sur la commune.

Un véritable rôle de pôle économique pour son territoire. Pôle économique au profil industriel (35 % des emplois), avec pour conséquence un profil ouvrier des actifs vitréens.

Les actifs qui travaillent à Vitré vivent sur le territoire intercommunal : plus de 80 % des personnes travaillant sur Vitré vivent à moins de 30 km de leur lieu de travail. 1/3 des emplois sur la commune est occupé par des vitréens, ce qui correspond à environ 60 % des vitréens ayant un emploi.

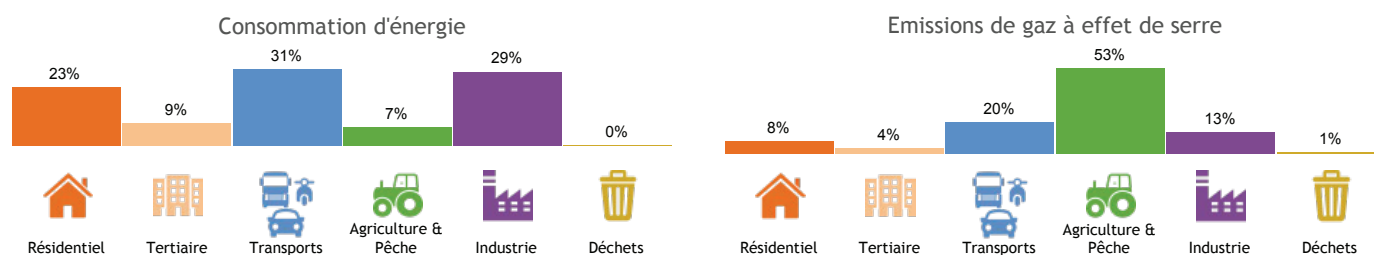
Malgré la proximité entre leur logement et leur lieu de travail, plus des deux tiers des vitréens qui ont leur emploi sur Vitré utilisent la voiture pour se rendre au travail.

La question climatique et énergétique

En 2010, à l'échelle intercommunale, les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont le transport, l'industrie et le secteur résidentiel.

La production d'énergie sur la commune est relativement importante du fait de la présence de de l'usine de valorisation des ordures ménagères qui, en 2016, produit et distribue 2 440 MWh.

En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serres (GES), c'est l'agriculture, principalement l'élevage, qui en émet le plus, puis les transports et l'industrie.



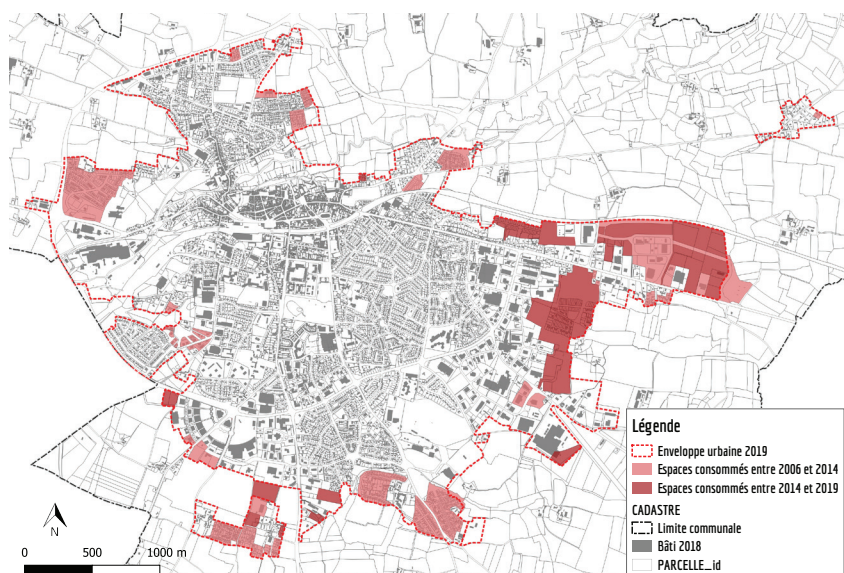
Répartition de la consommation d'énergie par secteur - Vitré Communauté

Répartition des émissions de GES par secteur - Vitré Communauté

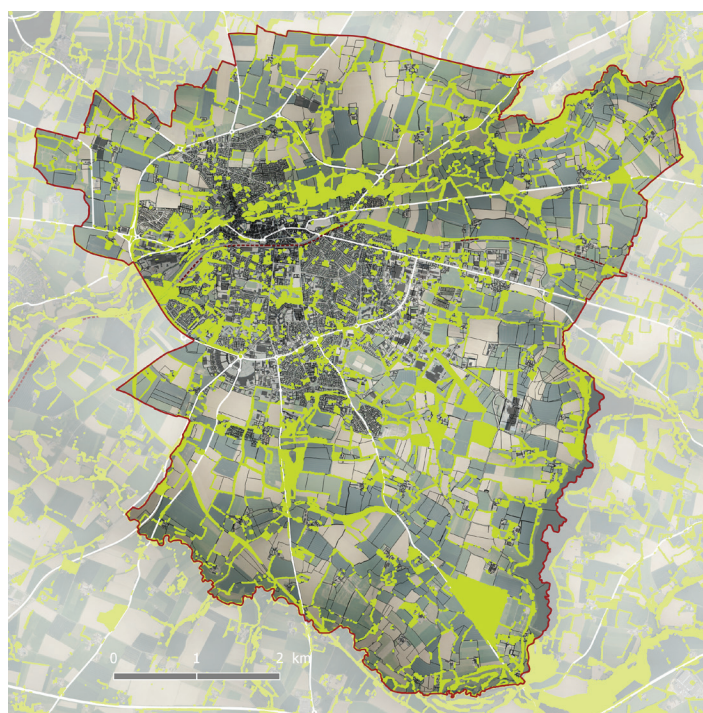
3.2. LA CONCURRENCE ET LA RÉINVENTION

L'espace agricole comme zone d'expansion de la ville

Les développements urbains de la commune ont consommé 142 hectares d'espaces agricoles et naturels entre 2006 et 2019, soit 10,9 hectares par an. Ces espaces ont été quasi exclusivement prélevés sur des espaces agricoles.



La nature en ville



Des espaces fonctionnels :

- Biodiversité urbaine
- Rafraîchissement
- Qualité du cadre de vie
- Cheminements : 50 kilomètres de chemins piétons et rues piétonnes sur la commune, mais un manque de liaisons Nord / Sud.

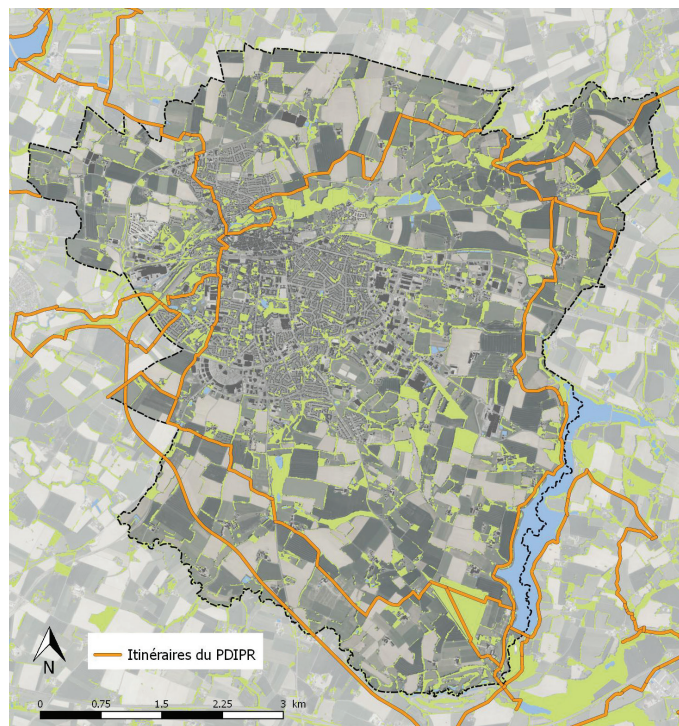
Des espaces multiples :

- L'axe de la vilaine
- Les délaissés à l'Ouest de la commune, le long de la voie de chemin de fer
- La perméabilité des espaces résidentiels
- Les parcs et jardins publics
- Les grandes et très grandes propriétés



La campagne support de loisirs

- Randonnées : pédestre, cyclables, équestres
- Espaces de loisirs : Pêche, Golf, activités équestres, château des Rochers Sévigné, retenue d'eau ...



LA RELATION VILLE-TERRITOIRE

» LES ENJEUX

Le maintien de la dynamique économique

La pérennité de l'industrie et la diversification des domaines d'activités

La proximité entre lieu de travail et lieu de résidence

La part de la voiture dans les déplacements domicile-travail

La réinvention des liens entre l'agglomération et le socle rural et naturel

La sobriété foncière et la préservation des terres agricoles

La qualité de vie au sein des espaces urbains

La sobriété énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique

4. LA VILLE FILLE DE COMMERCE

de la structure marché-artisanat de la ville centre et ses faubourgs à l'émergence de plusieurs centralités

4.1. UN PASSÉ RICHE : VILLE COMMERÇANTE ET SAVOIR FAIRE ARTISANAL

La ville et ses faubourgs comme lieu de fabrique et de commerce

- Fourniture de la matière première par la campagne environnante (relation ville campagne)
- Utilisation de la ressource en eau présente au pied de la ville (vallée de la Vilaine)
- Artisanat au sein de la ville (rue de la Baudrerie : artisans qui travaillaient le cuir, rue de la Poterie)
- Commerce au sein de la ville (Place du Marchix, halle aux toiles, halles aux grains)
- Commerce international avec notamment la Confrérie des marchands d'outre-mer (XVe) permettant le commerce international de textile



Des activités qui prenaient place au coeur du tissu urbain

Des activités artisanales qui ne sont aujourd'hui peu ou plus compatibles avec le tissu urbain :

- Besoin de plus d'espace (Textier), ampleur industrielle
- Nuisances (bruit, pollution...)

Restent au sein du tissu le petit artisanat, les artisans de l'alimentation (boulangerie, boucherie...), l'artisanat de services (coiffure, compositions florales, ...)

Anciennes tanneries >>



4.2. DES SECTEURS D'ACTIVITÉS QUI ONT ÉVOLUÉ

Des activités toujours bien présentes

32 %



4 500 emplois
COMMERCE, TRANSPORTS,
SERVICES DIVERS

Un secteur commercial et de services bien représenté sur la commune : près d'1/3 des emplois et 256 emplois pour 1000 habitants.

Un nombre d'emplois dans le commerce rapporté au nombre d'habitants représentatif d'une ville-centre.

Les hypermarchés comme principaux employeurs du secteur.

Des pôles commerciaux qui se sont constitués

Des pôles ressentis comme des « centralités » :

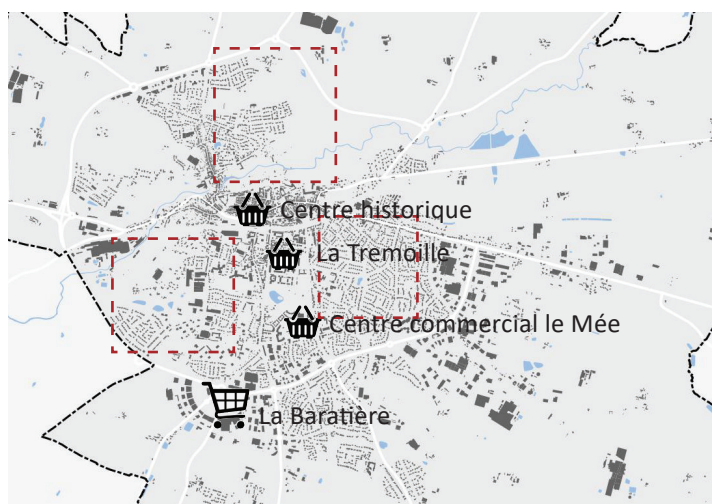
- Centre historique
- La Trémoille
- Centre commercial du Mée

Un pôle commercial périphérique majeur :

- La Baratière

Des quartiers peu ou pas dotés en commerces

- Secteur Nord
- Secteur Est (boulevard Waldeck Rousseau)
- Secteur Ouest (route de Beauvais)



Le commerce sur la ville

Une dynamique touristique

Le patrimoine communal comme facteur d'attractivité : l'histoire de Vitry a laissé de nombreux témoignages largement reconnus dans leur dimension patrimoniale : Monuments Historiques, sites inscrits ou classés, sites patrimoniaux remarquables, etc. La commune a mis en place un « Plan Lumière » dont l'un des objectifs est la valorisation du cœur de ville et de son patrimoine.

Une offre touristique multiforme et en développement : L'activité touristique se déploie dans l'espace urbain mais aussi dans les espaces naturels et agricoles, avec de nombreux espaces de loisirs reliés par des chemins de randonnée.

LA VILLE FILLE DE COMMERCE

» LES ENJEUX

Le maintien de l'économie présentielle, notamment commerciale et touristique

La répartition du commerce : entre proximité et regroupement

Le devenir des espaces et locaux commerciaux : évolution des espaces vieillissant, locaux commerciaux vacants

La concurrence entre commerce périphérique et des grands axes et commerce du centre-ville

La vigilance sur l'évasion commerciale

5. L'ORGANISATION du bourg castral à la ville centre administrative

5.1. UNE VILLE-CENTRE ADMINISTRATIVE

Un statut administratif fluctuant



Prieuré des Bénédictins, ancien site de la sous-préfecture

XVII^e siècle : Départs des barons pour la Cour de Versailles, « abandon »

XVIII^e siècle : Vitré prend le statut de sous-préfecture

1926 : Perte du statut de Sous-Préfecture

2012 : Maison de l'État. Annexe de la sous-préfecture.

Un nombre d'emplois dans le secteur représentatif

27 %



3 770 emplois
ADMINISTRATION PUBLIQUE, SANTÉ,
ENSEIGNEMENT, ACTION SOCIALE

Environ 3 770 emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale, soit 241 emplois pour 1000 habitants. Caractéristique d'un pôle, malgré l'absence de statut de sous-préfecture.

Beaucoup de ces emplois sont liés à l'administration ou à la santé : centre hospitalier, mairie, communauté d'agglomération, ...

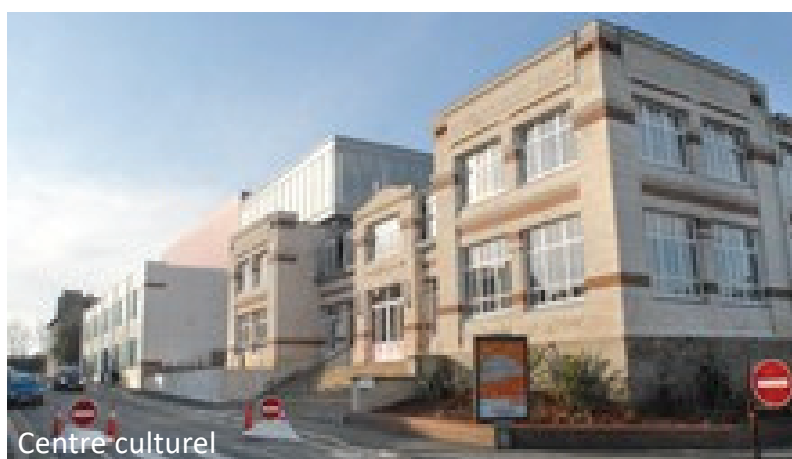
5.2. UNE VILLE AU SERVICE DE SES HABITANTS

Un niveau d'équipements attractif

En tant que ville-centre, Vitré concentre un certain nombre d'équipements et de services répondant à des fonctions dans les domaines de l'enseignement, de la santé, de la culture, du commerce, des sports et des loisirs.

Elle porte des fonctions au bénéfice de l'ensemble du territoire intercommunal car elles contribuent à son dynamisme et à la qualité de son cadre de vie.

Ce bon niveau d'équipements est encouragé par la dynamique sociale : associations dynamiques (grosses associations), diversité des activités sportives...



Centre culturel



Piste BMX



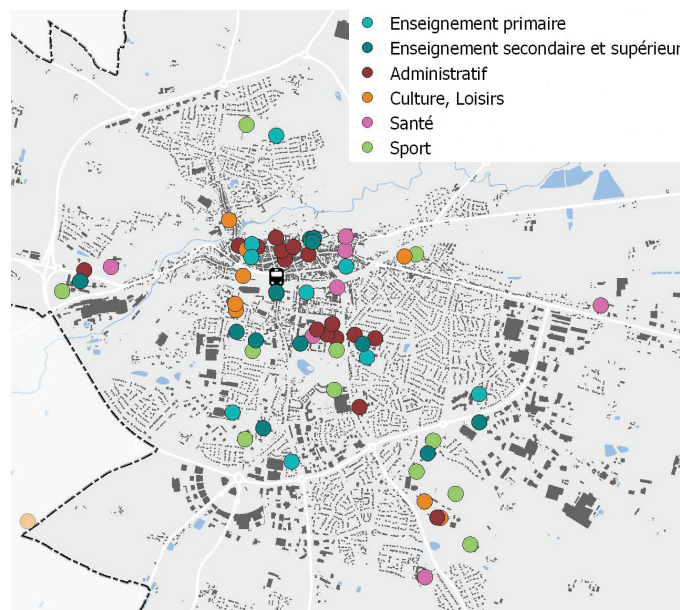
Piscine du bocage

Des équipements de proximité répartis, mais des secteurs moins pourvus

Des secteurs moins pourvus : secteurs Nord, Est (tissu pavillonnaire) et Ouest

Des équipements de proximité répartis sur le territoire : écoles primaires, équipements sportifs

Des équipements qui font vivre le centre-ville : Une concentration et une diversité en centre-ville



Répartition des équipements sur la commune >>

Un lieu d'enseignement et de formation pour le territoire

Un enseignement de la maternelle au lycée : près de 7 700 élèves.

Et des formations professionnelles dans des domaines divers : Alimentaire et agro-alimentaire, Bâtiment, Systèmes Numériques Industrie : Maintenance industrielle, Automatique et Informatique industrielle, Froid industriel..., Management et communication, Vente, Services aux Personnes et aux Territoires

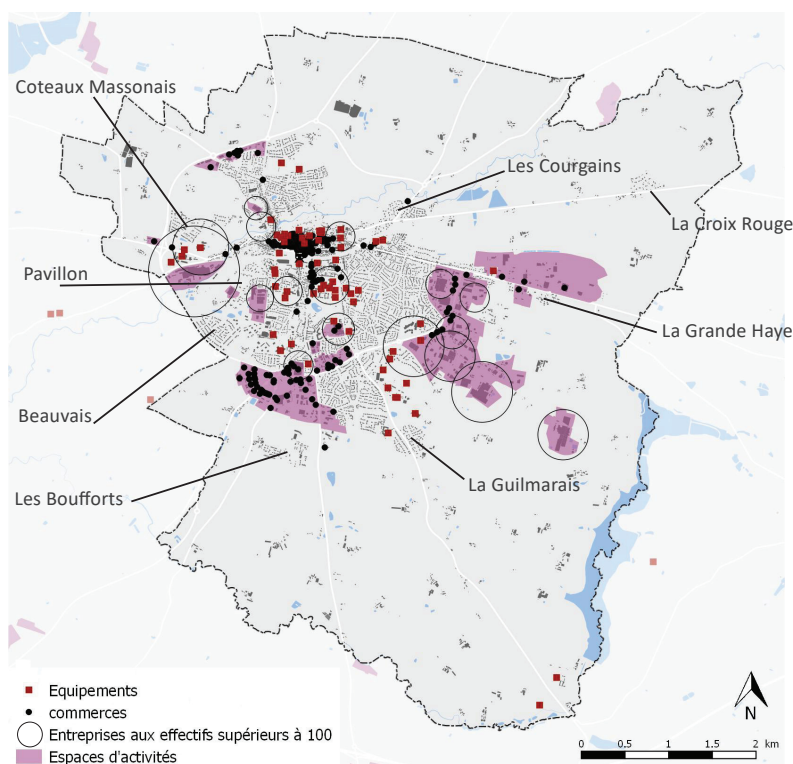
Mais tout de même une difficulté des entreprises pour recruter des personnes qualifiées - besoins dans l'industrie et les services.

Des quartiers aux fonctions diverses

Un centre mixte, des périphéries plus monofonctionnelles.

Des secteurs d'habitat qui paraissent isolés

L'accessibilité et la proximité (aux équipements, services, commerces et plus largement à la fonctionnalité urbaine) des quartiers isolés aujourd'hui sont à travailler.



L'ORGANISATION

» LES ENJEUX

Le maintien des administrations et services en ville

Le niveau de services et d'équipements

La dynamique associative et culturelle de la commune

La localisation des futurs équipements et les équilibres internes à la commune

La mixité fonctionnelle des tissus urbains

La question de la proximité et de la vie des quartiers

La formation des actifs pour répondre aux besoins des entreprises

6. L'URBANISME

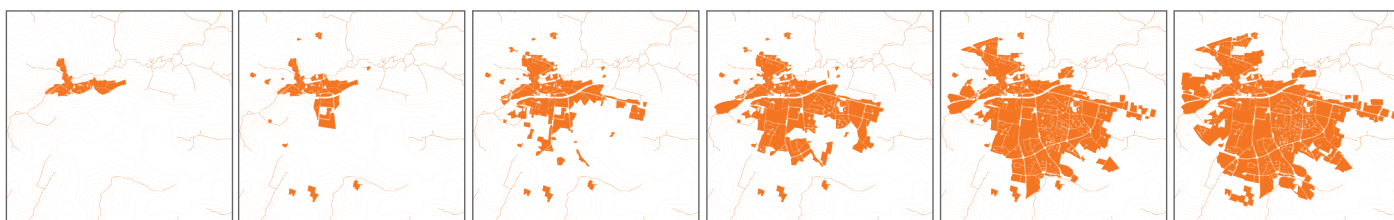
de l'architecture politique à l'image de la ville dans un contexte territorial concurrentiel

6.1. LA VILLE EN DÉVELOPPEMENT ET EN PROJETS

Un développement structuré par des actions planificatrices et les infrastructures

Dans sa longue histoire, la ville de Vitré a été structurée par des actions planificatrices majeures qui, en se succédant, effacent les marques précédentes ou s'y ajoutent : l'édification des fortifications, la mise en place du chemin de fer, la démolition des remparts au Sud et les percées de boulevards, la rocade, etc.

Les infrastructures de transport ont joué un rôle majeur dans le développement de la commune. La présence de la RN157, desservant notamment Rennes, et un plateau facilement aménageable ont favorisé l'expansion au Sud.



«C'est par le Sud que le XIX^{ème} siècle est entré dans Vitré» A. de Robida

La ville sur la ville

Le développement urbain dans l'histoire ne s'est pas uniquement fait en extension mais a aussi été réalisé en renouvellement du bâti existant (démolition, reconstruction) et en densifiant les espaces libres de l'agglomération.

C'est un phénomène continu dans l'histoire de la ville qui est aujourd'hui favorisé par les enjeux de sobriété foncière.



Sud gare : pôle d'échange multimodal, immeuble de bureaux en construction, immeubles en construction rue de Verdun. 2018.

6.2. SINGULARITÉS ET MONOTYPES

35

Les tissus urbains : des caractéristiques liés aux époques de construction

Intramuros & faubourgs	XIX ^{ème} - début XX ^{ème}	1 ^{ère} moitié du XX ^{ème} siècle	2 ^{ème} moitié XX ^{ème} siècle
Typologies architecturales : Logement/artisanat, hôtels particuliers, commerces, maisons de maître	Immeuble de rapport, maisons bourgeoises, villas (styles néo-classique et éclectique)	Typologies architecturales : Maisons individuelles, lotissements ouvriers, villas néo-normandes, immeubles Art-déco	Maisons individuelles, grands ensembles collectifs, opérations d'ensemble, lotissements
	 Rue Savary	 Debussy	 Debussy

Selon les tissus et les enjeux liés, leur capacité d'évolution est plus ou moins facilitée : sensibilité patrimoniale, possibilités de densification, exigences contemporaines de confort, volumes, ...



L'URBANISME

» LES ENJEUX

La localisation des développements de la prochaine décennie

La définition de structures / d'invariants qui vont guider les choix à opérer et la logique de développement

L'équilibre entre les espaces urbains, naturels, agricoles

Le processus d'évolution de la ville (l'organisation ou le coup par coup, la maîtrise publique ou l'accompagnement du privé, l'outil coercitif ou l'outil incitatif, etc.)

Le maintien de la qualité patrimoniale des tissus urbains anciens et l'attractivité de l'hyper-centre

Le renforcement des axes et la densification

La préservation d'espaces de respiration et l'acceptabilité sociale

L'amélioration des performances du bâti et du confort