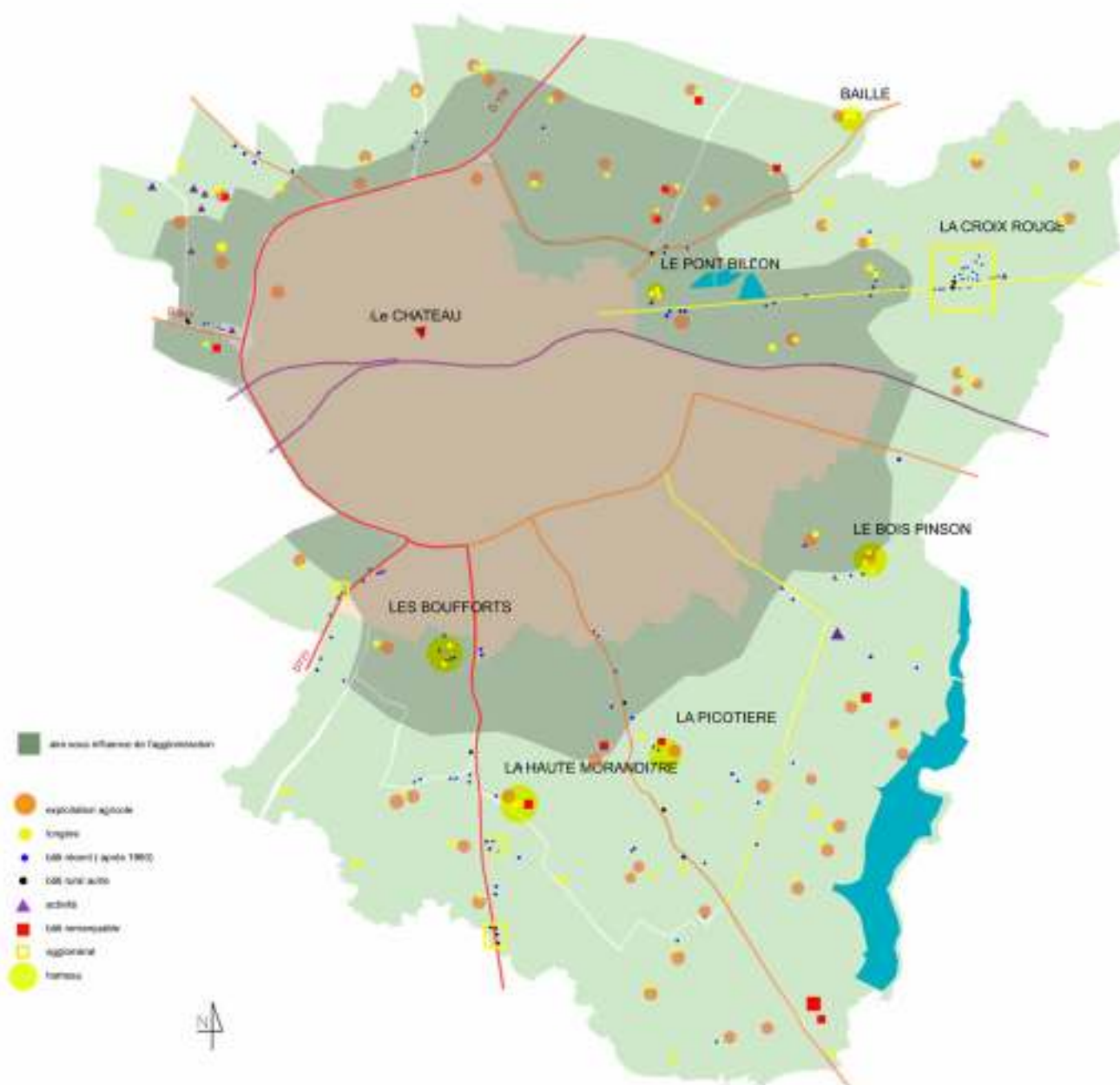


Milieu urbain

1°) Répartition de l'urbanisation sur la commune



Les espaces urbanisés de Vitré prennent diverses formes:

- Une zone d'agglomération bâtie étendue, plus ou moins dense, articulée sur les coteaux de la Vilaine mais beaucoup plus développée vers le sud. Celle-ci est un assemblage de nombreuses formes urbaines, d'architecture, d'époques, de densité, de hauteurs très diverses, qui seront détaillées par la suite.
- des groupements bâtis (six hameaux et un agglomérat significatif qui est la Croix Rouge)
- et de nombreuses implantations diffuses sur l'ensemble du territoire.

2°) Les implantations bâties en milieu rural

a) Les formes d'implantations bâties en milieu rural

Implanté le plus souvent le long des voies, le bâti en milieu rural se compose d'architectures traditionnelles associées à des sièges d'exploitations. Ce bâti est rarement fédéré en hameau mais épars ou associé en un agglomérat plus ou moins discontinu. Les rares hameaux sont d'essence agricole et sont toujours, sauf deux, associés à une exploitation en activité.

Des agglomérats de pavillons sont présents le long des voies. Quelques ensembles architecturaux méritent une attention particulière.

➤ Les hameaux

Peu nombreux (6), ils sont répartis principalement au sud. Mélange de bâti traditionnel et récent, leur identité est caractérisée par:

- Un nombre important de bâtis, de l'ordre d'une dizaine
- Une densité induite par une proximité des constructions
- La présence d'une voie interne, route ou rue, fédérée par le bâti
- Des implantations en limite sur voie
- Un jeu de volumes entre corps principaux et annexes

Pont Billon

Ce hameau, s'organise autour de deux longères et d'un espace central qui tient lieu de cour et de parking.

Il bénéficie tout à la fois de la proximité de l'aire agglomérée et de la végétation de la vallée de la Vilaine. En retrait par rapport à l'axe,

Il ne présente pas d'architectures remarquables mais un élément intéressant est à souligner: le séchoir. La présence d'un hangar en entrée de hameau n'est pas du meilleur effet.



Dans le cadre d'une réflexion sur les modalités de développement de l'offre d'habitat en secteur rural, ce hameau présente un certain nombre d'avantages :absence d'exploitation à proximité, premier plan du tissu urbanisé, valeur d'interface entre espace rural et espace urbain. Il a comme inconvénient d'être en partie concerné par le périmètre de l'aléa de submersion en cas de rupture de barrage.

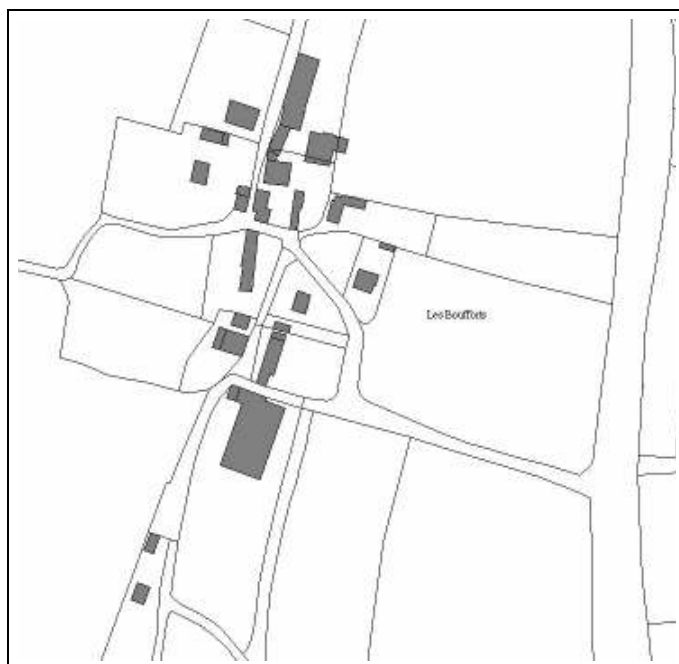
Séchoir



Les Boufforts

Ce hameau associe deux typologies architecturales, le bâti traditionnel de type agricole (longères, hangars) et des pavillons. Il bénéficie d'une proximité de l'aire urbaine et sur l'arrière, de chemins bocagers.

Associé au Grand Fougeray, il compose une ceinture d'interface limitant l'aire urbaine. La présence d'une stabulation et de bâti d'activités amènera à gérer des usages diversifiés dans le cadre de son développement.



La Haute Morandière

Au sud de la commune, ce hameau discret, peu perceptible de la voie, se signale par la présence d'un manoir dont on perçoit la toiture.

Ce hameau conserve une activité agricole importante.



Le Bois Pinson

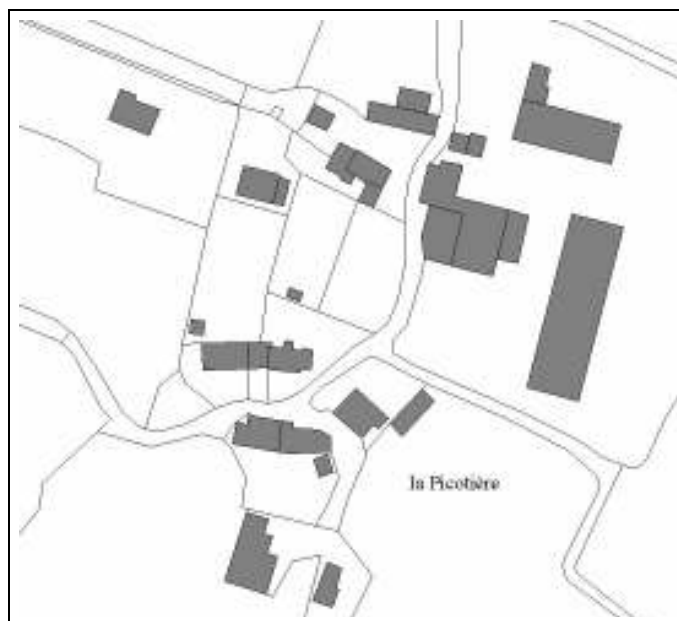
En interface entre le vallon et le plateau, ce hameau traversé par une voie, associe sans les agglomérer, divers bâtis récents d'origine agricole.

Le caractère distendu des implantations les unes par rapport aux autres rend la lecture de cet espace un peu confuse.



La Picotière

Ce hameau associe deux regroupements d'habitations et une exploitation en activité située au centre.



Baillé

Peu perceptible depuis la route, ce hameau composé principalement d'un bâti traditionnel (longères) présente une homogénéité et une organisation autour d'une cour centrale.

Une activité agricole est présente.



➤ Les agglomérats

S'ils peuvent avoir la densité bâtie des hameaux, ils diffèrent par l'organisation de l'espace et notamment par le fait qu'ils apparaissent comme une somme d'opérations ne développant aucune relation entre elles.

La Croix Rouge

A partir du bâti initial implanté au croisement des voies, s'est développé un "lotissement libre" regroupant une vingtaine de pavillons, dont six quelque peu dissociés de l'ensemble.

Les constructions en reproduisant le modèle de la maison au milieu de la parcelle ne qualifient pas la voie, ne génèrent pas de centralité.



Cet agglomérat fait l'objet de travaux d'assainissement collectif. L'absence de sièges d'exploitation à proximité immédiate, sa bonne desserte, en font un site potentiel d'accueil de nouvelles constructions.

➞ Les implantations individuelles

Le reste des formes urbaines en territoire rural est composé d'un semis d'implantations individuelles se déclinant de la manière suivante:

- **Un bâti agricole.** Le nombre important d'exploitations agricoles en activité (une cinquantaine) combiné aux visuels induits par le modelé bocager, se traduit par une qualification importante de paysage rural, en paysage agricole
- Dont **une dizaine d'exploitations agricoles proches de l'aire urbaine**, deux sont à l'intérieur de la rocade: la Massonnais, les Ormeaux
- **Un semis de pavillons**, implantés le long des grands axes. Ils ont "colonisé" le territoire et introduisent un vocabulaire de rupture.



b) L'architecture remarquable en milieu rural

Le bâti du secteur rural se compose :

- D'un bâti ordinaire (pavillon, bâti d'exploitation ou d'activité)
- D'un bâti de caractère d'intérêt local (longère en pierre, grange, petit patrimoine,...)
- D'un bâti remarquable

Nous nous intéresserons ci-après au seul troisième cas.

L'architecture de caractère d'intérêt local a fait l'objet en parallèle au PLU d'une analyse permettant le repérage de secteur de bâti en zone rurale devant faire l'objet d'une attention particulière lors de sa réhabilitation.

En dehors des pavillons, le territoire regroupe une somme d'architectures remarquables composée:

- De corps de ferme, longères, hangars, petits patrimoines, fours à pain, puits, croix de chemin
- D'un bâti de caractère "noblier" de type manoir
- De châteaux (Rochers-Sévigné)

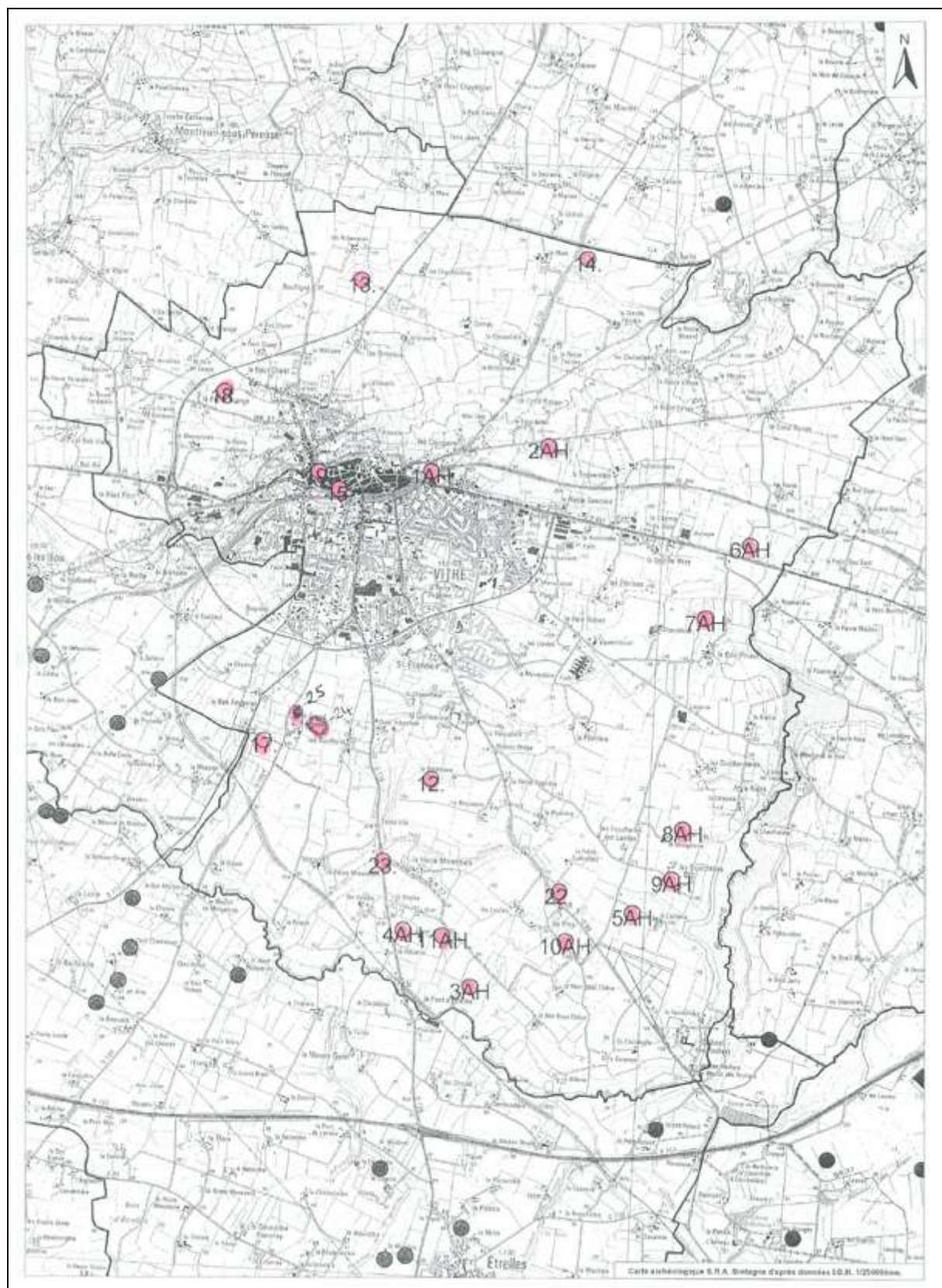
Nombre de ces bâtis remarquables, demeurent associés à l'activité agricole et renforcent ainsi l'importance de cette économie.

Manoir de la Grande Ferrière et château des Rochers-Sévigné



Le patrimoine archéologique

Carte de localisation source : service départemental de l'archéologie.



25 sites archéologiques ont été répertoriés sur le territoire communal. Outre les abords du centre historique, les abords du Château des Rochers Sévigné présentent une concentration de sites. D'une manière générale la concentration des sites est plus importante sur le coteau de la vallée de Valière ouvert au sud.

3°) L'aire agglomérée

L'aire agglomérée de Vitré a connu trois phases de développement importantes

- au XIXème siècle avec l'arrivée de la gare
- Dans les années 1950 avec le début du modèle pavillonnaire
- Et depuis les années 70, avec les vagues pavillonnaires, l'affirmation du pôle d'équipements, d'emplois et de commerces.

Ces phases de développement, associées à la topographie de la vallée de la Vilaine et à la césure de la voie SNCF, ont induit une double dichotomie, nord-sud en ce qui concerne le développement de l'aire urbanisée, est-ouest pour les morphologies urbaines et les fonctions.

a) Les diverses périodes de développement et leurs incidences

La carte présentée sur la page suivante, rend compte de l'étalement urbain de Vitré depuis sa quasi-origine, et explique le "patchwork" urbain que l'on connaît aujourd'hui.

Jusqu'au milieu du XIXème siècle

Ce tissu ancien, correspondant grosso modo au secteur sauvegardé, s'est développé sur un éperon rocheux parallèle au cours de la Vilaine. Ce tissu dense s'est articulé autour du château, d'abord à l'intérieur d'une enceinte fortifiée (rues tortueuses, parcellaire laniéré, nombre de maisons à pans de bois: rues d'Embas, de la Baudrairie, rue de la poterie, carrefour Bourienne,...), et en dehors (faubourgs-rue du Rachapt, faubourg Sainte-Croix jusqu'à la fin du XVIIIème siècle, et faubourg est.



Ce développement privilégie déjà un sens d'étalement qui se poursuivra dans les siècles à



venir:
vers
le
plateau
,
vers
le
sud
.

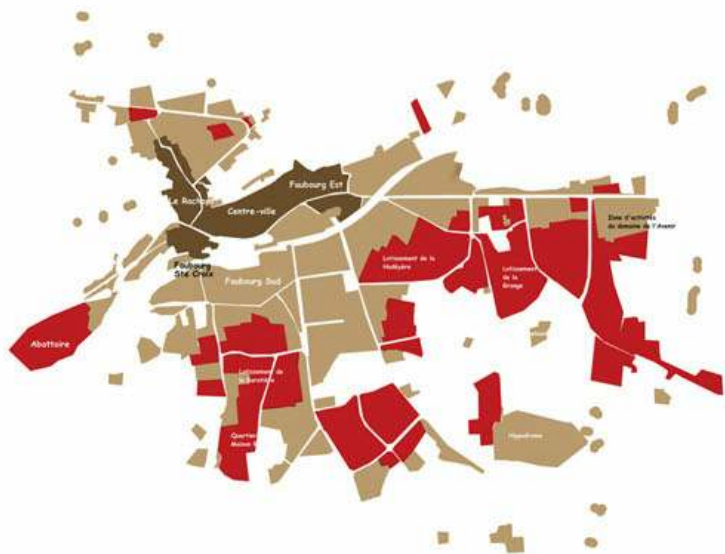




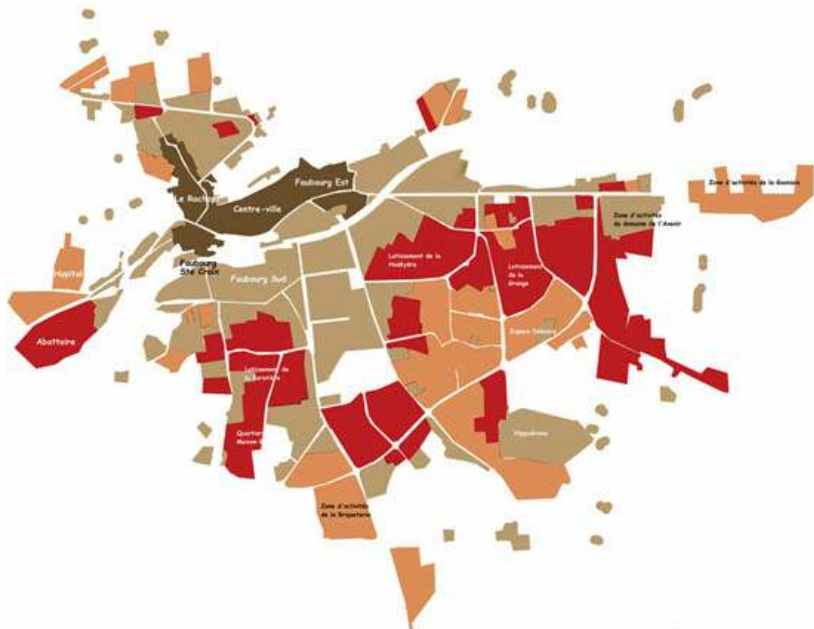
Centre historique



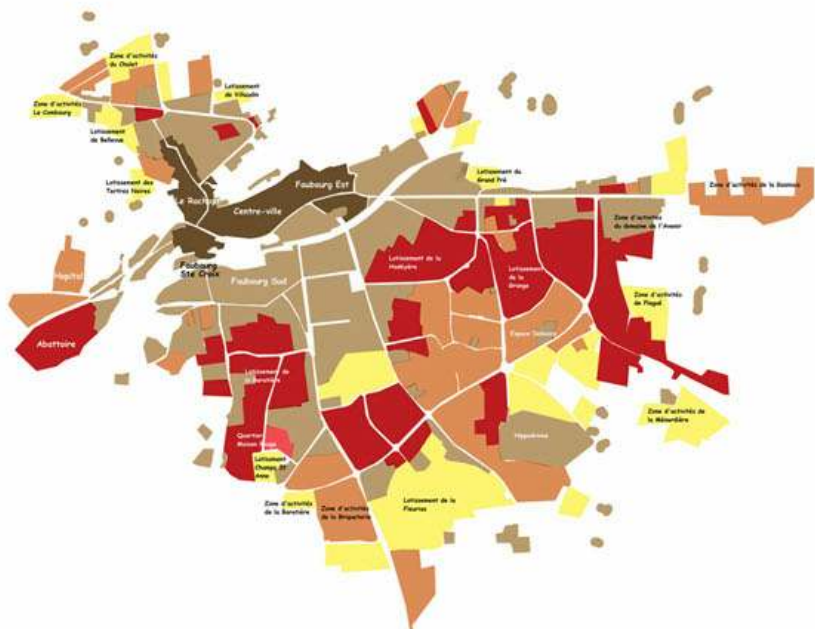
L'évolution de l'urbanisation jusqu'en 1968



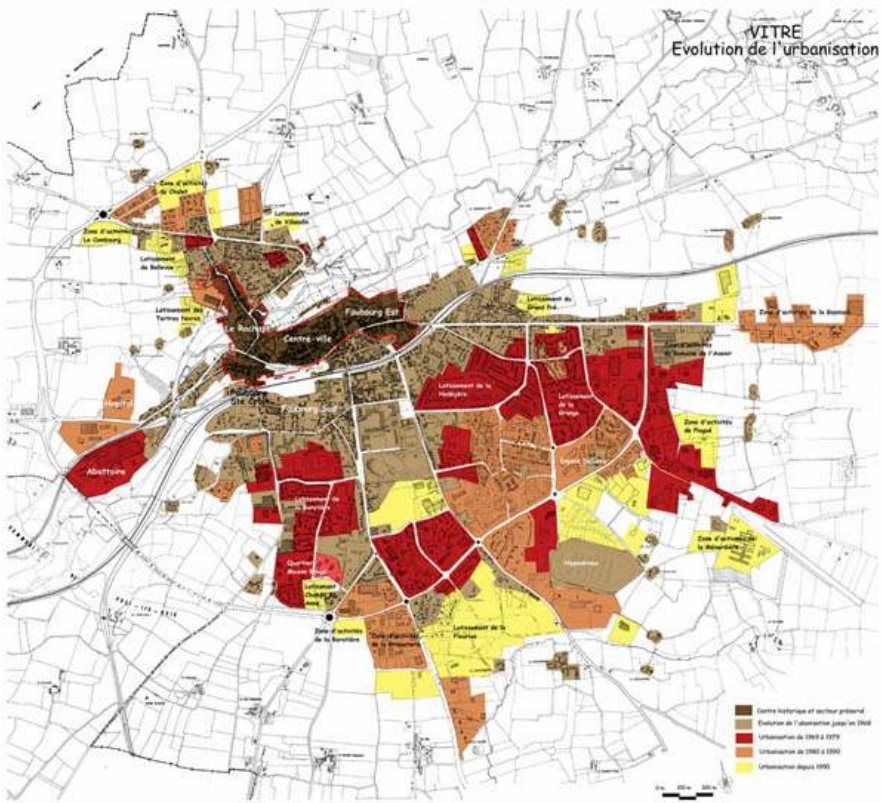
Urbanisation de 1969 à 1979



Urbanisation de 1980 à 1989



Urbanisation actuelle



De l'arrivée du chemin de fer jusqu'à la deuxième guerre mondiale

L'arrivée du chemin de fer à Vitré a eu de très fortes conséquences sur son développement urbain, dans ses formes, ainsi que dans la vitesse et le sens de son étalement, jouant le rôle d'un véritable "catalyseur".

C'est d'abord le quartier de la gare qui s'est développé avec une certaine densité et hauteur, tout en favorisant les déplacements avec des rues assez larges (boulevard Saint-Martin, rue de la Liberté). Le tissu de faubourg existant a aussi été quelque peu transformé avec le percements de rues et de places dans le tissu le plus ancien (place de la République, place Notre-Dame), la destruction de parties de l'enceinte protectrice de la vieille ville au droit des rues intérieures existantes, ou la réalisation de nouveaux édifices tels que l'église Saint-Martin réalisée en 1886 pour remplacer l'ancienne.



La voie ferrée a donc scindé la ville en deux, et créé une seconde ligne de pont qui a permis à la ville de se développer au delà, vers le sud, notamment autour de deux axes structurants quasi-parallèles et convergents vers le quartier gare/place de la République: le boulevard de Châteaubriant (qui se prolonge par la rue du 70e Régiment d'Infanterie) et le boulevard des Rochers. Ceux-ci ont par conséquent déplacé le pôle d'attraction du centre de Vitré vers l'Est. La trame orthogonale des extensions se distingue du tissu de la vieille ville.

Les développements de la ville au sud de la voie ferrée gardent une logique de centre-ville concentrant habitat, commerces, services et équipements publics centraux.

En s'éloignant du centre, les développements urbains de cette période ont vu le développement des faubourgs, parfois très petits à l'origine, mais toujours accrochés à un axe de communication important, sous forme de zones à dominantes d'habitat (extensions du Rachapt, du faubourg sud, du faubourg de Sainte-Croix ou de la route de Laval) . Ces faubourgs étendus répondent aujourd'hui à une logique de quartier.

Enfin, le développement de l'agriculture, lié à la première révolution agricole dont les effets se sont fait sentir à la fin du XIXème siècle en Bretagne, et l'importance croissante donnée au fermage, ont permis le développement de fermes ou d'agglomérats ruraux sur le territoire de Vitré et notamment dans l'espace rural proche de la ville.





De l'après-guerre à 1970

Les années d'après-guerre ont été le théâtre de la reconstruction et d'une réponse urgente à la pénurie de logement de l'époque. Moins touché que d'autres villes françaises, Vitré s'est développé de manière raisonnable, et n'a pas vu se construire des logements collectifs hors échelle, ni une construction massive de logement sociaux.

Le développement urbain de cette époque est plutôt caractérisé par le développement de lotissements, de quelques logements collectifs de petite échelle et de

zones d'activités qui ont accentué encore la dichotomie nord-sud évoquée précédemment. Ce développement s'est effectué dans le prolongement des extensions qui ont précédé la seconde guerre mondiale.

De nouveaux quartiers sont nés, très urbains, monofonctionnels et à dominante pavillonnaire, qui prolongent le tissu au travers de voiries hiérarchisées.

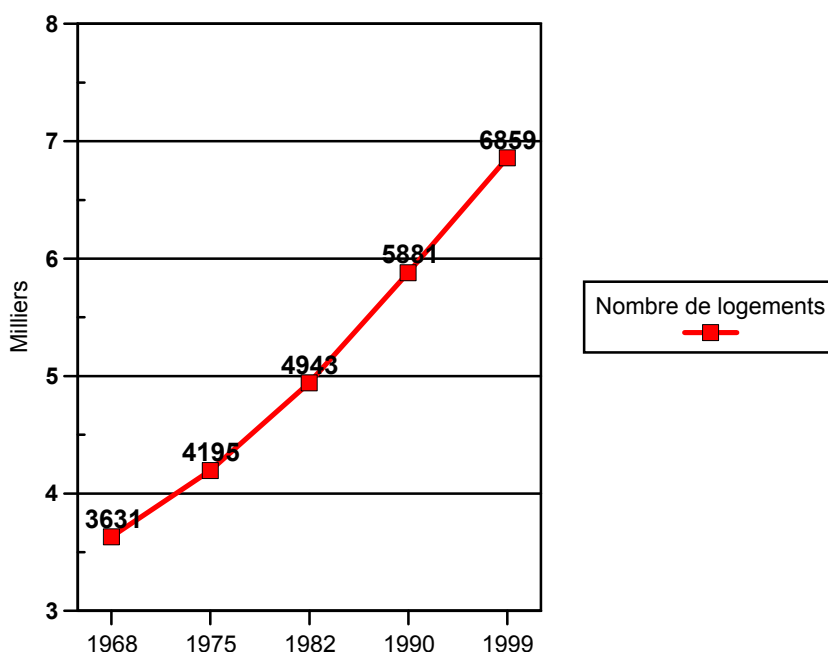
Ces formes urbaines amorcent une ère d'accolement des fonctions de la ville, oubliant la mixité des tissus centraux dans une sorte de "patchwork urbain".

Les années 70-2000

Les années 70-2000 ont vu le très fort développement de Vitré et notamment du nombre de logements qui a explosé entre 1968 et 1999, comme le montre le graphique suivant. Le résultat a été un étalement urbain galopant dans une logique pavillonnaire, très gourmande en espace. En 30 ans, la surface urbanisée a plus que doublé.

Les lotissements pavillonnaires ont pendant ces 30 années, subi certaines évolutions, notamment en ce qui concerne leur densité: du lotissement dense et urbain où le seul écran végétatif est le jardin privatif, jusqu'au lotissement paysager parfois incrusté à la trame bocagère.

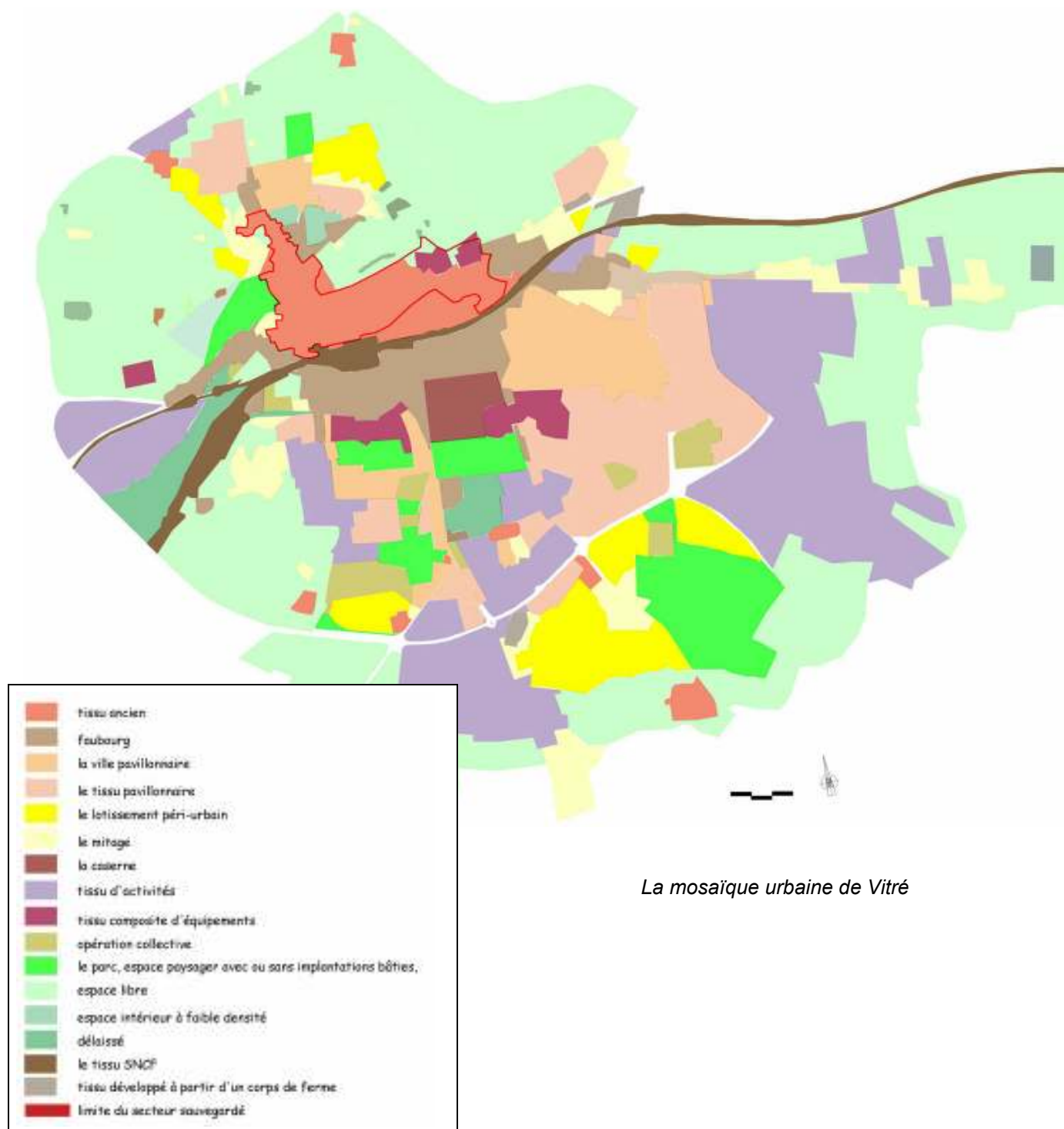
Evolution du nombre de logements à Vitré (source: INSEE)



Cette urbanisation est structurée par un boulevard périphérique qui traverse la partie sud de l'aire agglomérée, et distribue par des giratoires les voies secondaires des zones pavillonnaires ou des zones d'activités. La logique d'étalement vers le sud a trouvé par cette infrastructure de contournement un contrepoint qui a induit une structuration et un outil de transition entre tissus péri-centraux et périurbains.

Au nord, le développement, amorcé de manière plus récente, s'est doté de quelques lotissements de taille conséquente.

b) Les morphologies urbaines



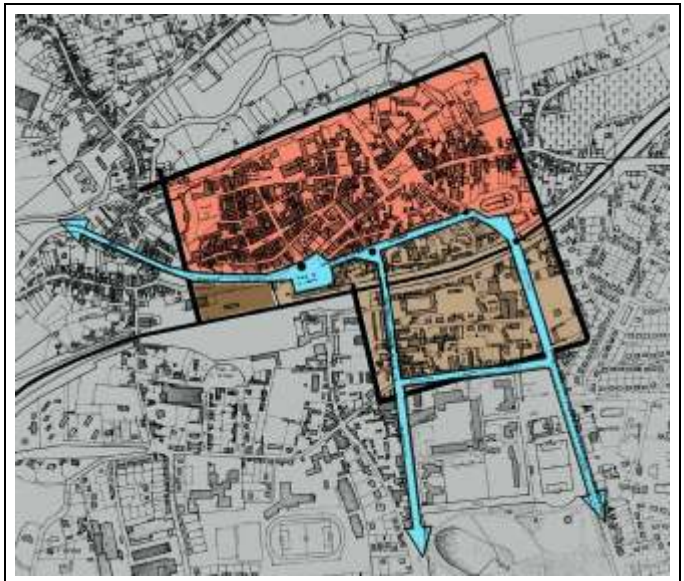
Le tissu urbain concentre une grande diversité de formes urbaines:

- Le tissu ancien, centre-ville
- Le faubourg XIXème
- La “ville pavillonnaire”
- Le tissu pavillonnaire
- Le lotissement “paysager”
- Le mitage
- La caserne
- Le tissu composite d'équipements
- Le tissu d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- L'opération collective
- Le parc, espace paysager avec ou sans implantations bâties
- L'espace bâti intérieur à faible densité
- Le tissu SNCF
- L'espace libre
- L'héritage rural

Le centre ville : une dorsale de distribution urbaine

Le centre-ville est un tissu de mixité voyant se juxtaposer ou s'imbriquer de multiples fonctions urbaines, à l'échelle du bâtiment, de l'îlot ou du quartier: habitat, commerces, services, équipements publics...

Le centre-ville présente deux identités, comme le montre le schéma ci-contre: le “tissu développé”, plus récent, avec des rues passantes et des boulevards structurants (en bleu), et le “tissu hérité” au bâti plus ancien et à la trame viaire plus étroite et tortueuse composée de petites rues et ruelles convergeant souvent vers une place à forte valeur sociale.



En ce qui concerne le “tissu développé”, il s’agit d’une morphologie qui prolonge tout de même la densité du centre ancien en intégrant certains des anciens faubourgs extra-muros tout en organisant le tissu par une voirie structurante aux gabarits de rue qui a permis des extensions plus récentes. Ces caractéristiques témoignent de sa centralité:

- Une irrigation importante qui autorise une forte densité des coeurs d’îlots,
- Un parcellaire très étroit et une composition de façades très rythmée lorsqu’il n’y pas association de parcelles,
- Une implantation à l’alignement
- Une implantation en limite séparative
- Des collages architecturaux
- L’importance des traitements d’angles de rue



Les faubourgs: héritage d'une certaine révolution urbaine entre 1860 et 1930

Ce tissu de faubourg propose une grande richesse architecturale, de très grande qualité (maison de ville, hôtel particulier) parfois, associée à des opérations plus brutales :

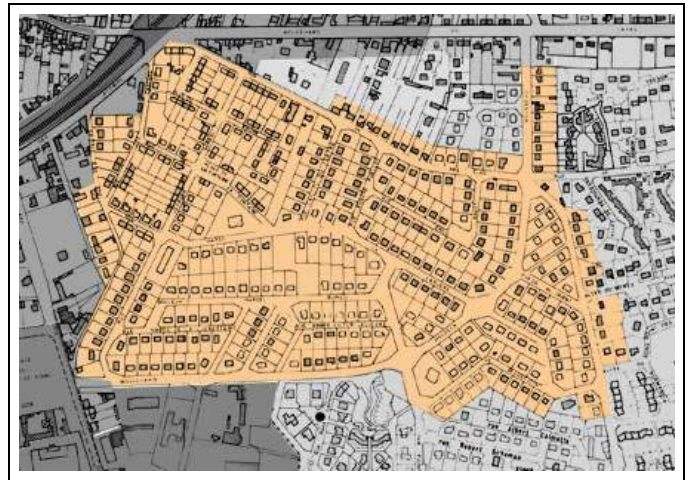
- des coeurs d'îlots sous pression
- un parcellaire qui associe la trame du lotissement XIXème et le tissu hérité du faubourg XVIIIème
- une grande diversité de voiries,
- des façades sur boulevard très disparates, avec des reculs du bâti par rapport à la voie dus à des jardins ou cours avants.
- densités très inégales, laissant transparaître des enjeux de renouvellement urbain dans le futur
- grande importance des clôtures
- un ensemble architectural hétérogène
- des prospects chaotiques au profil très "dentelé"



La “ville pavillonnaire”

Il s'agit d'un tissu de rupture par rapport au tissu précédent, composé de la manière suivante:

- dans un premier temps d'un habitat individuel répondant aux conséquences de la crise du logement de l'entre-deux guerres (bâti des années 30),
- puis de celle de l'après-guerre (bâti des années 50)
- et à la démocratisation de la maison durant les “trente glorieuses” (années 60-70)



Ces quartiers présentent une structure urbaine monofonctionnelle qui se caractérise par:

- Un maillage hiérarchisé de voies qui intègre le début d'une généralisation de l'automobile
- Des rues perpendiculaires d'une largeur importante conférant une forte minéralité au paysage urbain
- Un retrait qui devient progressivement systématique sur un parcellaire uniforme. La clôture devient importante, le plus souvent sous forme de murets, de barrière en bois ou fer forgé, ou de haies arbustives.
- Une homogénéité sans rythme, ni véritable repère
- Malgré des jardins privatifs, pauvreté de la trame végétale notamment des strates hautes.

Le tissu pavillonnaire



Ce tissu qui s'est largement étendu en un laps de temps très court est le produit de deux périodes de construction: les années 70-80, et l'après 90. La première période croise celle de la "ville pavillonnaire" mais ces deux tissus se distinguent pourtant nettement:

- La trame viaire est moins hiérarchisée, une voie de desserte suffit
- Pas d'ensemble continu, mais une organisation en "grappe" d'une vingtaine de pavillons en moyenne
- Les parcelles sont plus petites,
- La diversité architecturale est plus grande

Le tissu pavillonnaire montre une grande diversité formelle, une lisibilité structurelle délicate, une mixité sociale globale, mais une segmentation socio-spatiale très forte. De plus, le développement est beaucoup plus structuré par l'espace public piéton et la trame verte que par la voirie qui se veut dissuasive à tout trafic de transit. C'est d'ailleurs la rocade, toute proche, qui joue ce rôle, tout en restant fédératrice pour ces quartiers en les reliant au reste de la ville.

Ces quartiers sont aussi associés ponctuellement à des immeubles collectifs (autre réponse à la crise du logement de l'après-guerre) de taille tout de même relativement modeste.



Le lotissement paysager, “mode” des années 70-80 est une forme pavillonnaire qui s’étend sur les quartiers sud de la commune, comme la Fleuriais, Genevoix.

L’importance donnée à la qualité du traitement de la voirie est beaucoup plus importante qu’un tissu pavillonnaire antérieur. Elle est intégrée à part entière dans le programme du lotissement comme “espace public structurant”. Dans le même temps, la voirie structurante perd son caractère de “voie de ville”, pour devenir une voie de desserte au caractère piéton.

A l’intérieur du quartier, on observe une densité plus importante, qui prend la forme d’opérations groupées (petites maisons accolées), pour organiser l’espace à des points structurants (carrefour, placette, entrée de quartier,...).

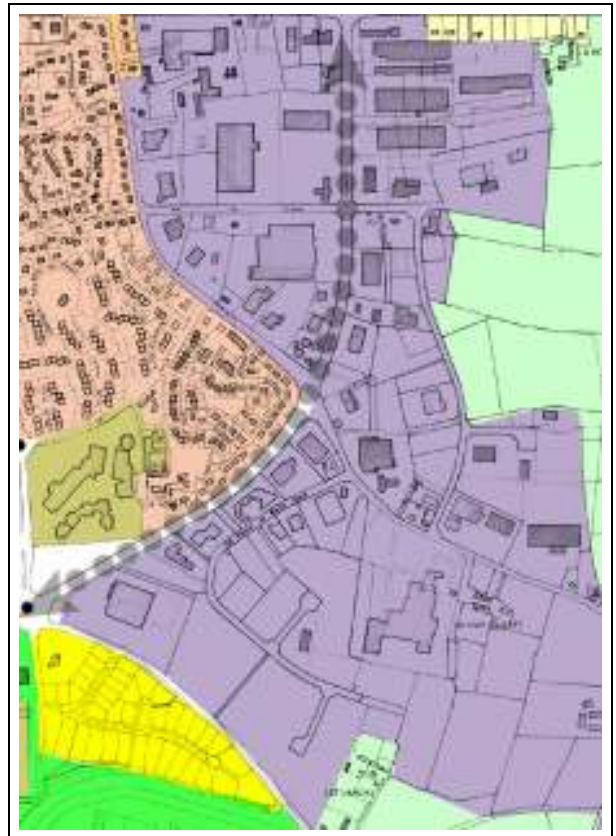
Enfin, le bâti ancien (anciennes fermes rattrapées par l’étalement urbain) est réutilisé dans ces quartiers comme équipement ou service de proximité (quartier ou inter-quartier).



Le tissu d'activités industrielles, artisanales et commerciales

Ce tissu est de plus en plus qualitatif de l'aire urbaine puisqu'il est associé aux axes structurants lorsqu'il est à vocation commerciale.

Le paysage urbain des zones d'activités est marqué par une architecture majoritairement métallique, usuelle, sans réflexion architecturale particulière, favorisant d'une certaine manière l'effet vitrine vers le réseau viaire en mettant en avant deux éléments qui doivent être vus: le parking et l'enseigne.



Les opérations collectives

Les opérations collectives sont le plus souvent de petites entités souvent intégrées et jamais hors échelle. Deux opérations sont plus importantes: le quartier de la Maison Rouge ou l'espace Debussy.

L'espace public, en pied d'immeuble, est aéré, fédérateur et paysager. Le piéton y tient une grande place avec l'aménagement de squares ou d'aires de jeux. A l'échelle de la ville, les opérations d'importance sont articulées aux équipements sportifs ou récréatifs.

Les architectures des bâtiments sont très diverses et se sont étalées progressivement dans le temps, des années 60 à nos jours.



Un tissu spécifique: la caserne

La caserne constitue une polarité alternative (concentration de commerces et de services) au centre-ville qui lui est proche mais reste un espace intériorisé, un collage de fonctions sans lien entre elles: habitat, zone commerciale sur dalle, maison de retraite, équipement...

Morceau de ville organisé autour de l'ancienne caserne réhabilitée, ce secteur se distingue du tissu "classique" par ses volumes et ses densités: construction de bâtiments massifs et assez hauts libérant de larges espaces au sol. Des époques assez diverses composent aussi cet îlot, du XIXème siècle (caserne), en passant par les années 60-70 (dalle commerciale), jusqu'à nos jours (opérations d'habitat).

