



**SYNDICAT
D'URBANISME
DU PAYS DE VITRÉ**
SCoT & AMÉNAGEMENT

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT DU PAYS DE VITRÉ

ANNEXES DIAGNOSTIC PAYSAGE & PATRIMOINE

Arrêté en Comité syndical
le 11.02.2026

SOMMAIRE

1.	LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS	4
1.1	LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT	4
1.2	LES PAYSAGES DU TERRITOIRE	6
1.2.1	LE PLATEAU DE VITRE.....	7
1.2.2	LA PLAINE DE JANZE-LA GUERCHE-DE-BRETAGNE.....	8
1.2.3	LES HAUTEURS DES MARCHES DE BRETAGNE	9
1.2.4	LES COLLINES DE SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE.....	10
1.2.5	LES CRETES DE BAIN-DE-BRETAGNE	11
1.3	LES ENJEUX PAYSAGERS DU TERRITOIRE DU SCoT DU PAYS DE VITRE	12
1.4	ZOOM SUR LES PAYSAGES URBAINS	14
1.4.1	LES TISSUS DENSES – LES MAISONS DE VILLE EN CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG	14
1.4.2	LES TISSUS PAVILLONNAIRES	15
1.4.3	LES PETITS COLLECTIFS.....	16
1.4.4	LES HAMEAUX.....	17
1.4.5	LES ZONES D'ACTIVITES EN ENTREES DE VILLE	18
1.4.6	LES QUARTIERS GARE	19
1.5	PATRIMOINE	22
1.6	PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS	25
1.6.1	LES TISSUS DENSES.....	26
1.6.2	LES TISSUS PAVILLONNAIRES	27
1.6.3	LES TISSUS COLLECTIFS.....	28
1.6.4	LES TISSUS DE ZONES D'ACTIVITES ET ENTREES DE VILLE	29
1.7	SYNTHESE	30
1.7.1	SYNTHESE DE L'ANALYSE (AFOM)	30
1.7.2	PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS	30

1. LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

Le Pays de Vitré se compose de plusieurs unités paysagères donnant à voir une diversité de paysages. Ces paysages sont source d'un cadre de vie de qualité pour les habitants et reflètent un territoire aux multiples facettes, forgeant son identité. Les paysages urbains du territoire se caractérisent par leur diversité allant de tissus urbains denses (centres-bourgs, collectifs) à des tissus plus lâches (pavillons, hameaux). L'urbanisation croissante de ces dernières années a entraîné une standardisation et une banalisation des paysages. Avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette, ce modèle touche à sa fin. L'évolution des paysages urbains face aux exigences du ZAN implique une réévaluation des formes d'urbanisation et des typologies urbaines du territoire.

1.1 LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT

ARTICLE L.141-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le diagnostic du territoire, présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, **des paysages et du patrimoine architectural** ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique.

ARTICLE L.141-3 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant **en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages**.

ARTICLE L.141-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1. Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
2. Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
3. Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans **un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines**, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

ARTICLE L141-5 DU CODE DE L'URBANISME

Dans un principe de gestion économe du sol, **le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :**

1. Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;
2. Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
3. Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, **paysagère et architecturale** des entrées de villes.

ARTICLE L141-10 DU CODE DE L'URBANISME

Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, **le document d'orientation et d'objectifs définit :**

1. Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;
2. **Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie**, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. **Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle.** Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ; etc.

1.2 LES PAYSAGES DU TERRITOIRE

Source : *Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine*

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine recense 29 unités de paysage sur l'ensemble du département. Le territoire du SCoT du Pays de Vitré est concerné par 5 de ces unités de paysages :

- **Le Plateau de Vitré,**
- **La Plaine de Janzé – La Guerche-de-Bretagne,**
- **Les Hauteurs des Marches de Bretagne,**
- **Les Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné,**
- **Les Crêtes de Bain-de-Bretagne.**

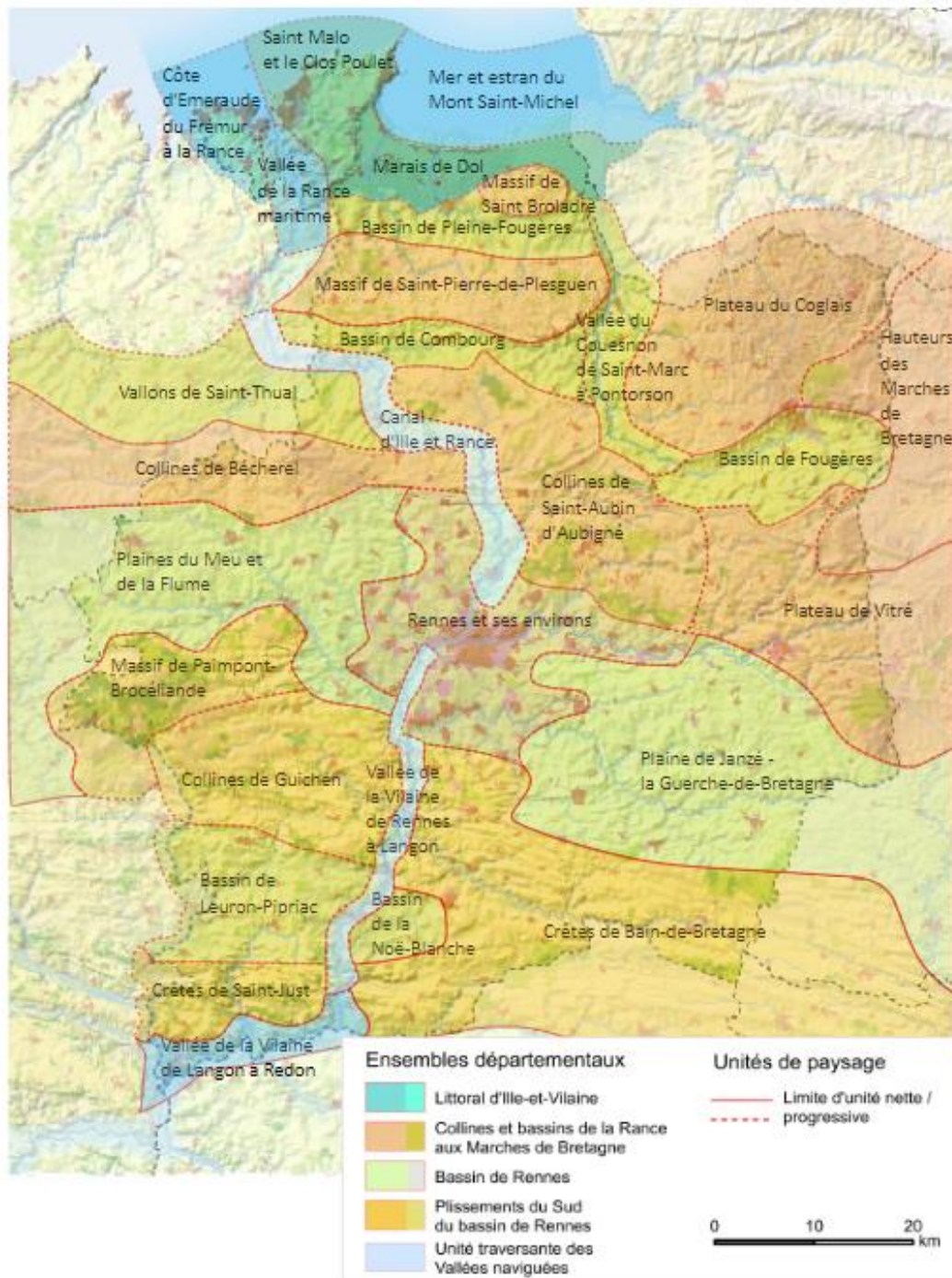


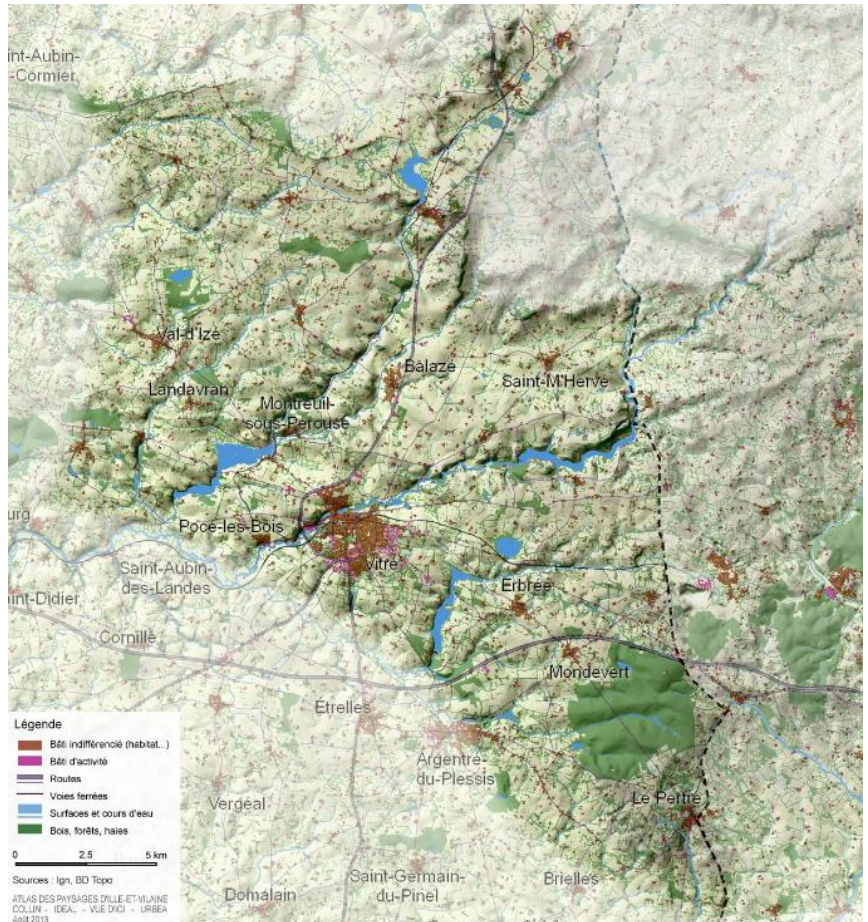
Figure 1 : Unités de paysages de l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

1.2.1 LE PLATEAU DE VITRÉ

Strié de nombreux vallons, le Plateau de Vitré accueille des plans d'eau importants et l'agglomération de Vitré au sein de paysages agricoles encore très pâturés (paysage rural bocager). Il est traversé au sud par **la route à deux fois deux voies de Rennes-Paris, important point de vue et moteur de développement**.

Le site stratégique de Vitré y reste bien lisible, mais ses extensions récentes marquées par l'activité dialoguent trop peu avec le cadre agro-naturel.

Entre les vallées, les dégagements visuels restent limités, le paysage ne se dévoilant que pas à pas au gré de la succession de petites sous-unités spatiales. Quelques points de vue s'offrent toutefois, notamment sur les flancs des reliefs du Pertre ouverts sur la Plaine de Janzé-La Guerche, ou sur les reliefs des Marches de Bretagne qui peuvent constituer aussi des horizons marqués.



Le village et ses ondulations pavillonnaires prennent place dans les ondulations du relief occupé ici par une campagne faiblement arborée



Au sud de Taillis, le bocage très lâche permet un dégagement visuel sur une partie du Plateau peu animée par les reliefs

La Vilaine a creusé dans le Plateau une vallée encaissée ménageant des sites au potentiel stratégique qu'ont mis à profit les bâtisseurs du château de Vitré. La ville historique s'inscrit sur le bord sud du plateau. Elle domine la Vilaine qui reste un horizon naturel de référence, notamment à partir des points de vue élevés sur les versants. **Les extensions urbaines se sont principalement développées au sud.** Aux faubourgs sont associées des zones d'activités, de commerces et de logements, ainsi que les voies de chemin de fer et de contournement. Au sud toujours, la RN157 a généré, à proximité de l'échangeur, une zone d'activités importante ainsi que d'autres implantations d'activités plus réparties.



Les paysages de la ville de Vitré et du château



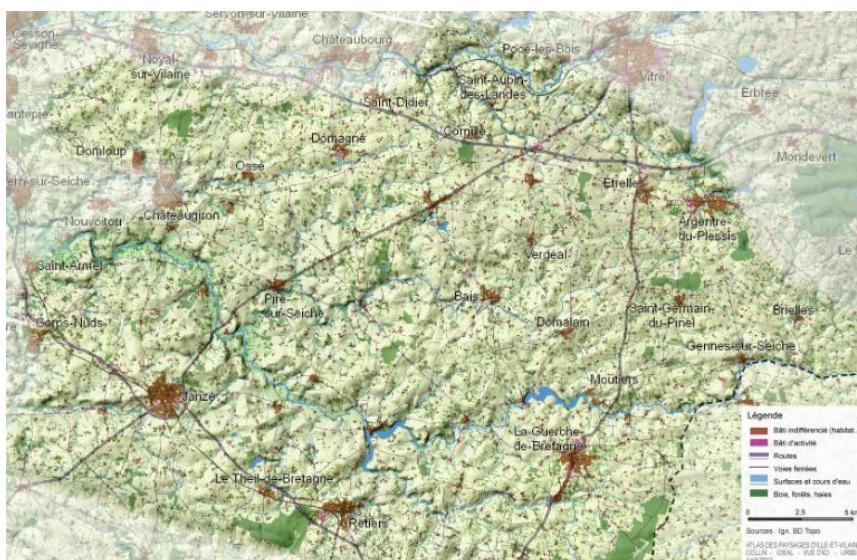
Horizon agri-naturel très présent au nord-est de Vitré, la ville s'étant étendue surtout au sud



La rue sinueuse de la Baudrairie, maisons à pans de bois témoignant du passé de la ville

1.2.2 LA PLAINE DE JANZE-LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

Les reliefs de la Plaine, peu prononcés en dehors des vallées, sont occupés par une campagne fortement remembrée, ponctuée d'usines agro-alimentaires. La proximité de Rennes et les axes routiers impliquent de nombreux développements en relation avec les espaces agricoles, eux-mêmes très transformés : le paysage de la Plaine est en devenir.



La position de plaine dans le bassin rennais, les reliefs peu marqués, le dégagement visuel des grandes parcelles, l'importance des cultures, différencient cette unité paysagère. **Après les remembrements, le secteur a presque pris l'allure d'un « openfield », même si les haies, plus rares que dans d'autres unités du département, restent toujours présentes.** Du fait du dégagement des parcelles, le paysage prend une ampleur notable, les horizons s'éloignent. Dans le même temps, les composantes bâties qui, ailleurs, s'inscrivent dans la maille bocagère, se retrouvent ici beaucoup plus visibles et participent davantage au paysage. A l'ampleur des dégagements, s'ajoute l'effet d'ambiances répétitives qui se développent à l'échelle de la plus étendue des unités paysagères du département.

Les bâtiments de l'agriculture moderne ponctuent le paysage, exprimant, avec les effets visibles du remembrement, les évolutions dont elle a fait l'objet. Ce sont cependant des images très éloignées du « pittoresque breton ».

Alors que les principales rivières traversent la Plaine d'est en ouest, elles sont peu sensibles dans les paysages. Elles ne sont pas accompagnées de voies qui permettraient d'en suivre le cours et, même lorsqu'une route les traverse, la végétation des berges occulte souvent la vision des cours d'eau. Il en est de même des coteaux que l'on peut distinguer au sein du relief presque uni de la Plaine. En revanche, les quelques étangs qui accompagnent les sites de Marcillé-Robert et de Carcraon, le long du cours de la Seiche, apportent à l'unité paysagère des motifs d'eau sensibles.



Aux portes de Châteaugiron



A l'Est de Piré-sur-Seiche



Vallée de la Seiche à Availles, la vallée peut être identifiée à la vue de coteaux, mais la rivière elle-même est rarement visible



Etang de Marcillé-Robert

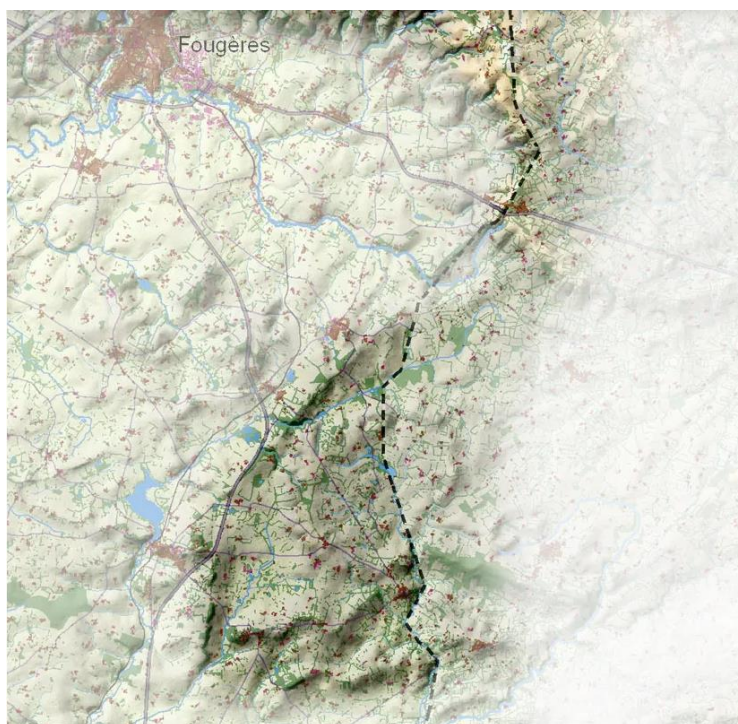
1.2.3 LES HAUTEURS DES MARCHES DE BRETAGNE

Seul le nord du territoire du SCoT du Pays de Vitré est concerné par cette unité paysagère.

En position dominante, les reliefs assez marqués forment un horizon identifiable, limite entre la Bretagne et la Mayenne. Les ambiances rurales y sont majoritaires, mais les effets de la périurbanisation peuvent être sensibles sur les sites de crête.

L'unité est définie par le relief caractérisé par deux secteurs de crêtes délimitant les bassins versants et dominant les espaces environnants.

Entre deux bassins versants, les reliefs élevés créent des horizons qui marquent dans le paysage une « frontière » de la Bretagne. **Certains points des rebords et des sommets offrent également des vues sur les territoires situés en contrebas.**



La position du village de Montautour offre de très belles vues sur le Plateau de Vitré en contrebas. Le panorama est remarquablement dégagé, mais souvent à contre-jour. Aux premiers plans, le paysage rural a conservé des ambiances bocagères malgré les remembrements. L'insertion un peu brutale de quelques pavillons apporte toutefois une note discordante à ce tableau bucolique.

Les hauteurs sont peu urbanisées. Fermes, hameaux et villages insérés dans la campagne bocagère sont les seuls éléments bâtis ou urbains perceptibles. Si aux lisières de la forêt de Fougères, et sous l'influence de la ville, les bourgs de Landéan et Laignelet (communes hors du territoire) se sont certes agrandis sous forme de lotissements, dans les autres localités, très peu nombreuses dans l'unité, les centres anciens sont restés peu ou prou en contact avec leur cadre agro-naturel. C'est le cas notamment de Princé, posté sur les hauteurs d'une crête rocheuse. **Dans une structure restée très rurale, les phénomènes de développement en dispersion et en mitage ont un fort impact visuel.** Ainsi, Montautour, sur la même crête que Princé, a développé à l'écart du bourg initial un lotissement banal et non articulé avec le site, qui tend à déséquilibrer le paysage.



Montautour

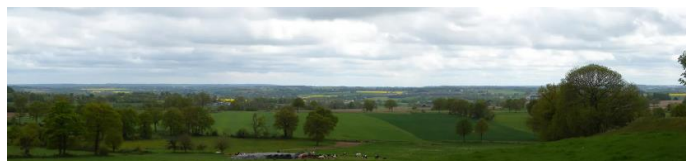
Alors que le village initial s'inscrit avec netteté dans le site (position verticale du clocher, espaces d'articulation avec les cultures), le lotissement récent paraît étranger au paysage dont il vient perturber la cohérence



Vue depuis Montautour



Vue sur Montautour

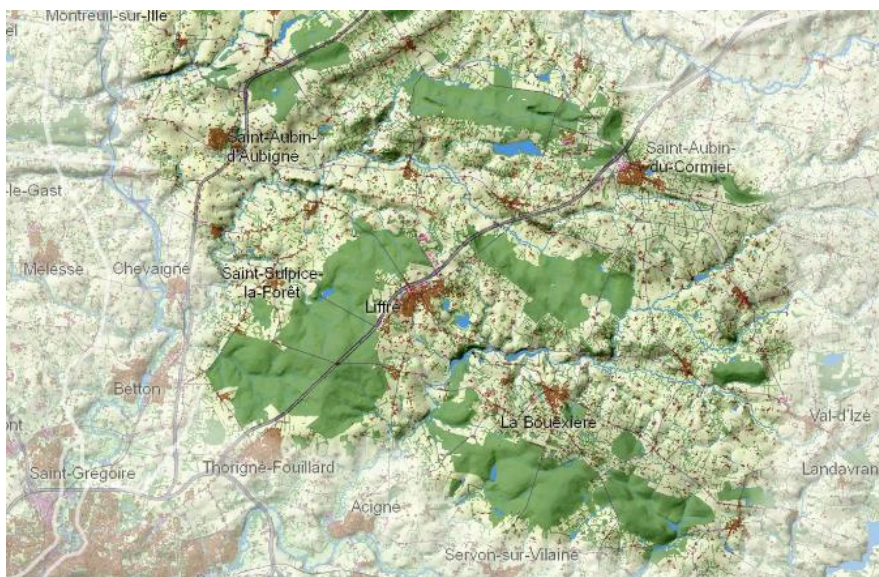


Vue depuis Montautour

1.2.4 LES COLLINES DE SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE

Une concentration de forêts, de rivières naissantes, de plans d'eau, caractérise le relief des Collines. La proximité de Rennes et les dessertes routières motivent un développement urbain soutenu.

Aux sources de nombreuses rivières, sur la ligne de partage des eaux entre l'Atlantique et la Manche, les Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné offrent une succession de paysages resserrés faits de bassins cultivés, de sommets très boisés, ponctués de bourgs sommitaux et d'étangs.

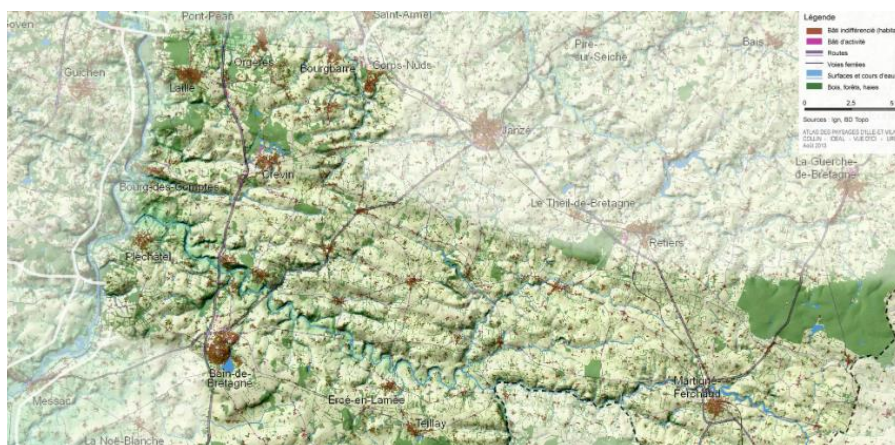


La présence conjointe des reliefs assez marqués, des bois et des étangs, et la combinaison de ces composantes entre elles confèrent à l'unité un caractère « naturel » affirmé. Les forêts occupent de nombreuses positions de sommets. Dans la partie sud-est, plus étendue, le réseau hydrographique a tiré parti de conditions géologiques particulièrement diversifiées pour modeler la surface en grandes ondulations. Il en résulte une forme de succession dynamique de sommets et de bassins légèrement marqués, structure à laquelle s'ajoutent les forêts et les étangs.

1.2.5 LES CRETES DE BAIN-DE-BRETAGNE

Caractérisées par la succession de plissements étirés d'ouest en est, les Crêtes de Bain-de-Bretagne sont aussi marquées par les effets du remembrement et l'influence de la RN137.

Les reliefs plissés créent une succession d'unités de perception d'un paysage rural bocager, cadrée par des crêtes boisées et ponctuée par des bourgs et des villages implantés sur les hauteurs.



Les principaux caractères paysagers reposent sur la forme particulière des reliefs. A l'exception de la Vilaine, ils orientent la plupart des cours d'eau, notamment le Semnon ou la Chère, dont les longues vallées relient le département d'Ille-et-Vilaine à ses voisins. Les coteaux bénéficient soit d'une orientation vers le soleil soit vers le nord, les plus ensoleillés ayant motivé davantage d'implantations urbaines. Des boisements, peu nombreux, sont majoritairement situés en limite de l'unité paysagère : à l'approche de la Vilaine, ils coiffent davantage les reliefs. On les retrouve également en limite départementale (forêts de Teillay et d'Araize au nord de Châteaubriant, forêts du Theil et de La Guerche de Bretagne au bord des plissements au nord).

La forme des reliefs multipliant les points de vue, l'unité paysagère des Crêtes de Bain-de-Bretagne prend, grâce à ce caractère, une valeur paysagère plus intense. Le paysage se « regarde » plus volontiers vers le nord, dans le sens de l'éclaircissement naturel et du fait de l'orientation est-ouest. Les pentes situées au sud et mieux éclairées sont ainsi plus aisément considérées.

Sur les pentes, le territoire se présente à l'observateur comme un livre ouvert : le paysage est lisible, les trames parcellaires et bocagères se distinguent nettement, de même que la position des localités de crête. Le paysage rural domine largement l'unité qui accueille peu d'agglomérations. Il s'y présente sous la forme d'une maille bocagère aux variations importantes, assez lâche pour que les parcelles de cultures et de prés soient identifiables et y apportent leur lumière.

L'unité est principalement rurale, ponctuée de fermes et de hameaux. Les principales localités se développent le long de l'axe Rennes-Nantes (RN137) : Grand-Fougeray, Bain-de-Bretagne, Poligné, ainsi que Crevin et Laillé, à l'approche de Rennes. Martigné-Ferchaud prend position sur la route d'Angers et donne sur le Semnon.



Sur le bord des crêtes, une vue sur le bassin de Rennes et sur les tours de la ville



Martigné-Ferchaud – L'étang de la Forge rappelle la vocation industrielle de la ville, aujourd'hui site paysager à la disposition des habitants



Martigné-Ferchaud - Les anciennes forges inscrites dans ce paysage de plissements « une fabrique » pittoresque



Martigné-Ferchaud - La ville apparaît à contre-jour au-dessus de son plan d'eau ; comme « enfermée », privée de contact direct avec son cadre agro-naturel : la voie de chemin de fer s'interpose au nord, vers le plan d'eau ; le contournement routier en fait de même au sud, vers la campagne

1.3 LES ENJEUX PAYSAGERS DU TERRITOIRE DU SCOT DU PAYS DE VITRE

Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

L'atlas des paysages du département de l'Ille-et-Vilaine fait ressortir différents enjeux :

- **Le maintien de paysages identitaires**

Les éléments patrimoniaux marquent les paysages du territoire. L'environnement contemporain, lui, tend à ne plus refléter de lieux particuliers. Le bâti et les formes urbaines semblent partout les mêmes.

- **La reconnaissance de paysages de nature**

La nature est dissociée de la présence et du regard de l'homme. Sa fragilité incite à isoler ses milieux pour les préserver. Pourtant, les espaces dont les ressources naturelles ne sont plus exploitées, de même que les espaces éloignés des habitants, tendent à s'appauvrir. Ils deviennent monotones et se ferment à la biodiversité. L'enjeu est la reconnaissance des paysages de nature, construits, exploités, et admirés par l'homme, afin d'en garantir la pérennité.

- **La standardisation et banalisation des paysages urbains**

Le périurbain attire. Pour autant ce modèle de développement est associé aux images de banalité des espaces produits, de standardisation des réponses urbaines, d'une réduction des espaces naturels et agricoles.

Alors que le territoire ne compte qu'un nombre limité de communes très urbanisées (Vitré), faut-il rompre avec le périurbain comme principe de croissance ou faut-il rompre avec les paysages du périurbain ? Les équipements, services, commerces, infrastructures... font aussi partie du périurbain. L'enjeu du périurbain est un double enjeu de modèle architectural répondant aux aspirations connues et d'évolution de ces aspirations.

- **L'intégration urbaine dans les paysages existants**

Le tissu urbain, tant résidentiel que d'activité, n'a pas été et n'est toujours pas perçu comme du paysage. Le périurbain serait ainsi un vaste espace hors paysage. Faire accepter le tissu urbanisé comme un paysage est un enjeu majeur qui interroge tant les regards sur les tissus existants que les pratiques des concepteurs et aménageurs des tissus à projeter.

En parallèle de cet enjeu de reconnaissance s'ajoute celui d'affirmation de l'urbain, quel que soit sa nature, comme une valeur positive. Le projet urbain n'est pas à considérer comme un facteur de risques paysagers, conduisant au motif d'une intégration dans le paysage, soit à une dilution de l'urbain dans le paysage soit à une dissimulation par des éléments de nature.

L'enjeu d'intégration urbaine est un enjeu d'architecture. L'architecture est la grande absente du périurbain marqué par les modèles redondants du pavillon et de « la boîte à chaussures » comme réponse à l'idéal soit de propriété résidentielle soit d'activité. Ce manque d'architecture ne porte pas que sur la construction mais aussi sur la réflexion préalable à celle-ci qui établit un dialogue entre le site et l'objet à construire et fait de l'acte de bâtir un acte de paysage.

- **L'effacement des frontières entre l'urbain et le rural**

Le périurbain a fait glisser de la ville à la campagne, les signes distinctifs de ce qu'était la ville lorsque la campagne n'était ponctuée que de bourgs ruraux et n'était principalement animée que par l'économie agricole. Les enseignes de restauration rapide, les grandes surfaces commerciales, les commerces de confort et non plus de nécessité, les cinémas et autres médiathèques ont investi le champ du périurbain.

A ceci s'ajoute l'extension des tissus qui réduit les inter-distances entre aires urbanisées et l'intensité des paysages de campagne. L'effacement des paysages de campagne est un enjeu fort du périurbain. Il porte un enjeu de limite (le lieu, la nature, les usages de cette limite) et un enjeu de contenu et de sens des vides entre aires urbanisées.

- **La densification des tissus urbains, un enjeu de paysage**

Le tissu périurbain est lâche. Sa consommation d'espaces est jugée excessive aujourd'hui. Aux espaces résidentiels mais aussi économiques du périurbain, sont associés désormais l'idée que ce foncier peu dense est à considérer comme un gisement à capitaliser en priorité. La capitalisation de ce foncier, mise en application, se traduit par une densification. Celle-ci perturbe puisqu'elle peut conduire à proposer des motifs paysagers non

usuels et peut se traduire par des modifications sociales notables (rajeunissement de la population, programmation de logements sociaux...).

La densification des couronnes pavillonnaires banalisées, des zones d'activités sans identité, des centres bourgs affaiblis, avec ou sans renouvellement urbain, est un enjeu de paysage. En parallèle, la densification questionne en premier chef, l'acceptabilité collective et individuelle de ce processus d'évolution. L'enjeu sera d'améliorer la compréhension des motifs conduisant à faire de la densification une réponse adaptée à l'objectif de réduction des atteintes portées à notre environnement.

- **Le bien-être environnemental**

Le territoire contribue à la qualité du cadre de vie, dans ses multiples dimensions : la beauté, le confort, l'ambiance (bruit, odeurs...), les services rendus (déplacements, loisirs), les effets sur la santé. La présence de ces valeurs est un enjeu à intégrer dans les projets. Les objectifs du développement durable se traduisent dans la composition du cadre de vie. Ils constituent un enjeu pour le paysage dans leur dimension de lisibilité, et leur inscription dans les pratiques du territoire, notamment les déplacements actifs (piétons, vélos).

- **La valorisation de l'espace public et de l'espace privé**

Le territoire combine les espaces intimes de la vie familiale et les espaces publics de la collectivité. Les deux s'articulant dans les pratiques, l'enjeu pour le paysage consiste à ce que le territoire soit perçu et vécu sans rupture, et traduise une cohérence générale. Les espaces privés contribuent à la perception des espaces publics par les façades et les clôtures. L'espace privé apporte possiblement une valeur à l'espace public, l'enjeu étant de reconnaître ces contributions individuelles aux paysages communs. Les espaces publics peuvent favoriser la lisibilité des lieux et leur singularité, accueillir et favoriser la vie collective et les rencontres. Ces dimensions constituent un enjeu de paysage, et peuvent être négligées au profit des approches fonctionnelles, notamment liées à l'automobile.

1.4 ZOOM SUR LES PAYSAGES URBAINS

La notion de forme urbaine peut se rapprocher de la forme du paysage urbain. Chacun perçoit que le paysage urbain n'est pas le même dans le centre ancien d'un village, dans une banlieue pavillonnaire, dans une zone commerciale, etc.

La perception d'une forme urbaine se fait par les caractéristiques du bâti (architecture, matériaux, fonction, dimensions), par l'espace public et par le lien entre ces deux composantes.

La problématique de l'étalement urbain est liée à la forme qu'il prend et à l'artificialisation des espaces agricoles et naturels générée. L'enjeu de la limitation de l'étalement urbain demande de revisiter nos façons d'urbaniser. Il s'agit, ici, d'analyser les typologies urbaines du territoire.

QUATRE SILHOUETTES DE PAYSAGE URBAIN SONT DECRITES CI-APRES :

1.4.1 LES TISSUS DENSES – LES MAISONS DE VILLE EN CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG



Il s'agit d'un tissu ancien d'avant les années 1950 aux plans de bourgs sinueux témoignant de la manière spontanée de leur composition. L'habitat est souvent groupé autour d'une église et parfois de la mairie d'origine, au croisement d'un carrefour routier ou le long d'une voie (« bourg rue »). **Aucune règle d'organisation n'est apparente mais des logiques émergent : la contrainte du site et la centralité générée spontanément par les échanges.** Ces tissus sont composés d'habitat mais aussi de commerces et d'équipements.

Selon leur taille, l'activité commerciale et l'animation y sont plus ou moins toujours développées. Souvent, une place publique accompagne les éléments de repère (église, mairie, etc.).

Le tissu urbain est dit « fermé », avec des maisons mitoyennes le plus souvent en R+1 ou R+1+C, disposées en façade sur rue, encadrant l'espace public. Les parcelles s'allongent à l'arrière pour donner accès à des jardins privés ou cours.

L'habitat est modeste, ouvert d'un côté sur des voies urbaines plus ou moins passantes à l'ambiance minérale, et de l'autre, sur des cœurs d'îlots calmes et souvent paysagers. Si ces espaces paysagers peuvent être d'une grande qualité, ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.



- Qualités paysagères et enjeux :

Perception des noyaux urbains depuis l'environnement : Les centres villes et centres bourgs se perçoivent dans le paysage par plusieurs éléments caractéristiques. Le clocher de l'Eglise constitue souvent un point de repère visible de loin. Le tissu bâti ancien, construit avec des matériaux techniques d'époque comme la pierre, présente généralement une qualité architecturale notable. S'y ajoutent divers éléments patrimoniaux et bâtiments symboliques qui marquent leur identité.

Accessibilité automobile difficile, logements anciens non conçus en cas de possession d'une voiture individuelle (pas de garage ou de possibilité de stationnement sur la parcelle), **peu d'espaces de respiration,** faible ensoleillement, bâtiments au bilan énergétique souvent médiocre, maisons étroites avec étages ; des espaces publics non conçus pour la voiture mais où elle est aujourd'hui omniprésente, engendrant des nuisances pour les habitants et dans le paysage.

Potentiel d'une certaine qualité de vie : phénomène de centralité, attractivité des bourgs, mobilité douce « accessible », architecture valorisante, espaces publics au certain potentiel de requalification... Ce tissu présente une grande capacité d'évolution : surélévation, extension sur jardins, rénovation intérieure, réhabilitation de bâtis vacants, etc.

Les jardins privés à l'arrière, bien que souvent non visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration individualisés, souvent plantés et jardinés.

1.4.2 LES TISSUS PAVILLONNAIRES



Tissu du développement de l'après-guerre, il s'agit d'îlots constitués de parcelles larges où les pavillons sont en retrait systématique des limites de propriété et de l'alignement sur rue, offrant ainsi un cadre végétal plus ou moins intense et continu, visible depuis l'espace public. Le tissu construit est plus ou moins dense selon les secteurs.

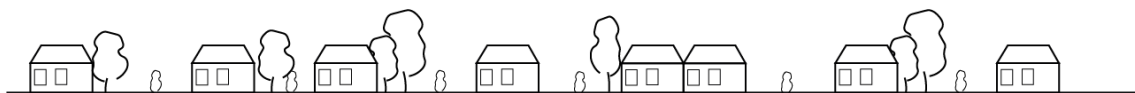
Souvent organisé en lotissement autour de voies larges dédiées à l'automobile, le parcellaire est répétitif, à fonction d'habitat exclusivement.

Les pavillons sont souvent similaires, d'un à deux niveaux. L'industrialisation de la construction immobilière favorise une **standardisation et monotonie des constructions**, qui tend à banaliser le paysage urbain.

Les voies de desserte ne font pas émerger d'espaces publics, qui sont peu nombreux et sans conception spécifique.

Ce qui donne au phénomène du pavillonnaire un aspect exceptionnel, c'est son ampleur, son statut quasi-monopolistique dans la construction neuve en périphérie, et l'empreinte qu'il laisse dans les paysages.

En extension par rapport au noyau urbain, ce tissu se trouve en périphérie et à la limite du paysage environnant. La plupart du temps, les franges sont traitées par des haies bocagères arborées, dissimulant en partie le tissu urbain. L'hiver, les arbres ayant perdu leurs feuilles, les espaces pavillonnaires sont plus visibles.





- Qualités paysagères et enjeux :

Cette typologie mobilise un foncier conséquent avec des emprises parcellaires généreuses associées à un réseau de voies larges de faible qualité surtout adapté aux déplacements automobiles. L'espace public est entièrement minéralisé et souvent conçu de façon à minimiser les traversées et continuités urbaines. L'éloignement de la construction par rapport à l'alignement de la voie, permet des entrées « jardinées », apportant un caractère verdoyant à l'espace public. Les jardins, aux formes, traitements et usages divers, permettent d'atténuer le côté monotone des constructions.

Les lisières arborées sont aujourd'hui bien développées et permettent une intégration paysagère de qualité de ces secteurs. Ces franges urbaines ont différents rôles : transitions entre différents espaces urbains, lieux de respiration, espaces de liaisons ou tampons avec les espaces agricole et naturel... Elles structurent l'espace urbain dans ses limites et dans ses plans successifs et absorbent le bâti dans les paysages proche et lointain. Les citoyens aspirent à davantage de nature dans leur quotidien. Dans cette rencontre entre nature et espace urbain, les lisières sont des lieux stratégiques et de transition.

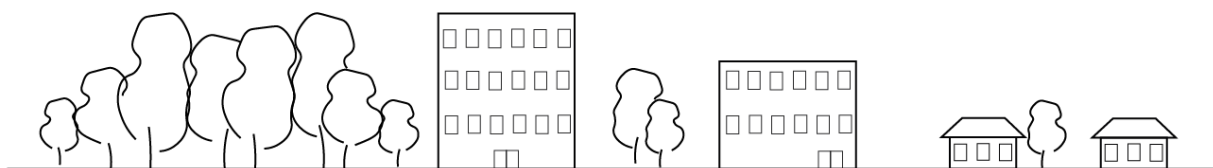
1.4.3 LES PETITS COLLECTIFS



Tissu développé à partir des années 1960-1970, composé de collectifs non mitoyens, implantés sur de grandes parcelles de formes diverses, à l'alignement ou en retrait des voies publiques. **Ces collectifs s'associent à de vastes espaces libres peu structurés**, intégrant des zones de stationnement et/ou des zones engazonnées et arborées.

Leur architecture se caractérise par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques (volume simple) et fonctionnelles et à l'emploi de techniques et de matériaux nouveaux. Ces grands ensembles sont le fruit d'une industrialisation progressive des techniques de construction, dont les procédés de préfabrication en béton, qui a pour effet de générer une certaine monotonie.

Le bâti est constitué de « tours » et de « barres » hautes qui ne déterminent pas la trame viaire : la rue n'existe plus. Les voies, larges afin de permettre une circulation automobile aisée, ne sont plus bordées par des bâtiments. Ceux-ci sont orientés en fonction du soleil.





- Qualités paysagères et enjeux :

Cette typologie de construction a l'avantage d'offrir un certain nombre de logements tout en gardant un espace verdoyant aux environs. Pourtant, les espaces collectifs sont souvent peu utilisés en tant que « jardin collectif », mais imperméables et en grande partie dédiés au stationnement.

Les évolutions possibles pour ce type de construction sont lourdes de mise en œuvre : démolition/reconstruction, rénovation, surélévation, etc.).

Si ce type de construction peut vite faire peur par son aspect imposant, sa faible consommation de foncier permet d'aménager des espaces publics de qualité intégrant l'aspect massif de la construction.

1.4.4 LES HAMEAUX

Forme héritée de la tradition agricole, il s'agit de groupement de maisons plus ou moins organisé. Ces petites communautés d'habitations ont, pour la plupart, une origine agricole. Au fil du temps, certaines de ces communautés ont évolué vers des paroisses, comportant une église ou une chapelle, d'autres sont devenus le centre du village avec l'église, la mairie et divers bâtiments communaux, mais pour la plupart, ils sont restés de simples quartiers.

- Qualités paysagères et enjeux :

Les hameaux ne présentent pas de trame urbaine réelle. Il s'agit plutôt de maisons paysannes rapprochées mais rarement accolées les unes aux autres. De ce fait, aucun modèle d'organisation ne prévaut, les maisons peuvent être alignées le long d'une route ou groupées autour d'un croisement. Les hameaux ne bénéficient pas d'aménagements particuliers et les espaces collectifs sont souvent inexistantes.

Les évolutions possibles des hameaux sont limitées, l'enjeu est de permettre à ces espaces d'évoluer de façon durable. Leur développement devra se faire en investissant en priorité les bâtiments existants (vacants, changement de destination), par comblement des dents creuses et par densification. L'enjeu est de préserver les paysages, les terres agricoles et naturelles et de ne pas augmenter la dépendance à la voiture individuelle.

1.4.5 LES ZONES D'ACTIVITES EN ENTREES DE VILLE



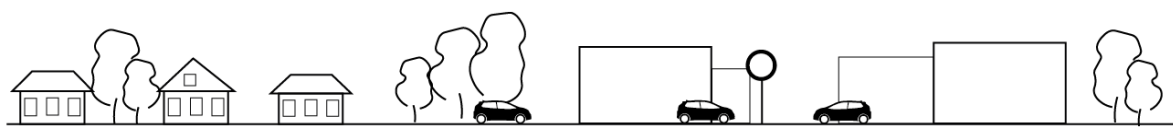
Les entrées de ville sont souvent dédiées aux activités économiques, implantées à l'extérieur des enveloppes urbaines d'origine, à proximité des voies rapides et des nœuds d'échanges routiers.

La qualité architecturale n'est pas souvent la priorité pour ces constructions qui se doivent d'être fonctionnelles et peu onéreuses.

Les emprises d'implantations sont larges et les bâtis sont imposants par leur gabarit et leur hauteur. Les constructions sont souvent entourées de vastes étendues bitumées dédiées au stationnement, occupées en journée et entièrement vides en soirée et le week-end (pour les zones non commerciales).

Les bâtiments/grands hangars sont de formes variées et souvent implantées en retrait des voies publiques.

L'espace public est quasi entièrement dédié à l'automobile, il est souvent peu qualitatif d'un point de vue paysager.



- Qualités paysagères et enjeux :

Ces zones constituent souvent des « points durs » dans le paysage, elles ne mettent pas en valeur l'arrivée dans les espaces urbains. **Enjeu fort car elles sont souvent situées en entrée de ville, ou le long de voies rapides comme la RN157, elles sont les premières perceptions des communes lorsqu'on arrive de l'extérieur.** Le long de la RN157, les zones d'activités sont très visibles et peu intégrées, les talus routiers sont insuffisamment végétalisés. Le paysage y est banalisé par des constructions de formes architecturales similaires. Une charte paysagère a été réalisée par le SUPV en 2011 afin d'éviter l'urbanisation dans les cônes de vues sur les éléments paysagers intéressants qui reflètent la richesse patrimoniale du territoire. L'objectif est de mieux intégrer les zones d'activités économiques dans leur environnement en limitant notamment le développement des entreprises le long des axes et en le privilégiant dans la profondeur.

Cette typologie mobilise un foncier conséquent avec des emprises parcellaires très généreuses associées à un réseau de voies larges de faible qualité surtout adapté aux déplacements automobiles/poids lourds et complexifiant souvent les traversées et continuités urbaines.

Sur ces zones, le traitement de l'espace public doit désormais faire l'objet d'un soin particulier : pré-paysagement, hiérarchisation des voies de circulation, sectorisation des activités, optimisation du stationnement, importance des espaces de nature en milieu urbain... Ces zones à forte image doivent avoir pour objectif d'être les vecteurs du rayonnement du territoire.

1.4.6 LES QUARTIERS GARE

Les secteurs « gares » représentent non seulement un point de centralité important, mais aussi souvent un important potentiel de mutation et de renouvellement urbain au niveau des terrains d'activités ferroviaires désaffectés et des espaces limitrophes.

- Qualités paysagères et enjeux

Les gares sont des centralités essentielles des territoires de demain. Au centre de bouleversements majeurs à différentes échelles, elles font l'objet de nombreux changements. Les perspectives d'évolution des gares sont reliées à la hausse des flux de voyageurs. Elles montrent que compte tenu des évolutions du trafic observées et des enjeux d'aménagement des territoires, la fréquentation, notamment des TER, sera multipliée par quatre à l'échéance de 2030¹. Cette augmentation est en partie liée aux nouveaux modes de déplacement mais aussi aux nouvelles formes d'habiter, et donc au ZAN.

L'espace autour de la gare présente ainsi un enjeu majeur. A distance de marche à pied, le foncier est précieux. Son allocation aux modes de transport et à l'espace public en général, au développement économique et aux équipements urbains est reconsidéré, territoire par territoire, au gré de la spécificité et du potentiel de chacun, de la localisation de la gare. Les secteurs de gare se doivent, de plus, d'être accessibles (PMR, piétons, vélos, dépose-minute, bus, taxis, autopartage, covoiturage et location de voiture...).

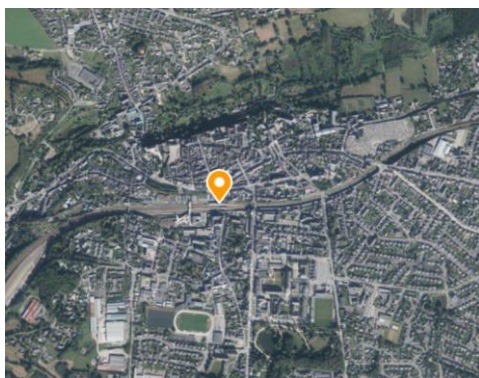
Marqueur territorial et socle de développement, la gare est un objet fondamental du paysage urbain. La gare est un espace de sociabilité. Pour faire partie intégrante d'une ville, d'un quartier, d'une commune..., les gares doivent se réinventer en améliorant leur attractivité à travers des aménagements et des services qui visent à leur conférer une dimension sociale et territoriale forte au-delà de l'aspect ferroviaire.

La prise en compte du développement durable impose de réfléchir au développement de l'habitat, des activités, des lieux culturels et sportifs en cohérence avec les infrastructures de transport et l'offre de déplacement. **L'évolution des gares est indissociable de celle des emplois, des logements, des lieux de loisirs, de culture ou d'éducation.** Les secteurs « gares » sont à étudier selon une approche globale. Les espaces à cibler en vue d'une densification urbaine pour l'habitat et les activités doivent prendre compte la distance par rapport à la gare la plus proche.

- Les gares du territoire

Les 7 gares du territoire sont diverses du fait de leur localisation (urbaine, périurbaine, rurale), leur taille et leur dimension multimodale. Certaines possèdent autour d'elles des potentiels fonciers tandis que d'autres sont plus investies.

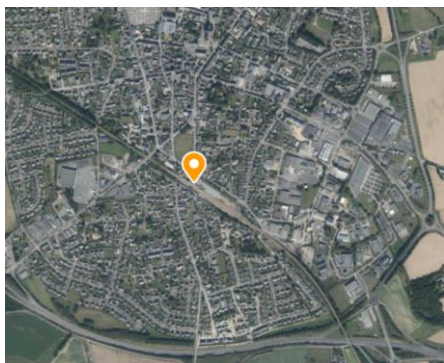
C'est le cas notamment de la **gare de Vitré** qui se situe dans un tissu urbain dense. A horizon 2028, la gare de Vitré connaîtra des travaux de modernisation des quais, de réhabilitation des souterrains et des bâtiments vacants. Un enjeu majeur pour une gare qui se développe rapidement et qui accueille de plus en plus de voyageurs (près de 1 095 000 voyageurs en 2023 avec une évolution annuelle de 7.7% entre 2018-2023).



Gare de Vitré

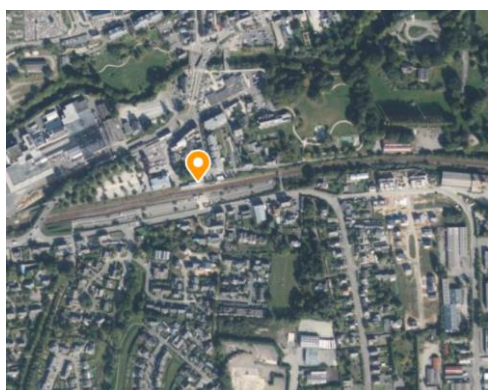
¹ Source : GART et autres partenaires de la SNCF

La gare de Janzé se situe au cœur d'un tissu pavillonnaire dense qui présente des potentiels d'évolution par des opérations de démolition-reconstruction ou de densification douce. Elle a enregistré près de 255 000 voyageurs en 2023 avec une évolution annuelle du nombre de voyageurs entre 2018-2023 de +9.6%.



Gare de Janzé

Le quartier de la gare de Châteaubourg se situe au cœur du tissu urbain de la ville et connaît des opérations de densification, notamment la réalisation de logements collectifs à 5 min à pied au sud-est de la gare. La gare a enregistré près de 630 000 voyageurs en 2023, avec une évolution annuelle du nombre de voyageurs entre 2018-2023 de +8.5%.

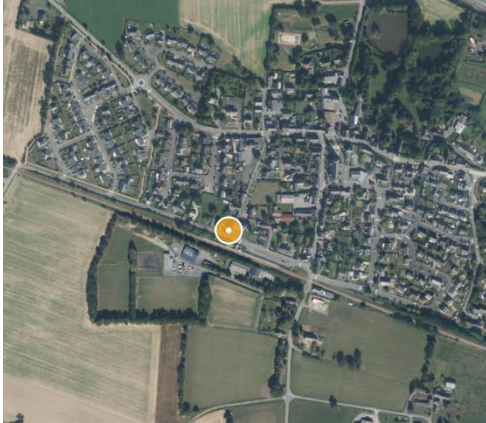


Gare de Châteaubourg

Les gares de Retiers et Martigné-Ferchaud présentent une morphologie urbaine similaire avec toutefois des disparités en termes de fréquentation. Il est comptabilisé en 2023 :

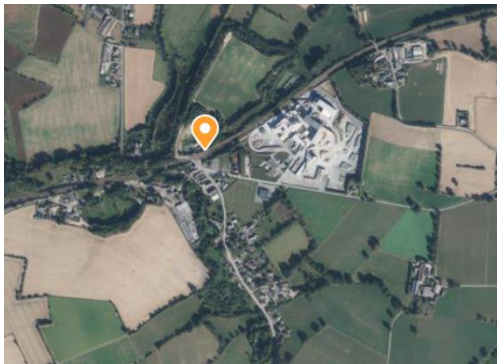
- **Pour Retiers environ 83 000 voyageurs** avec une évolution annuelle du nombre de voyageurs de +16,7% entre 2018-2023,
- **Pour Martigné-Ferchaud environ 20 000 voyageurs** avec une évolution annuelle du nombre de voyageurs de +39% entre 2018-2023.

La gare du Theil-de-Bretagne se situe dans une commune rurale. Il s'agit d'une halte voyageur desservi par la ligne Rennes <>Châteaubriant qui a enregistré en 2023 près de 33 500 voyageurs, avec une évolution annuelle de +16,4% entre 2018-2023.



Gare de Le Theil de Bretagne

Quant à la **gare des Lacs** (lieu-dit présent sur le territoire de la commune de Saint-Aubin-des-Landes), elle se situe dans un environnement rural dans un tissu très lâche. Elle connaît toutefois une augmentation de sa fréquentation de +9% entre 2018-2023, avec près de 22 500 voyages enregistrés en 2023.



Gare Des Lacs

1.5 PATRIMOINE

Le patrimoine fait partie intégrante des paysages du territoire. Riche et varié, il se répartit en ville, cœur de bourg ou en espaces naturels et agricoles. Ce patrimoine est le reflet de la diversité et des spécificités du territoire et de son histoire.

La ville de Vitré concentre dans son centre-ville un grand nombre de monuments patrimoniaux : monuments religieux, châteaux, remparts, hôtels particuliers, etc. D'un monument à l'autre, le parcours à travers le centre ancien est hérité de la ville médiévale. La ville de Vitré est labellisée Ville d'Art et d'Histoire grâce à la qualité de son patrimoine architectural. Riche de ce patrimoine, le centre ancien de Vitré est classé en Site Patrimonial Remarquable.

La Guerche de Bretagne est labellisée petite cité de caractère pour son patrimoine médiéval et marchand. Le commerce des toiles, le tannage des peaux, ainsi que le maraîchage lui assure une belle prospérité. Les belles maisons à pans de bois et à porches de la place De Gaulle, classées depuis Monument Historique (1913) en témoignent. De même que les importantes dimensions de son église Notre-Dame de la Guerche, collégiale depuis 1206 (confiée à un collège de chanoines) et devenue basilique mineure depuis 1951.

Le territoire du Pays de Vitré regorge également de monuments religieux, de châteaux classés, ainsi que de dolmen.



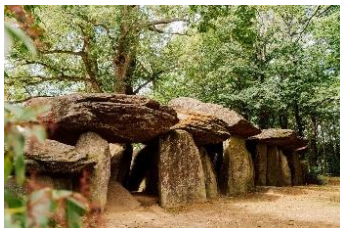
Vitré – Château – Source : Ronan Liot Bretagne Production



Vitré – Eglise Notre-Dame – Source : Vitré Tourisme



Vitré – Rempart – Source : Vitré Tourisme studio



Essé – Dolmen dit La Roche aux Fées – Source : RAFCOM tourisme



Janzé – Pierre des Fées – Source : RAFCOM tourisme



Marcillé-Robert – Château médiéval – Source : RAFCOM tourisme



Louvigné-de-Bais – Chapelle Saint-Job – Source : ministère de la culture



Amanlis – Eglise paroissiale Saint-Martin-de-Tours – Source : ministère de la culture



Saint-Didier – Manoir de la Roche – Source : ministère de la culture

Patrimoine



Figure 2 : Eléments du patrimoine - Unités de paysages de l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Les immeubles classés et/ou inscrits et les monuments historiques

Il existe deux niveaux de protection : **l'inscription au titre des monuments historiques** pour les meubles et immeubles présentant un intérêt à l'échelle régionale, et le **classement au titre des monuments historiques, à un niveau d'intérêt national**. La législation impose vigilance et contrainte à l'égard des modifications dans le champ de visibilité des monuments historiques.

L'article L.621-31 du code du patrimoine précise que : « *lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable* ».

L'article L.621-30-1 du même code précise qu'est « *considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres* ».

Les sites classés et inscrits

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Les SPR ont été créés par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires.

Les SPR visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages, ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent également être classés.

Si un projet se trouve aux abords d'un monument historique, il doit s'insérer dans l'architecture, l'urbanisme et le paysage de façon cohérente et tenir compte des monuments historiques concernés.

Les travaux projetés sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou aux abords.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale du préfet ou du ministre chargé des sites après consultation de la Commission Départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

Réaliser des travaux dans un périmètre SPR nécessite le dépôt d'une autorisation préalable.

Dans le périmètre d'un SPR, sont soumis à une **autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, l'état des immeubles non bâtis (cours ou jardin par exemple), les éléments d'architecture et de décoration.**

Ces autorisations préalables sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

1.6 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES PAYSAGES URBAINS

Quelles sont les possibilités d'évolution ? Où va-t-on construire et comment ? Quels sont les atouts paysagers à préserver ou au contraire les points d'altération dans le paysage ?

L'objectif du ZAN vise à ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France. Cette notion apparaît en 2018 avec le plan biodiversité. Cet objectif est fondé sur la recherche d'un état d'équilibre entre la surface artificialisée et sa compensation.

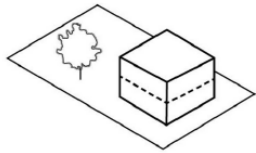
L'urbanisation du territoire a entraîné une forte consommation des terres. Cette croissance de l'artificialisation des sols s'est surtout produite au détriment de terres agricoles, pour un usage d'habitat, d'infrastructures de transports, de services et de loisirs comme les zones commerciales.

L'artificialisation des sols est à l'origine de plusieurs pressions sur l'environnement :

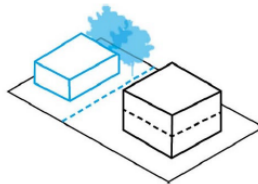
- Amplification des risques d'inondation,
- Perte de la biodiversité,
- Réchauffement climatique,
- Pollutions,
- Réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir,
- Renforcement des îlots de chaleur.

Par ailleurs, l'étalement urbain peut affecter la qualité de vie. Les personnes doivent passer plus de temps dans les transports, consommer plus d'énergie ce qui amplifie les émissions de gaz à effet de serre et de polluants dans l'air. Ainsi, l'urbanisme doit se réinventer et trouver des formes de construire non-consommatrices et moins impactantes.

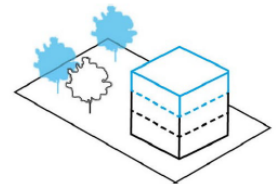
Différents mécanismes de densification ressortent :



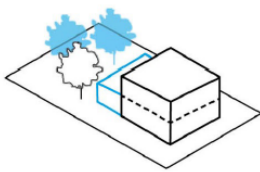
Existant



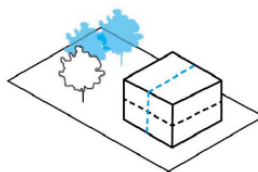
Division parcellaire



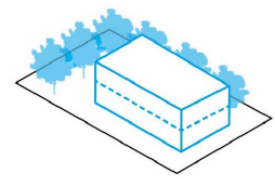
Surélévation



Extension



Division dans l'existant



Démolition Reconstruction

Source : SCE / Les ateliers Up +

Ces mécanismes de densification se traduisent différemment selon les tissus urbains concernés.

1.6.1 LES TISSUS DENSES

Dans les tissus urbains denses vont être privilégiées la rénovation des constructions existantes et la réhabilitation des constructions vacantes ou dégradées. Ces tissus possèdent également des potentiels pour la renaturation d'espaces urbanisés et la création d'espaces de respiration (exemple : renaturation des cours d'école, etc.).

Le ZAN doit être un levier en faveur de l'attractivité des centres-bourgs.

Il s'agira également de mettre en valeur le patrimoine bâti des tissus denses, souvent historique, par la requalification et la végétalisation des espaces publics.

La renaturation et la création d'espaces de respiration doivent permettre de créer un lien physique avec l'environnement rural proche.

Les schémas ci-dessous illustrent les **différents potentiels et leviers d'action pour renouveler, requalifier et faire évoluer les tissus existants des centres-bourgs**. Les deux scénarii présentent des approches d'intervention différentes qui dépendent du projet souhaité, des enjeux et des besoins.

CENTRE-BOURG

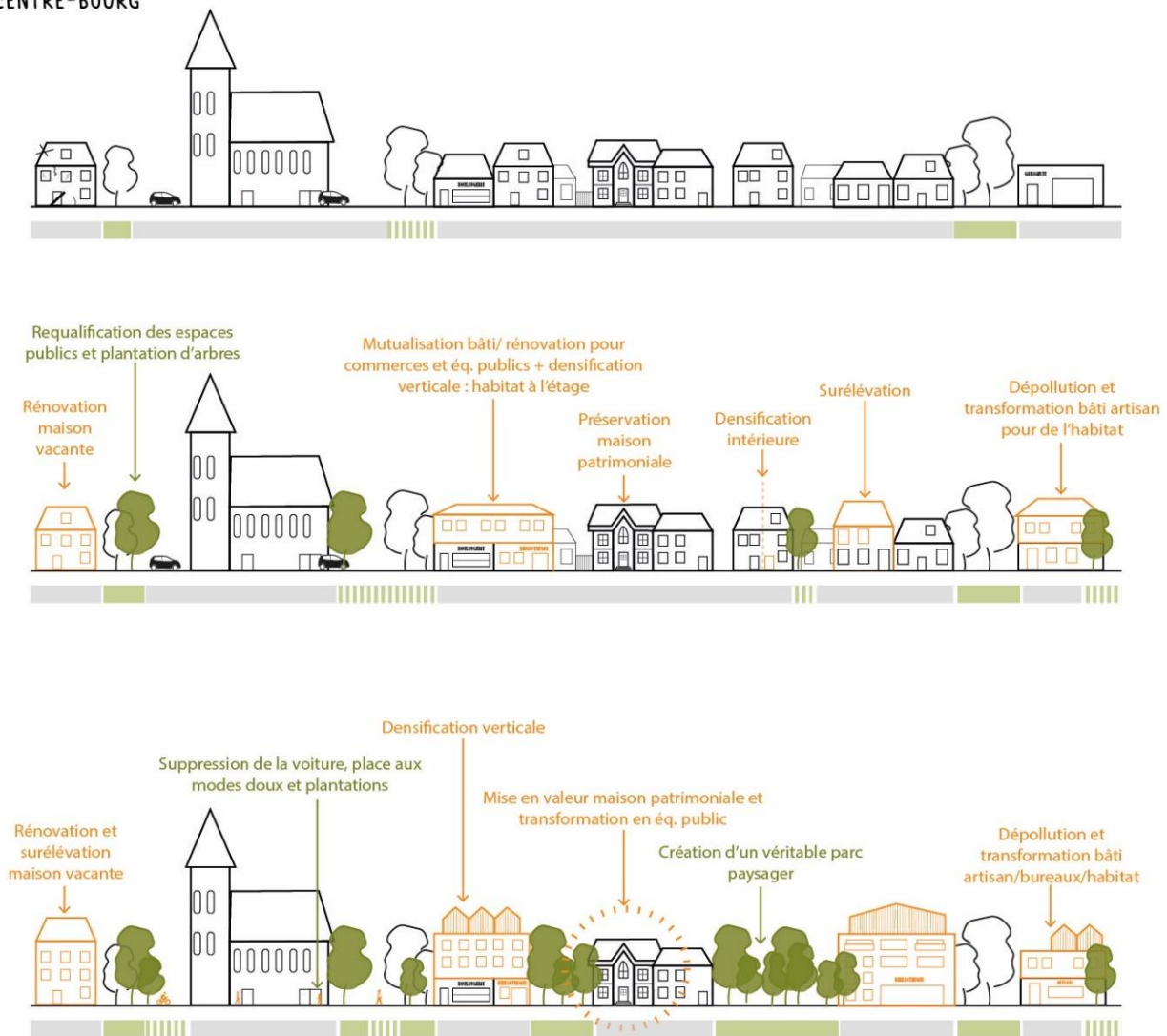


Figure 3 : Illustration des principes de renouvellement et de mutation d'un centre-bourg. Source Les Ateliers Up +

1.6.2 LES TISSUS PAVILLONNAIRES

Les tissus pavillonnaires peu denses vont être les plus privilégiés pour la division parcellaire. Mais d'autres méthodes de densification peuvent être réalisées sur ces tissus : surélévation, extension, démolition/reconstruction, etc.

La démolition/reconstruction peut faire émerger de nouvelles formes urbaines : petit collectif par exemple, et ainsi créer une diversité (séquence urbaine) dans le tissu aujourd'hui monotone.

Ces processus doivent être l'occasion de remettre en question l'aménagement des espaces publics et des accès : sécurisation des déplacements piétons et cyclables par exemple mais aussi la débitumisation et la végétalisation.

Les qualités paysagères de ces tissus ne doivent pas dépendre uniquement des espaces privés, qui peuvent être aménagés/entretenus de manière très variable.

Ces tissus urbains sont aussi des interfaces entre les bourgs et les espaces agri-naturels. Leur densification représente une opportunité pour développer une vision globale. Elle permettrait de créer des liaisons entre les zones bâties et l'environnement rural, en établissant des axes de pénétration qui assurent la continuité urbaine entre les différents quartiers d'habitat et les pôles d'attractivité.

La densification de ces tissus doit se faire en préservant les lisières arborées, qui sont aujourd'hui le support et le potentiel pour la création d'un lien avec l'environnement proche mais aussi pour l'intégration paysagère des nouvelles formes de construction.

TISSU PAVILLONNAIRE

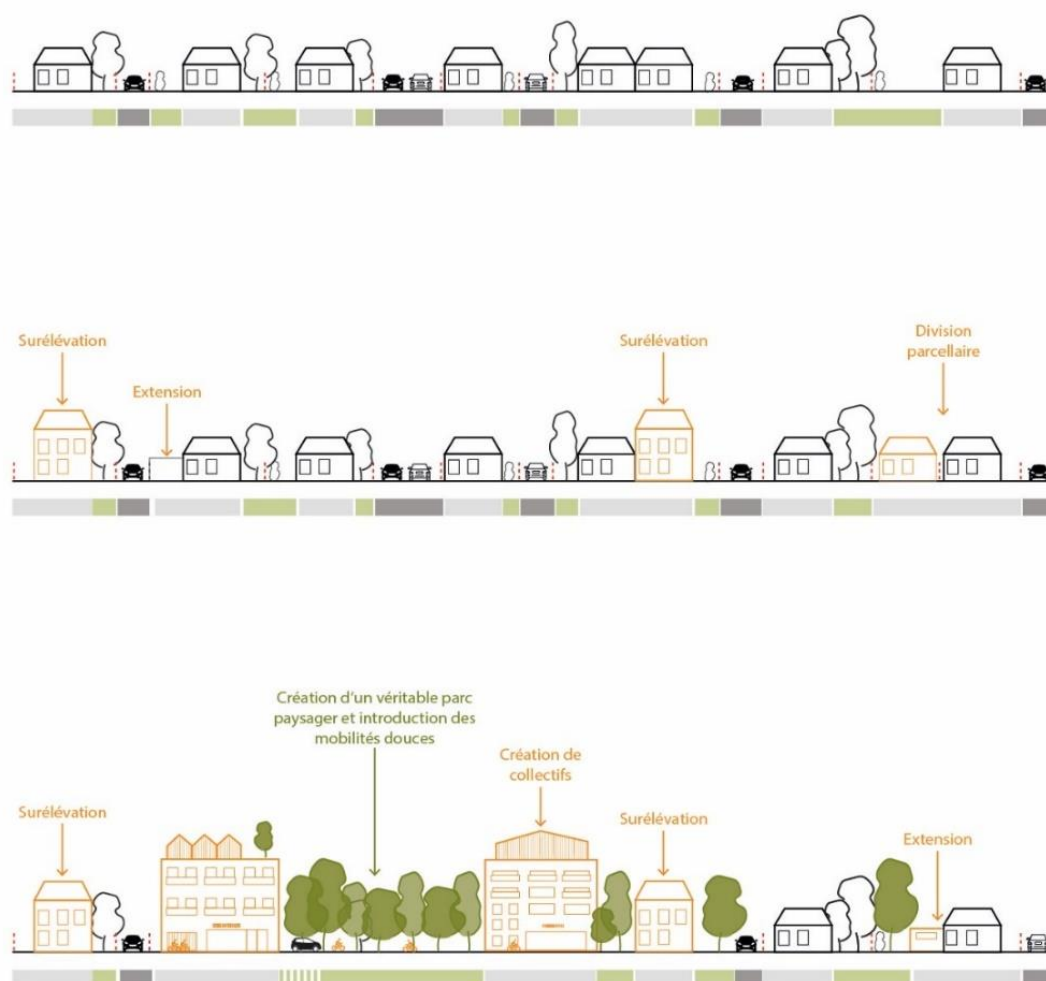


Figure 4 : Illustration des principes de renouvellement et de mutation d'un quartier pavillonnaire. Source Les Ateliers Up +

1.6.3 LES TISSUS COLLECTIFS

Les outils de densification dans les tissus collectifs sont les suivants : la surélévation, la division dans l'existant et la division parcellaire.

Les outils de densification sont toujours un moyen pour questionner la composition de l'ensemble du tissu construit et son organisation.

La faible consommation foncière de ces constructions permet de créer des espaces publics de respiration, pouvant facilement faire du lien avec les lisières arborées.

De plus, la densification de ces tissus est une opportunité de requalification architecturale de l'existant.

TISSU COLLECTIF



Figure 5 : Illustration des principes de renouvellement et de mutation d'un quartier collectif. Source Les Ateliers Up +

1.6.4 LES TISSUS DE ZONES D'ACTIVITES ET ENTREES DE VILLE

La priorité au niveau de ces tissus est de travailler sur leur perception et leur qualité, tout en permettant leur densification.

L'espace public doit être entièrement revu afin de :

- Permettre les déplacements doux,
- Désimperméabiliser les sols,
- Arborer les espaces publics,
- Etc.

La requalification des zones d'activités doit en permettre la densification, en mobilisant plusieurs outils : la mutualisation des parkings par exemple, l'optimisation verticale et le remembrement parcellaire.

ENTRÉE DE VILLE ET ZONES D'ACTIVITÉS

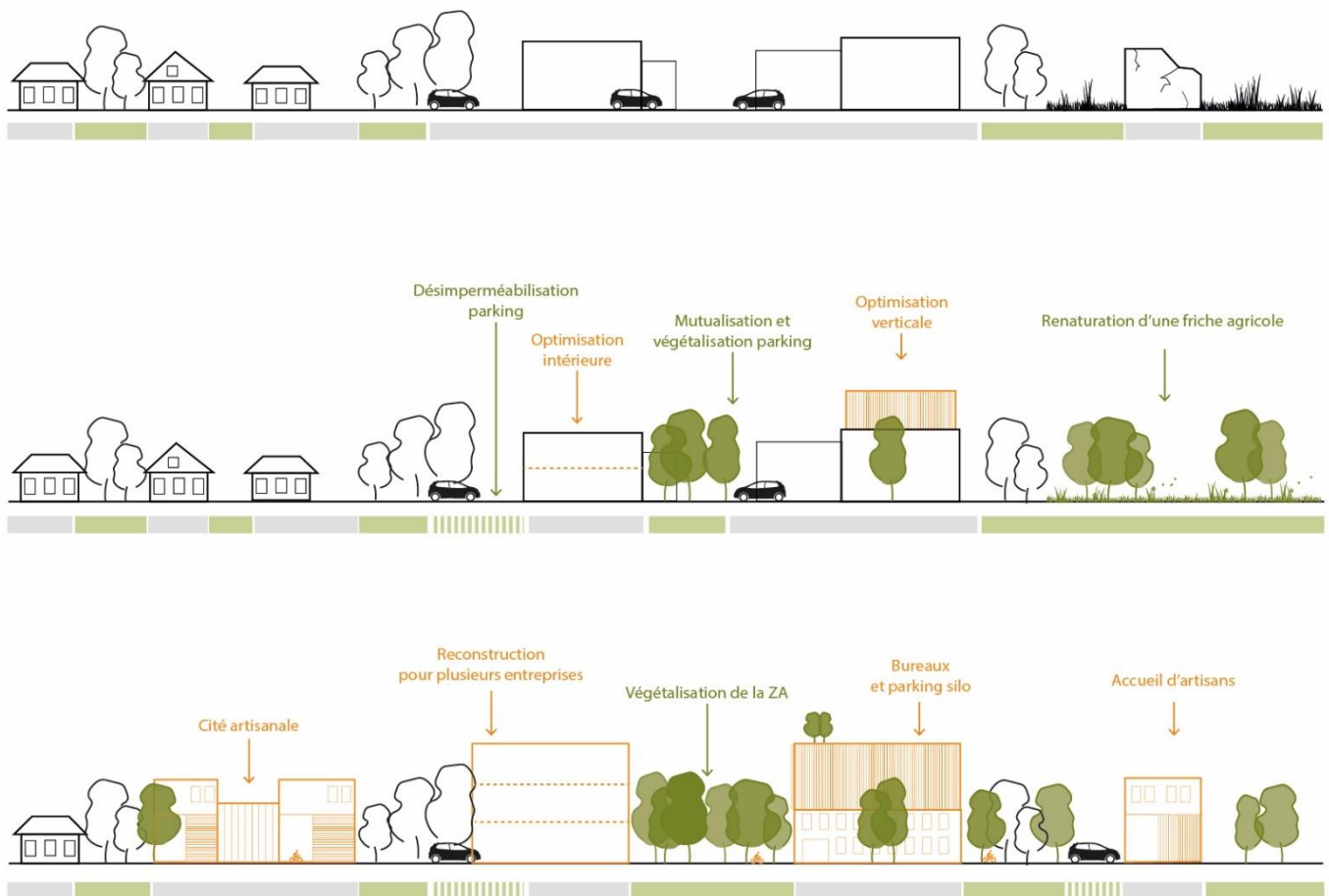


Figure 6 : Illustration de mutation d'une entrée de ville. Source Les Ateliers Up +

1.7 SYNTHÈSE

1.7.1 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE (AFOM)

	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Un patrimoine paysager où les espaces naturels et agricoles jouent un rôle essentiel dans l'identité du territoire. - Les vues, le bocage, les écrans végétaux autour des villages. - Un riche patrimoine bâti.	- Une urbanisation qui ne prend pas toujours en compte les qualités paysagères. - Une sensibilité paysagère des bocages ouverts : tout élément créé est un point d'appel potentiel. - Des zones d'activités ne valorisant pas le paysage perçu.
	OPPORTUNITÉS	MENACES
	- La mise en place d'un développement urbain équilibré et harmonieux du territoire en limitant l'urbanisation diffuse et en préservant les espaces naturels et agricoles. - La mise en avant des ensembles paysagers, en lien avec le potentiel patrimonial et le développement touristique. - La considération du bocage comme outil paysager, notamment pour l'intégration des lotissements, des zones d'activités, etc., ainsi que comme outil agricole et écologique (multiples fonctions de la haie). - La création de transitions ville-campagne. - L'intégration du patrimoine bâti local : l'architecture locale permet de renforcer l'attractivité et l'identité du territoire.	- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. - Un risque de fermeture des vallées étroites dû au recul de l'agriculture. - Une fragilité en général des vallées face à la construction nouvelle, insuffisamment intégrée. - Le risque d'ouverture du bocage résiduel.

1.7.2 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET BESOINS

Afin de concilier le besoin de nouveaux logements, la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette et la préservation des paysages, les futures opérations de construction doivent s'inscrire plus que jamais dans de nouvelles formes urbaines, plus compactes et denses. Toutefois, la prise en compte des différents contextes de paysage urbain et de la qualité du cadre de vie doivent rester des critères majeurs.

A. La préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre paysager dans les nouvelles formes urbaines

Les nouvelles formes urbaines doivent tenir compte des enjeux de préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre paysager. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en milieu urbanisé et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux, etc. et améliorer l'accessibilité pour les personnes.

B. L'enjeu du renouvellement urbain

Les opérations de renouvellement sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité, espaces extérieurs, confort et qualité d'usage,

etc.), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation, etc.), et favoriser la mixité des usages et des activités.

C. Le cadre de vie au cœur des réflexions pour les nouvelles formes urbaines

Les projets d'aménagement doivent contribuer à un cadre de vie de grande qualité, aussi bien sur le plan des logements, que des espaces collectifs et publics. La trame végétale existante doit être renforcée au sein des villes et des villages, autant à l'échelle de l'espace public que de l'espace privatif. Le patrimoine local doit être préservé et valorisé tout en permettant l'évolution des formes urbaines. Les mobilités actives doivent être privilégiées tant que possible dans les aménagements de l'espace public.

D. La perception globale des projets d'aménagement

Les projets d'aménagement doivent améliorer la qualité du contexte urbain, environnemental et paysager des entrées de ville/entrées de bourg en travaillant sur la végétalisation et le traitement paysager des espaces perçus depuis les routes (création de séquences paysagères par exemple), sur l'intégration paysagère des infrastructures et des équipements à destination des modes actifs (espaces de stationnement, ouvrages routiers, etc.), sur le traitement des façades, notamment des zones d'activités (couleur, matériaux, gabarit des enseignes, etc.), et des limites (clôture, haies, hauteur).