
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Projet MMO

Ville de Vitré
87, boulevard des rochers 35 500 Vitré

VITRÉ
Porte de Bretagne

Tuteure entreprise :
Christine Orhant-Jouault
Responsable du service Urbanisme et Foncier

Esther Lobognon
IUT
2023-2024

Tuteur académique :
Denis Martouzet

Remerciements

En premier lieu, je tiens à remercier Mme Christine Orhant-Jouault, directrice de l'urbanisme et des affaires foncières à la mairie de Vitré. En tant que maître de stage, elle m'a beaucoup appris et a partagé ses connaissances dans le domaine de l'urbanisme. Je saisi cette occasion pour adresser mes profonds remerciements au personnel du service urbanisme, notamment à Muriel Bousquet, Emma Lesouef, Sunny Letort, Béatrice Morel, Edith Morillon, Matthieu Rivoallan et Isabelle Renoult, et au présent Maire de Vitré et ancien adjoint à l'urbanisme, Pierre Léonardi.

Je souhaite aussi remercier mon encadrant académique M. Denis Martouzet, pour son accompagnement nécessaire au bon déroulement de mon stage.

Je tiens également à remercier Anne Renard, qui a transmis ma candidature aux employés de la Communauté d'agglomération de Vitré, qui à son tour l'a partagée avec les agents de la mairie de Vitré, et sans qui obtenir un stage aurait été plus laborieux. Je la remercie d'autant plus qu'elle m'a hébergé à son domicile pendant une partie de mon stage, tout comme Françoise et Jean Renard, ainsi que Sylvie Martin.

Sommaire

Remerciements.....	2
Sommaire.....	3
Table des figures.....	4
Liste des abréviations.....	4
Introduction.....	5
Partie I : L'organisme d'accueil.....	6
Vitré aujourd'hui.....	6
La municipalité de Vitré.....	8
Partie II : Mon expérience de stagiaire.....	10
Cadre pratique du stage.....	10
Mission première : le projet MMO.....	10
Les tâches périphériques.....	17
Partie III : Regard réflexif sur mon expérience.....	23
Des compétences utilisées : mises en application et nouvelles acquisitions.....	23
Le cheminement du projet MMO.....	24
Travail introspectif.....	26
Conclusion.....	29
Bibliographie.....	30
Annexes.....	31

Table des figures

Figure 1 : Situation géographique de Vitré ©Géoportail

Figures 2a et 2b : Château et centre historique de Vitré ©Thibault Poriel

Figures 3a, 3b et 3c : Isabelle Le Callennec, ancienne maire de Vitré ; Pierre Leonardi, maire de Vitré et ancien élu adjoint à l'urbanisme ; Philippe Maignan, actuel élu adjoint à l'urbanisme

Figure 4 : Composition et localisation du projet MMO ©Cabinet BNR

Figure 5 : Friche MMO et emprise du projet actuel (en orange) ©Cabinet INSITU

Figure 6 : zonage actuel du PLU de Vitré en vigueur ©PLU Vitré, 2020

Figure 7 : Étapes simplifiées de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ©E. Lobognon

Figure 8 : Exemple de mise en page réalisée sur QGIS ©E. Lobognon

Figure 9 : Site de la Trémoille ©Vitremaville

Figures 10a et 10b : Propositions d'aménagement pour le site de la Trémoille ©E. Lobognon

Figure 11 : Répartition du temps réel passé à chaque mission ©E. Lobognon

Liste des abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

EPFB : Etablissement Foncier Public de Bretagne

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH-RU : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

PEMD (diagnostic) : Produits-Equipements-Matériaux-Déchets

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PPA : Personnes Publiques Associées

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

MR Ae : Mission Régionale d'Autorité environnementale

Introduction

Lors de ma recherche de stage pour l'année de 4A, je visais à intégrer un organisme, public ou privé, qui me permette d'effectuer des missions en lien avec l'urbanisme opérationnel plutôt que l'urbanisme prévisionnel. Cette volonté est née après les ateliers réalisés avec l'option Ingénierie Territoriale Internationale, à Polytech, lors desquels j'ai pu participer à la conception de projets pour les communes de Loches (Indre-et-Loire) et de Herzogenburg (Autriche). J'ai donc candidaté auprès de cabinets d'architectes, de mairies de communes de différentes tailles et auprès des agences membres de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU).

Madame Christine Orhant-Jouault, responsable du service Urbanisme et Foncier à la mairie de Vitré, m'a offert l'opportunité de me former à ses côtés suite à la transmission de mon Curriculum Vitae et de ma lettre de motivation en février. J'ai entretenu avec elle une conversation téléphonique, lors de laquelle j'ai pu exposer plus en détail mon profil, mes motivations et mes attentes en vue de ce stage. De son côté, elle m'a présenté le projet qui justifiait le recrutement d'une stagiaire et les missions qui seraient attendues de moi.

Mon stage a consisté essentiellement à rédiger une partie de la notice explicative d'un projet de renouvellement urbain à présenter à la préfecture pour rendre le PLU compatible avec ce projet. Plus largement, ce stage a été l'opportunité pour moi d'appréhender le monde de l'urbanisme (pré-)opérationnel et de découvrir le fonctionnement de la collectivité, comprenant ainsi dans quelle mesure les services de la ville sont impliqués dans le façonnement de leur territoire.

En vue de rendre compte de manière fidèle et analytique des 14 semaines passées aux côtés des agents de la mairie de Vitré, il apparaît logique de présenter à titre préalable l'environnement du stage, à savoir la ville qui m'a accueillie, par ses caractéristiques socio-économiques et géographiques et par son fonctionnement interne. Dans une seconde partie, il sera précisé les différentes missions que j'ai pu effectuer au sein du service urbanisme et leur contexte. Enfin, je porterai un regard analytique sur cette expérience dans sa globalité.

L'élaboration de ce rapport a pour principale source les différents enseignements tirés de la pratique journalière des tâches auxquelles j'étais affectée. Il est enrichi d'entretiens que j'ai effectué avec des membres du service Urbanisme et Affaires Foncières, ainsi que d'une documentation interne et externe au personnel de la Ville de Vitré.

Partie I : L'organisme d'accueil

Vitré aujourd'hui

Vitré sur son territoire

Vitré est une commune du département d'Ille-et-Vilaine, située à mi-chemin entre Rennes - à 35 km - et Laval - à 40 km (*Figure 1*). En 2021, on comptait 18 998 vitréens et vitréennes, ce qui faisait de cette commune la 13ème plus grande ville de la région. Elle tient le rôle de ville centre du Pays de Vitré, un bassin de vie qui regroupe 62 communes et 108 403 habitants en 2019. Celui-ci est constitué de la communauté de communes de la Roche aux Fées et de la communauté d'agglomération de Vitré (79 374 habitants en 2014), qui en est le siège.

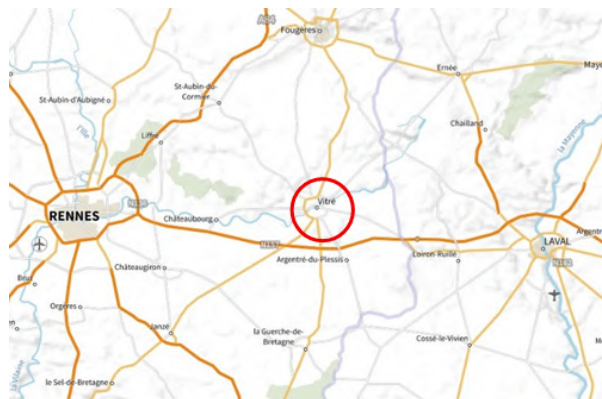


Figure 1 : Situation géographique de Vitré (*Géoportail*)

La ville de Vitré est souvent divisée en trois parties : le centre-ville, les quartiers Nord et les quartiers Sud. Sa topographie est marquée par la traversée du fleuve de la Vilaine au nord du centre historique. Deux affluents, la rivière de la Valière et le ruisseau enterré du Vernouzet, sillonnent également ce territoire. Vitré se situant à l'interface de zones de grès armoricain, de couleur gris-beige, et de schiste bleu noir, on retrouve donc ces matériaux dans la construction de nombreux bâtiments, comme le château de Vitré par exemple. Aux alentours du tissu urbanisé, les zones rurales sont formées par des plateaux sur lesquels on retrouve un bocage avec des champs en prairie enherbées, caractéristiques de ce pays d'élevage. Les **terres agricoles** occupent en effet une part relativement élevée (72.9% en 2018) de la surface des sols, bien qu'elle tende à diminuer (*CORINE Land Cover | Données et Études Statistiques*, s. d.).

L'aménagement de la commune est orchestré par différents documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, comme le PLU daté de 2020, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), le SCoT du Pays de Vitré, le PLH de 2024-2029, le SAGE du bassin de la Vilaine et le PPRi du bassin de la Vilaine amont. La commune bénéficie également des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain.

Economie

Se trouvant dans l'un des **bassins d'emploi les plus dynamiques de France** (10. *Une Économie Dynamique*, s. d.), la commune seule obtient un indicateur de concentration d'emploi égal à 181,9 en 2020, et elle détient l'un des taux de chômage les plus faibles du pays.

Bien plus présent que les domaines du tourisme et de l'agriculture, le **domaine de l'industrie** tient un rôle primordial dans le développement économique du pays de Vitré. La SVA (Société vitréenne d'abattage), qui emploie près de 1500 salariés, est par exemple devenue la deuxième industrie du département en nombre de salariés. La ville accueille également des entreprises de maroquinerie, des entreprises spécialisées dans la RFID (Radio fréquence identification) et est la première région mondiale productrice de **puces électroniques**. L'essor industriel qui a formé le paysage économique de la ville s'est fait voir en particulier dans le sud de la ville, notamment grâce à l'arrivée de la 2 fois 2

voies dans les années 1970. Toutefois, derrière la prospérité économique apparente de Vitré, se cache une faible diversité des secteurs d'emplois - environ 40% sont liés au monde de l'industrie (10. *Une Économie Dynamique*, s. d.) - , qui pour nombre d'entre eux sont d'ailleurs plutôt précaires.

Dynamiques socio-démographiques

En raison de sa position privilégiée entre deux agglomérations importantes, de sa desservabilité par la route et la gare ferroviaire, et de son dynamisme économique, Vitré voit sa population en **constante augmentation** depuis des dizaines d'années.

Cette tendance, selon les récentes projections démographiques de l'INSEE parues le 21 décembre 2023 (*Insee Analyses Bretagne - 121*, s. d.), se maintiendrait dans les décennies à venir. Entre 2021 et 2050, la population du pays de Vitré devrait en effet croître de 11,7%, avec non seulement une augmentation des personnes âgées (Audiard, 2019), mais également une hausse du nombre d'habitants entre 25 et 64 ans, une situation qui n'est pas commune à la plupart des autres villes moyennes bretonnes comme Redon ou Saint-Malo. Car bien que Vitré attire de plus en plus les **jeunes seniors** désirant se rapprocher des commerces et services, elle reste une commune attractive pour les **ménages familiaux**. Le pays de Vitré est d'ailleurs le 2^{ème} pays le plus jeune en Bretagne, une région déjà connue pour sa jeunesse.

Patrimoine vitréen

Vitré détient aussi un riche patrimoine historique et architectural. Son centre-ville médiéval, bien conservé, est un témoin vivant de son histoire prospère, notamment à l'époque du commerce de la toile de chanvre. Au 18^{ème} siècle, elle aurait même été la troisième plus grande ville de Bretagne après Rennes et Nantes.

La ville regroupe à elle seule 14% des monuments historiques du département, et est la 37^{ème} commune française en comptant le plus (Contributeurs aux projets Wikimedia, 2024). Ces atouts patrimoniaux lui ont ainsi valu le label *Ville d'art et d'histoire* depuis 2008 et l'entrée dans le classement des *plus beaux détours de France*.



Son **château** médiéval (*Figure 2a*), le mieux conservé de Bretagne, en est l'un des plus prééminents exemples. Édifiées par de puissantes familles aux 11^{ème} et 15^{ème} siècles, ses forteresses défensives, ses tours crénelées et ses murailles massives accueillent aujourd'hui les touristes amateurs d'Histoire (*Ille-et-Vilaine Tourisme*, 2024). Mais cet édifice, que Victor Hugo a qualifié d'une des plus belles citadelles de France, se voit également pleinement ancré dans la vie présente de la commune, puisqu'il fait office de mairie.

Aux pieds de château, le **centre historique** (*Figure 2b*) au charme conservé et soigneusement protégé par les services de la Ville, fait lui aussi le bonheur des visiteurs d'une heure ou d'un week-end. Dans ses ruelles pavées s'alignent en effet des maisons de marchands colorées à pans de bois et des édifices historiques, comme les remparts du château et l'église Notre-Dame.



Figures 2a et 2b : Château et centre historique de Vitré ©Thibault Poriol

La municipalité de Vitré

Elu.e.s vitréen.ne.s

Le conseil municipal de Vitré, présidé par Monsieur le Maire **Pierre Léonardi** (figure 3b), est composé de 33 membres. Parmi eux on compte 9 adjoints, et 23 conseillers municipaux (1. *Vie Municipale*, s. d.).

Il convient de remarquer que le corps municipal a subi un bouleversement notable depuis mes premiers jours à la mairie de Vitré. En effet, Madame Le Maire **Isabelle Le Callennec** (figure 3a) qui occupait ses fonctions depuis 2020, a été élue eurodéputée le 9 juin 2024, lors de la constitution du nouveau Parlement Européen. Cette élection, qui n'avait pas été programmée lors de son arrivée au siège du conseil municipal, est incompatible avec son rôle de maire. La loi interdit en effet l'accumulation des pouvoirs exécutifs, et Madame Lecallennec a donc dû adresser à contrecœur sa démission en tant que maire à la préfecture d'Ille-et-Vilaine. Suite à cette annonce, le conseil municipal a élu le 3 juillet 2024 un nouveau maire jusqu'en 2026, ce qui correspond à la fin du mandat entamé. Monsieur Pierre Léonardi, ancien adjoint à l'Urbanisme et représentant du parti majoritaire, a ainsi obtenu le statut qu'avait jusqu'alors Madame Isabelle Lecallennec.



Figures 3a, 3b et 3c : Isabelle Le Callennec, ancienne maire de Vitré ; Pierre Léonardi, maire de Vitré et ancien élu adjoint à l'urbanisme ; Philippe Maignan, actuel élu adjoint à l'urbanisme

Le fonctionnement interne de la Ville de Vitré

La commune de Vitré emploie entre 250 et 499 salariés en comptant les lieux d'enseignement publics, mais sa mairie est l'organe central de la gestion municipale. A travers ses différents pôles et services, elle œuvre quotidiennement pour répondre aux besoins des habitants, préserver le patrimoine, et assurer un développement harmonieux de la commune. Ce fonctionnement interne bien structuré permet à la ville de maintenir sa vitalité et son attrait, tout en s'adaptant aux défis contemporains. Une partie principale de la mairie a été aménagée dans le château de Vitré. On y trouve entre autres le bureau du maire, le secrétariat des élus, la direction générale et le service de conservation du patrimoine. Certains autres services ont été disséminés ailleurs sur la commune. C'est le cas par exemple du service des Sports, du service des archives, de la police municipale, du Centre Communal d'Action Sociale, et du Pôle aménagement, où s'est déroulé mon stage.

Dans ce dernier bâtiment du pôle Aménagement, on retrouve en plus du **service Urbanisme et Foncier**, les **services techniques** qui assurent la maintenance des infrastructures publiques (eau et

assainissement, espaces verts, propreté urbaine, informatique, SIG) et des **services de Vitré Communauté** en lien avec l'aménagement du territoire. La proximité de ces bureaux régis par différentes structures facilite la transmission d'informations officielles et informelles, ainsi que la coopération entre les employés des deux organismes sur les projets qui concernent leur territoire.

Le service Urbanisme et Foncier

Au sein du service Urbanisme et Foncier, quatre sujets sont traités. Tout d'abord, deux employées avaient pour mission d'assister l'**instruction du droit des sols**, en enregistrant les dépôts de permis de construire, d'aménager, de démolir, et en contrôlant ces procédures. Deux autres employés étaient chargés des missions de **gestion foncière** (acquisition et cession des terrains), et deux autres de celles en lien avec le **patrimoine**. A ces derniers étaient par exemple confiés la coordination avec les programmes OPAH-RU et Action Cœur de Ville desquels bénéficient la ville, ainsi que l'organisation de rencontres hebdomadaires avec l'Architecte des Bâtiments de France. Dans cette équipe de 8 à 9 personnes qui se penchait aussi bien sur l'urbanisme prévisionnel qu'opérationnel, se trouvaient également une assistante administrative et deux agents affairés à la gestion du PLU et des **projets d'aménagement**.

Le service Urbanisme et Foncier est amené à **interagir avec de nombreux acteurs** du territoire. Ils sont très souvent en contact avec les services espaces verts, voirie, eau et assainissement, ainsi qu'avec les agents de Vitré Communauté (service instructeur, maison de l'habitat, responsable de la transition écologique). Pour les agents en charge des affaires foncières et de l'instruction du droit des sols, le contact avec les habitants de la commune fait aussi partie du quotidien. Le maire et les adjoints en charge de l'Urbanisme et en charge des Finances sont également souvent conviés à de nombreuses réunions, auxquelles se présentent des groupes de promoteurs immobiliers, des architectes, des cabinets d'étude, ainsi que les agents du programme Action Cœur de Ville.

Partie II : Mon expérience de stagiaire

Cadre pratique du stage

Cadre temporel

J'ai débuté ma période de stage le **lundi 22 avril 2024** et l'ai terminé le **jeudi 25 juillet 2024**, sous l'encadrement de Christine Orhant, directrice de l'urbanisme et des affaires foncières. À mon arrivée, Christine Orhant a commencé par me présenter tous les bureaux du bâtiment et les membres des différents secteurs, ainsi que l'organisation générale. Tout au long des 14 semaines dont mon stage était constitué et du lundi au vendredi, mes journées de travail débuteraient à 9 heures et se termineraient à 17 heures.

Matériel à disposition

Pour que j'accomplisse mes missions dans de bonnes conditions, plusieurs outils ont été mis à ma disposition. J'ai pu m'installer dans un bureau individuel, dans lequel se trouvait un **téléphone fixe**, de la **papeterie** (bloc-note, stylos, surligneurs, etc...) et un ordinateur fixe avec un accès à internet et à l'imprimante du service. Depuis ce **poste informatique**, je pouvais rejoindre le réseau interne à la Ville, dans lequel on retrouve la plupart des documents utilisés par les employés de la Ville de Vitré et de Vitré Communauté, comme par exemple les dossiers des projets d'opérations urbaines déjà réalisées ou en cours, des copies des arrêtés signés, ou encore les différentes versions des documents d'urbanismes qui concernent le territoire (PLU, SCoT, PLH, etc...). Le logiciel de cartographie de Vitré Communauté, intitulé **Arcopole**, m'était consultable, et après le mois de juin j'ai également eu accès au logiciel de cartographie QGIS et aux données de logements vacants du Cerema. Enfin, l'**adresse e-mail professionnelle** dédiée aux stagiaires du service Urbanisme et Foncier m'avait été attribuée.

Mission première : le projet MMO

Le sujet de la mission

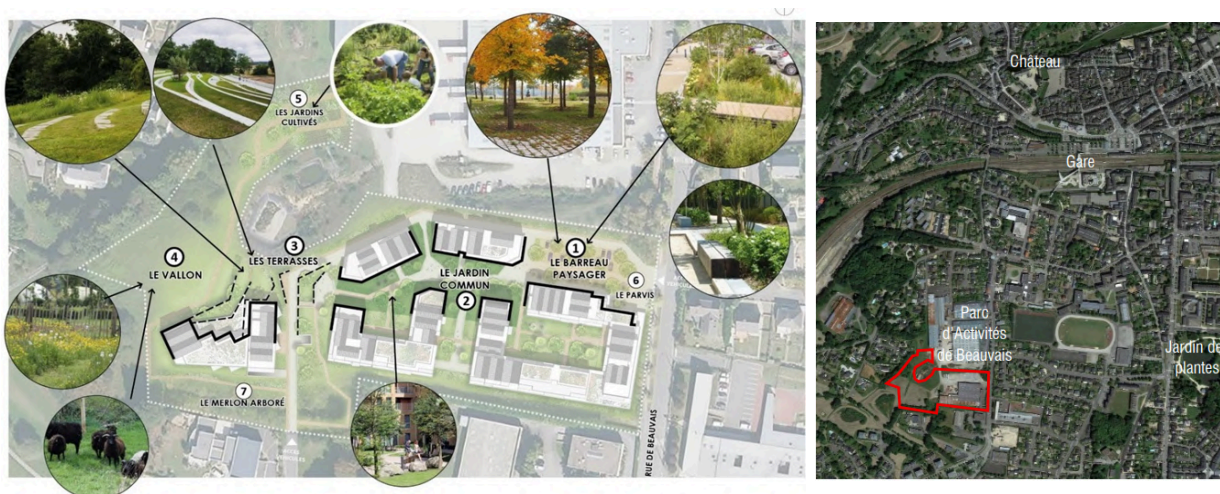


Figure 4 : Composition et localisation du projet MMO ©Cabinet BNR, 2024

Dès le premier jour, Christine Orhant m'a présenté le projet "MMO" autour duquel mon stage est articulé (Figure 4). Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain qui prévoyait - en avril 2024 - la construction d'**immeubles** à l'est de la parcelle, pour un total de 356 appartements en accession libre ou sociaux réservés aux jeunes travailleurs. À l'ouest de la parcelle, le **vallon d'une petite rivière** (n'étant elle pas comprise dans l'emprise du projet) resterait inconstruit pour maintenir son intérêt environnemental. Le projet prévu occupe 2,76 hectares des 7 qui ont accueilli l'entreprise MMO pendant plusieurs dizaines d'années.

Cette entreprise MMO, fabricante de mobilier hospitalier, a dû fermer une première partie de ses locaux suite à une crise financière. La famille Rupin, propriétaire du foncier, s'est alors décidée à vendre cette première partie sud du terrain (Figure 5), et a accepté l'offre de l'un des promoteurs immobiliers s'étant présenté à elle, le groupe Réalités. Si le site a tant d'intérêt pour les concepteurs de projet, c'est parce que de telles surfaces à aménager, à moins d'un kilomètre du centre historique et de la gare, se font de plus en plus rares, et ont l'avantage de pouvoir répondre à la demande exprimée par la loi Climat et Résilience, qui impose la Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. En ce qui concerne la partie nord du site, elle est restée occupée jusqu'à juin dernier, lorsque l'entreprise MMO a annoncé sa cessation d'activité.

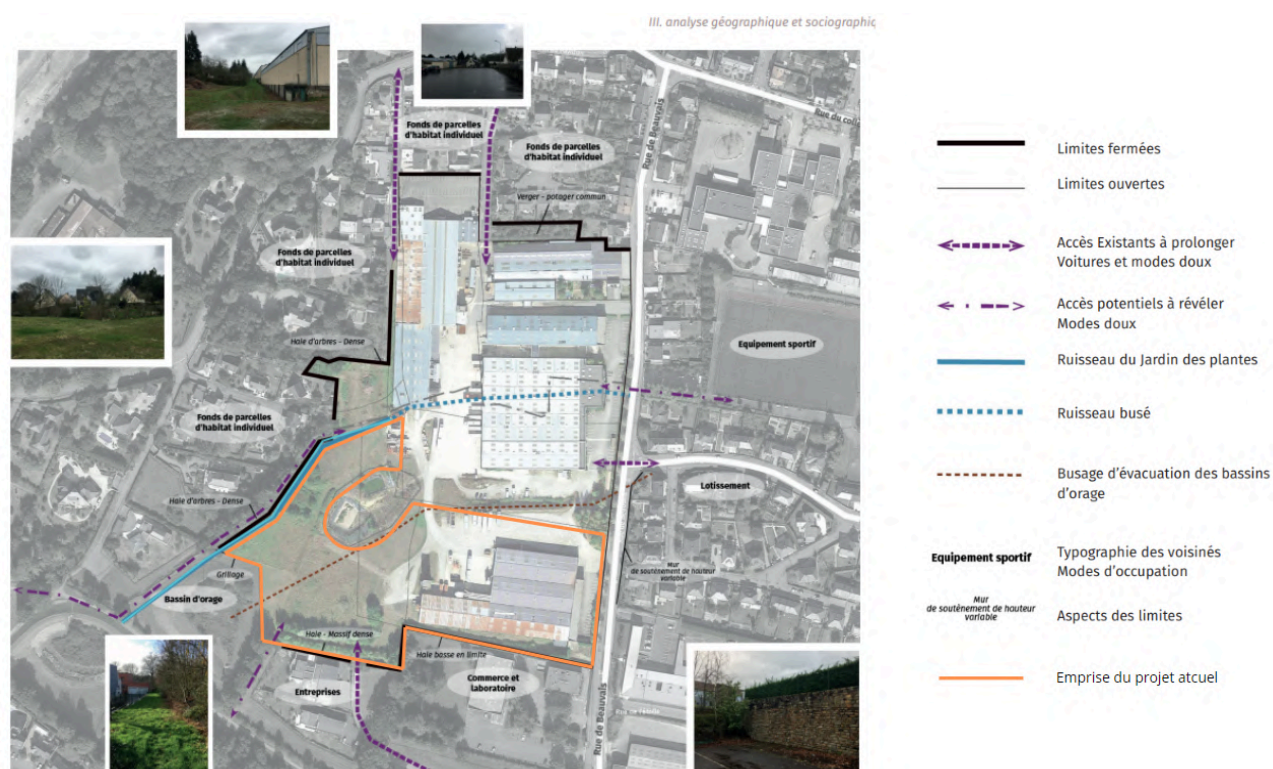


Figure 5 : Friche MMO et emprise du projet actuel (en orange) ©Cabinet INSITU



Puisque la zone en question est définie dans le PLU en vigueur - approuvé en 2020 - comme une zone industrielle nommée zone UA (Figure 6) et que le projet prévoit des hauteurs de construction ne correspondant à aucune zone d'habitation actuellement dénommée (jusqu'à 24 mètres alors que les plus hauts immeubles de la ville n'en font que 17), **une mise en cohérence entre le PLU et le projet est nécessaire.**

Figure 6 : zonage actuel du PLU de Vitry en vigueur ©PLU Vitry, 2020

Le choix de la procédure à adopter, fait par le précédent directeur de l'urbanisme, se présentait entre une révision allégée du PLU, et une **déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU**, la procédure de modification n'étant pas retenue parmi les choix possibles. Le choix s'est porté sur la déclaration de projet (*Figure 7*), et a été justifié notamment parce que le l'envergure de la production de logements venait interroger le PADD, qui ne prévoyait pas autant de logements sur toute la durée du PLU en vigueur. C'est une procédure qui n'est pas très courante, la responsable du service d'urbanisme, qui était dans la fonction publique depuis le début de sa carrière, n'en avait pour ainsi dire jamais faite. Cependant, cette procédure a été présentée comme un instrument d'adaptation relativement rapide des documents d'urbanisme, ce qui était recherché au vu des contraintes auxquelles était confronté le promoteur.

En effet, l'accord de vente de la partie sud signé par le groupe Réalités avec les particuliers propriétaires devra prendre fin le 31 décembre 2024. Le permis d'aménager devra alors être délivré avant cette date, sans quoi les propriétaires actuels pourraient faire marche arrière et décider de garder le terrain.

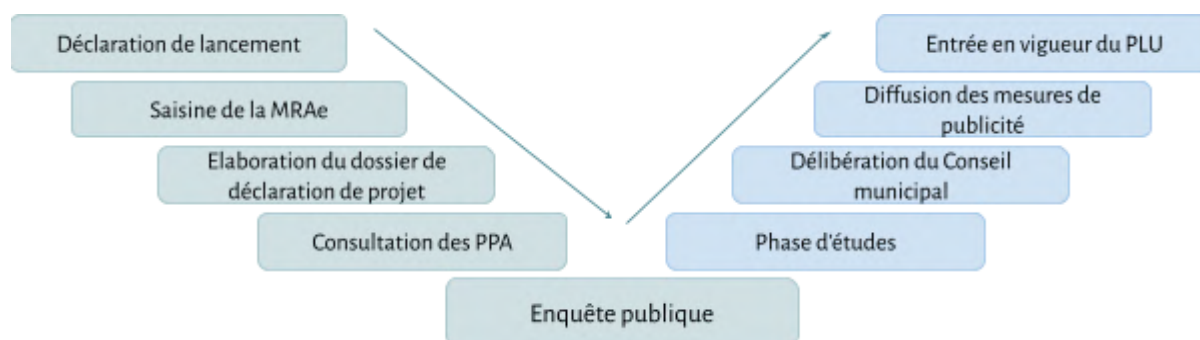


Figure 7 : Étapes simplifiées de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ©E. Lobognon

Dans un premier temps, la Ville de Vitré a dû faire une saisine de la MRAe Bretagne, qui a déterminé en décembre 2023 après examen du projet, qu'il était nécessaire de réaliser une **évaluation environnementale**. Le groupe Réalités a effectué un recours gracieux, en présentant les preuves qu'il avait déjà fait réaliser toutes les études environnementales et/ou de pollution mobilisées dans les méthodes de l'art pour la réalisation d'un programme immobilier analogue (pollution des eaux souterraines et de surface, diagnostics amiante, plomb, PEMD¹, ...). Le promoteur immobilier avait en effet anticipé cette étape pour ne pas retarder l'aboutissement du projet. Une **dispense d'étude** de la MRAe a été reçue en décembre 2023.

Justification de l'intérêt général du projet

La phase suivante de la procédure consistait à l'**élaboration d'un dossier de déclaration de projet**, par le cabinet d'architecture assigné et par la Ville de Vitré, chacun s'occupant de parties distinctes définies selon un accord. Ce dossier présentait le projet par ses caractéristiques architecturales, environnementales, par son contexte géographique. Il relevait sa pertinence en tant que réponse aux besoins de la ville et sa cohérence avec les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, justifiant ainsi une potentielle modification du PLU en vigueur. (voir annexe 1)

¹ Diagnostic PEMD : diagnostic Produits-Equipements-Matériaux-Déchets

Ma toute première mission a alors été de démontrer, par un document **rédigé et argumenté, l'intérêt général du projet pour la ville de Vitré**, qui servirait dans ce dossier de déclaration de projet. Une collègue était chargée de rédiger la partie concernant la compatibilité avec les documents d'urbanisme communaux et supracommunaux.

Pour cela, j'ai d'abord dû prendre connaissance du projet au travers des différents documents importés sur le réseau interne de la Ville. Il s'agissait de rapports et de diaporamas de présentation réalisés par les cabinets d'architectes qui ont à un moment donné été en charge du projet, de compte-rendus de réunions entre la Ville, les promoteurs et les concepteurs, qui ont apporté des modifications au projet, de courriel d'associations adressé à la Ville, et d'étude du terrain par les cartes interactives en ligne (Google Maps). Cette étape introductive de prise de connaissance a demandé du temps car les premières études de terrain avaient débuté en 2020, pour un projet prévu sur une plus grande emprise : toute la friche était comprise, et pas uniquement sa partie sud. J'ai donc pris le temps d'étudier les variantes qui se sont succédées jusqu'à l'actuelle, qui subit encore et toujours des modifications. Le projet est en effet amené à évoluer jusqu'à la construction des immeubles, prévue entre 2025 et 2028, bien que les modifications soient d'un autre ordre.

Pour révéler en quoi le projet était pertinent, je me suis appuyée sur les données du site Audiar (un organisme parapublic rennais d'expertise territoriale), de l'INSEE, de données de la mairie, de textes de lois, et surtout de documents d'urbanisme concernant le territoire (SCoT, Plan Local de l'Habitat, PADD et OAP du PLU, Plan de Mobilité de Vitré Communauté, etc...). Cette documentation m'a permis de comprendre les enjeux à l'œuvre pour la ville de Vitré, pour sa communauté d'agglomération, aujourd'hui et dans les dizaines d'années qui viendront. J'ai ainsi pu utiliser les modalités du projet MMO (nombre et typologie de logements, localisation, nature enrichie du terrain, aspirations écologistes) pour construire un argumentaire en sa faveur et alors démontrer qu'il répondait aux besoins du territoire et de ses habitants. Pour terminer, j'ai effectué un travail de mise en cohérence des différentes parties rédigées par la ville et par le cabinet, et par la réalisation de la mise en page finale.

En parallèle de cette première tâche, j'ai réalisé un **diagramme de Gantt** des étapes du projet MMO depuis mon arrivée à la mairie jusqu'à l'obtention des permis d'aménager (voir annexe 2). Ce diagramme a été complété au fur et à mesure du stage avec les dates réelles d'application des étapes.

Choix du zonage du PLU

Cette première partie du dossier rédigée par la Ville de Vitré a été envoyée au cabinet BNR, avec lequel de nombreux échanges se sont fait depuis le début de la rédaction, puisqu'il avait pour mission de rédiger pour ce dossier des propositions de modification de zonage du PLU. Sur la partie du terrain conservée naturelle, le zonage serait le même que pour l'espace naturel avoisinant, c'est-à-dire un zonage NP. Le zonage de l'espace qui accueillerait les immeubles serait intitulé **UO**. Il serait conçu spécialement pour le projet MMO et s'adapterait à ses caractéristiques architecturales, notamment à sa hauteur inédite et à l'implantation assez changeante des bâtiments entre eux et par rapport à la voirie. En addition de ce zonage, une **OAP sectorielle** était prévue.

Le service Urbanisme s'est posé la question de l'impact que pourrait avoir sur le paysage l'établissement d'une telle **zone UO, bien plus permissive** que les autres zones du PLU. La question s'est d'autant plus posée lorsque le cabinet BNR a entamé une discussion quant à l'usage de ce zonage. La création de celui-ci, qui était dédié aux opérations sur friches, pourrait favoriser de futurs projets en renouvellement urbain ailleurs dans la commune. Si la ville le désirait, le zonage UO

pouvait donc être travaillé pour être applicable à d'autres sites vitréens : les articles traitant des équipements publics, des commerces pourraient être révisés pour prévoir de la mixité fonctionnelle sur les autres espaces en zone UO. L'enjeu de ce zonage était alors de taille. Le service redoutait de voir se multiplier dans la commune des projets qui ne s'accorderaient pas avec la vision de ville à taille humaine qu'a Vitré pour elle-même.

Il a ainsi, pendant un instant, été question de plutôt faire évoluer le **zonage UE** actuel, qui caractérise les zones d'extensions urbaines en habitat et qui est déjà décliné en plusieurs sous-secteurs : UEa pour les logements collectifs, UEb pour les habitats individuels et les petits collectifs, et UEh pour les secteurs urbains sous forme de hameau. Un sous-secteur UEm aurait alors pu être créé spécialement pour le projet MMO, et ne couvrir que cette emprise-là de la ville. Cela aurait permis d'empêcher l'apparition de projets aux formes trop contrastées avec le reste du bâti existant sur la commune.

J'ai alors réalisé un **tableau comparatif** des deux zonages UE et UO qui étaient discutés, pour mettre en évidence les différences de règlement et l'impact que chacun pourrait avoir (voir annexe 3). Après des échanges internes dans le service et avec le cabinet d'architectes BNR, nous avons conclu que les éléments communs à tous les sous-secteurs des zones UE n'étaient pas compatibles avec les éléments du projet MMO, et ne permettent pas l'implantation de commerces et services en quantité adéquate si le projet amenait à évoluer.

S'était aussi posée la question d'une **OAP d'aménagement seule**, sans règlement de zonage additionnel dans le PLU. Le code de l'urbanisme offre en effet la possibilité de fixer les conditions d'aménagement et d'équipement, en zone urbaine et en zone à urbaniser, uniquement au travers d'OAP, sans que soient prévues des dispositions réglementaires dans le PLU (R. 151-8 du code de l'urbanisme). Sur les conseils de l'avocat qui assurait la veille juridique du projet, le service Urbanisme a décidé qu'il serait plus pertinent d'y appliquer un règlement découlant directement du PLU, avec un zonage, car cela permettra à la ville de fixer des conditions précises au projet, non seulement au moment du dépôt du permis mais également au cours de l'exécution de celui-ci.

Le zonage UO allait donc finalement être adopté, mais le service a veillé dans la mesure du possible à ce qu'il ne laisse pas la porte ouverte à la disgrâce. D'après une idée donnée par le service instructeur de Vitré Communauté, le zonage UO inscrit dans le PLU n'autoriserait en théorie qu'une hauteur maximale du bâti de 19 mètres. Mais les porteurs du projet MMO pourraient faire appel à une loi qui permet, sur les friches uniquement, de construire des bâtiments mesurant jusqu'à **25% de plus** que la limite autorisée dans les PLU qui s'appliquent à cette friche. Des hauteurs de 24 mètres pourraient alors être envisagées si nécessaire sur l'emprise du projet MMO, mais il s'agirait d'un cas exceptionnel et non de la nouvelle tendance dans de futures zones UO, un zonage qui pourra toutefois être utilisé pour la mixité fonctionnelle et la densité de logements qu'il permet.

Réunion d'examen conjoint avec les PPA

La première version du dossier de déclaration de projet a été envoyée aux personnes publiques associées (PPA) pour qu'elles puissent le consulter et nous transmettre leurs remarques sur le projet lors d'une **réunion d'examen conjoint**. Les PPA sont des organismes publics en lien avec l'aménagement du territoire, qui sont concernés par le projet étudié. Dans le cadre du projet MMO, neuf PPA ont été conviés. Il s'agissait entre autres de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, de la chambre de commerce d'industrie, de la chambre d'agriculture, de la Maison du Logement (Vitré Communauté), du syndicat d'urbanisme du pays de Vitré (qui élabore le SCoT). Certains ont transmis leurs remarques par courrier, d'autres ayant répondu présents lors de la réunion. Monsieur Le Maire, trois

membres du service Urbanisme et Foncier, et la responsable du projet du cabinet BNR, étaient également présents.

Pour convier les membres de la réunion, j'ai pu rédiger des **arrêtés municipaux à destination des différents PPA**. Cela m'a demandé de faire appel à des textes de loi, notamment du code de l'urbanisme, et de respecter une étiquette de mise en forme précise. J'ai également pu participer au bon déroulement de cette réunion en concevant une partie du **diaporama** qui résumait la déclaration de projet dont les PPA avaient déjà pris connaissance, et qui présentait des modifications envisagées pour le dossier, concernant le contenu des îlots et certaines règles de zonage du PLU. Lors de cette réunion, j'ai pris soin de noter chacun des sujets abordés et chacune des interactions qui avaient lieu, dans le but de contribuer à la rédaction d'un **compte rendu** qui serait envoyé aux personnes présentes pendant cet échange et qui serait joint au dossier soumis à enquête publique.

La rencontre avec les personnes publiques associées (PPA) a été très constructive, car ils avaient un regard neuf sur le projet, et sous le prisme de leur "spécialité" respectives, ce qui a permis d'entamer une réflexion plus poussée sur des sujets comme la transition écologique et énergétique ou l'offre de logements sociaux, qui intuitivement paraissaient peu approfondis. Cela a permis au Maire Pierre Léonardi de réaliser que le projet nécessitait des ajustements. Il a profité de son statut récemment obtenu pour insuffler un nouvel élan au projet. Lors de la première réunion avec le groupe Réalités qui a suivi la réunion d'examen conjoint, de nouvelles exigences ont été imposées au promoteur en faveur de la transition écologique et d'une offre de logements plus diversifiée, certaines étant prescrites par la loi, d'autres étant simplement inspirées des propositions des PPA.

Ces interactions qui se sont faites, notamment sur les questions de la transition écologique, ont été jugées très pertinentes par le service, qui m'a alors proposé de rédiger une liste des remarques faites par les PPA qui pourraient concerner de prochains projets d'aménagement à Vitré mais qui ne sont pas encore couvertes par une réglementation. J'ai donc rédigé une **note - à titre informatif - de sujets à prendre en compte** pour viser la virtuosité de futurs aménagements (prise en compte de la trame noire, mise en valeur des parcours cyclables alentour, connexion aux réseaux de chaleur prévus...).

Réunions de mise au point

Dans le cadre de ce projet, j'ai eu l'occasion d'assister à beaucoup d'**autres réunions**, avec des chargés de projet du cabinet BNR notamment, auxquels venaient parfois s'ajouter des membres du groupe Réalités, des agents des services techniques de la ville et de la communauté d'agglomération. Je me suis efforcée de prendre le plus de notes possible sur mon bloc-note lors de ces réunions, pour ne pas perdre le fil des avancés et organiser les tâches que j'aurai à réaliser de mon côté suite à ces échanges.

Il s'est également déroulé en juillet une réunion d'information avec une association de riverains, nommée **Association du pavillon et de l'Epine**. En effet, lors de la consultation citoyenne organisée en janvier 2024, l'association composée de vitréens logeant à proximité immédiate de la friche MMO s'était montrée réticente à plusieurs points du projet MMO. Elle - dont un membre en particulier - critiquait notamment l'envergure du projet, qui pour rappel prévoyait à l'époque la construction de 356 logements. Elle redoutait que les bâtiments ne soient trop hauts, ce qui allait marquer négativement le paysage, et que la pénétrante qui desservait le site ne soit pas de taille suffisante, ce qui allait poser des problèmes de trafic routier. L'association avait déjà envoyé en février un courrier ouvert à la mairie de Vitré, en exposant leur point de vue et en demandant qu'une réflexion soit faite sur l'ensemble du site en friche (voir annexe 4). Les principaux arguments exposés dans cette missive concernaient la compatibilité du projet avec le PLH de 2024-2029.

L'association s'est manifestée de nouveau au printemps 2024, et le tout nouvellement maire Pierre Léonardi a accepté que sa première réunion en tant qu'élu soit une discussion avec ces riverains. Les agents du service chargés du projet MMO ont donc accueilli dans les locaux du Pôle Aménagement quatre membres de l'association, pour qu'ils nous fassent part de leur vision des choses. Ces riverains disaient avoir eu le sentiment que les promoteurs immobiliers menaient la cadence en s'emparant du foncier et en imaginant des projets sans que la Ville ne cherche à construire de projets cohérents, sur le long terme et avec le reste du territoire. Ils racontaient que leur joie de voir enfin un projet prévu sur le site en friche a été de courte durée, lorsqu'ils se sont rendus compte que celui-ci ne correspondait pas à leur attentes en termes de fonction. Est aussi revenue la question de la hauteur, qui les contrariait beaucoup car leur logements se trouvaient de l'autre côté du vallon, en contrebas des futurs immeubles.

La Ville a tâché de les rassurer et de leur expliquer les tenants et aboutissants de la situation. Même si le projet n'est pas parfait, il est globalement vertueux pour la commune. De plus, lorsque la décision de projet a été prise, il y avait des contraintes foncières. La Ville a rappelé par exemple l'existence de la loi ZAN qui pousse à la densité, et a informé les riverains que s'il n'y a pas eu de projet sur la totalité du terrain, c'était parce que l'entreprise MMO a connu à un moment donné un essor d'activité qui ne laissait pas croire que tout le site allait être disponible. Le maire a voulu démontrer que leur avis est bien pris en compte et que la ville a l'intention de concevoir la prochaine partie du site avec eux, mais la Ville n'écarte pas la possibilité que l'association essaie de faire recours, et se prépare à recevoir de sa part nombre de commentaires pendant l'enquête publique.

Préparation de l'enquête publique

Dès que le dossier de déclaration de projet eut été envoyé aux PPA, la Ville de Vitré a commencé à préparer le dossier qui sera soumis à **enquête publique**. Ce dossier comprendra, en plus de la déclaration de projet, la justification de dispense d'étude environnementale, mais également le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et les remarques écrites faites par les PPA, ainsi que toutes les études environnementales et énergétiques supplémentaires qu'a effectué le groupe Réalités.

La procédure de déclaration de projet veut que l'enquête publique se fasse au moins 2 semaines après la diffusion des **avis d'enquête publique** sur des panneaux disséminés dans la ville et publiés dans deux revues de presse différentes. Nous avons donc pu décider des emplacements dans la ville sur lesquels il était important de faire paraître les avis (notamment dans des lieux de passage, comme la gare ferroviaire, et dans les environs de la friche MMO). Ces avis d'enquête publique réalisés par mes soins et corrigés par ma maître de stage ont été diffusés dans la ville fin juillet (voir *annexe 5*). Les articles de journaux sont parus à la même période.

L'enquête publique, qui doit obligatoirement durer plus d'un mois, a été fixée du 12 août au 13 septembre 2024. Cette étape permettra au public de s'informer sur le projet et de formuler leurs observations, via internet ou directement à la **commissaire enquêtrice** désignée par le tribunal administratif. Une rencontre avec la commissaire enquêtrice, s'est alors tenue pour fixer les dates auxquelles elle tiendra des permanences dans les locaux du pôle aménagement. Toutes les observations qu'elle aura recueillies et les réponses éventuelles du maître d'ouvrage lui permettront de rédiger un rapport d'enquête qu'elle transmettra à la Ville. Sur un document séparé mais lié au rapport, la commissaire enquêtrice rédigera les conclusions motivées qui adresseront son avis personnel (*Commissaire Enquêteur : Descriptions des Fonctions*, s. d.).

Les tâches périphériques

En dehors de la mission MMO, j'ai réalisé différentes autres tâches confiées, dont deux qui seront présentées en détail ci-après dans leur ordre d'exécution.

Cartographie des logements vacants avec QGIS

En mai, j'ai profité d'une première période moins chargée en travail pour faire part à ma maître de stage de mon envie de me former à certains **logiciels** (Autocad, Illustrator, InDesign, Photoshop, QGIS) dont la maîtrise est parfois requise lors des candidatures pour des stages en urbanisme. Mon premier stage aurait alors pu me permettre de m'y former. Malheureusement, le service urbanisme n'a pas utilisé de ces logiciels au quotidien. Les agents sont plutôt amenés à créer des documents plus classiques, qui sont plus intuitifs au vu des réalisations qui leur sont demandées (Word pour les documents officiels ou Powerpoint pour les présentations orales). Sont également utilisés des logiciels qui ne permettent pas la production, mais la gestion ou consultation d'informations. Par exemple, la plupart des tâches en lien avec l'instruction du droit des sols sont réalisées via le logiciel Oxalis, et l'on peut consulter le plan cadastral de la ville grâce au service SIG Arcopole, certaines réunions internes sont aussi faites avec l'utilisation de Google Maps.

L'on m'a toutefois proposé de remettre à jour un travail de cartographie effectué sur le logiciel QGIS par un autre stagiaire il y a quelques années. Il s'agit de **cartes localisant les logements vacants** de la commune, qui pourra informer les élus et aider les agents du programme Cœur de Ville dans leurs missions.

Après que le service informatique ait installé le logiciel sur mon PC, j'ai pu commencer à reprendre en main ce logiciel. Lors de mon cursus scolaire au DAE, j'ai eu l'occasion d'y faire quelques manipulations, cependant celles-ci n'avaient pas été assez bien assimilées car elles ont été apprises dans un laps de temps trop court pour moi. J'ai donc utilisé mon temps libre pour **me familiariser avec l'interface**, consulter des tutoriels en ligne, faire des tests de modèles Builder simples et de mise en page, tout cela avant d'obtenir les données à traiter.

Après de fastidieuses demandes d'obtention des **données LOVAC** auprès du Cerema et avec différents accords écrits de ma hiérarchie, j'ai réussi à obtenir les fichiers qu'il me fallait. Il s'agissait de fichiers au format shp et excel, remplis de centaines de lignes et de quelques dizaines de colonnes plus ou moins explicites. J'ai donc pris de temps d'appréhender ces données arrivées en quantité, et de les traiter pour en extraire les informations exploitables et pertinentes dans mon cas précis. J'ai notamment décidé d'utiliser les colonnes qui donnaient le nom et le type de propriétaires des logements vacants, de la date de construction du logement, de la date de début de sa vacance, du type de bâtiment dont il s'agissait, et de son adresse. Les données ont été filtrées directement sur QGIS, en créant de nouvelles couches à partir d'une sélection d'entités dans la table attributaire.

Les données LOVAC étant datées du 1er janvier 2023, il était important de réaliser un **travail d'actualisation**, pour que les cartes proposées soient au plus près de la réalité de l'été 2024. À l'aide des informations transmises par le programme Action Cœur de Ville et par le CCAS (propriétaire de 7 logements vacants), j'ai donc identifié certains des logements qui étaient déjà engagés dans un programme de réhabilitation en juin 2024. Pour contextualiser un peu plus la vacance de ces logements et ses enjeux, j'ai croisé ces données LOVAC avec les périmètres PSMV et OPAH-RU qui s'appliquent sur la ville. (voir Figure 8)



Figure 8 : Exemple de mise en page réalisée sur QGIS ©E. Lobognon

Afin que les informations transmises aux élus soient plus précises, j'ai ensuite constitué un **rapport graphique** d'une dizaine de pages avec ces cartes réalisées, qui était alimenté de graphiques réalisés sur excel révélant comment se répartissaient les logements vacants en fonction de différents critères. Ce rapport contenait également des commentaires qui rappelaient la situation globale de la vacance à Vitré, les phénomènes qui en étaient à l'origine, et une succincte comparaison avec les territoires environnants. Pour sa rédaction, j'ai trouvé mes sources dans les fichiers LOVAC, et sur des sites internet, comme celui de l'INSEE. Ce document est consultable en entier en annexe 6.

Puisque j'ai moi-même dû reprendre une part des travaux d'un prédécesseur et l'étoffer, j'ai pris conscience qu'il était facile de se perdre dans les manipulations de données à faire et lors des jonglages entre les différents outils informatiques. J'ai pris la liberté de rédiger une petite note qui donnait mes critères de tri des données et expliquait la plupart des processus utilisés pour faire mes cartes et graphiques. J'ai également laissé à disposition des **fichiers modèles** de mise en page et de symbologie déjà prêts au réemploi. La personne suivante n'aura qu'à insérer les nouvelles données triées dans mes fichiers pour obtenir une carte déjà mise en page. Cela avait pour objectif de faciliter le travail de ceux qui réétudieront les logements vacants à ma suite, et permettra d'apporter une cohérence visuelle et informationnelle entre les anciennes réalisations et les prochaines. Cette étape de mise en page peut en effet prendre un temps surprenamment long, puisqu'il faut veiller à ce que toutes les informations essentielles soient communiquées efficacement, apporter un degré de détail qui permette une bonne analyse tout en évitant le superflu.

Ces efforts faits pour faciliter le travail de mes successeurs pourront servir dès août 2024. De fait, une semaine avant la fin de mon stage, le Cerema a publié une version actualisée des données que j'avais traité un mois plus tôt, qui datent cette fois-ci du 1er janvier 2024. La ville de Vitré a donc fait les démarches pour les obtenir. Même si elles ne seront disponibles qu'après la fin de ma période de stage, les modèles que j'ai réalisés pourront être exploités pour recréer des cartes à jour.

Propositions d'aménagements du site de la Trémoille

Ma maître de stage a profité de ma présence en tant que jeune étudiante ayant un regard extérieur pour me confier une mission de réflexion sur le devenir d'un espace de Vitré qui devra être repensé.

Alors qu'un autre projet de construction de logements collectifs est en cours, un petit bâtiment est resté en possession de la Ville. Les élus avaient en effet envisagé la construction d'un **ascenseur public** dans ce bâtiment-là, pour répondre à la demande d'utilisateurs avec lesquels ils avaient échangé. De fait, ce bâtiment se trouve sur le chemin vers le centre-ville pour les habitants de la résidence Séniors et Handicaps du CCAS. Et si quelques années plus tôt une pente permettait aux PMR de se rendre dans le cœur de ville rapidement, aujourd'hui un projet de construction d'habitation est initié à cet endroit, obligeant certains usagers à rallonger leur trajet pour accéder au centre-ville. Le corps municipal était alors déterminé à résoudre ce problème en aménageant un ascenseur extérieur à cet endroit.

Après avoir visité le lieu, ma maître de stage s'est rendu compte que le bâtiment en question était bien plus vaste qu'imaginé. Partagé en deux étages, il disposait d'une surface d'environ 300 mètres carrés. Même si un ascenseur y était construit - une solution au problème d'accessibilité qui n'avait pas convaincu Christine Orhant - il resterait encore un bel espace à exploiter dans ce bâtiment à proximité d'un jardin public en réfection, de commerces, de restaurants, de résidences, et d'un lycée. On m'a alors demandé ce qu'il pourrait bien advenir de ce lieu.

Placé sur le trajet que j'empruntais pour me rendre à mon lieu de stage depuis la gare, j'avais déjà un peu connaissance des environs du bâtiment, mais je n'y avais pas vraiment prêté attention puisqu'il était situé dans un chantier et qu'il n'avait plus ni portes ni fenêtres. A l'aide de Google Maps et de plans réalisés par les concepteurs du projet d'habitation voisin, j'ai pu prendre connaissance de l'implantation de ce bâtiment (*Figure 9*), puis je suis retournée aux alentours du site (sans pouvoir rentrer dans le bâtiment) pour mieux me rendre compte de son état et de sa localisation. J'ai ensuite poursuivi mon travail de réflexion sur ce bâtiment, et en ai profité pour remettre ce bâtiment dans son contexte géographique. Entre autres, il jouxte un grand escalier public endommagé par les travaux qui se déroulent à proximité directe.



Figure 9 : Site de la Trémoille ©Vitrema ville

Après une semaine, j'ai partagé un premier **diaporama** à ma maître de stage, qui n'était rien d'autre qu'un assemblage de photos et d'idées d'aménagements que j'ai trouvé adaptés et qui me paraissaient intéressantes à explorer (*voir figure 10*). Les propositions faites étaient très théoriques, n'incluaient ni chiffrage ni programmation de travaux, et avaient été faites avec les informations et les moyens que j'avais à disposition. Il ne s'agissait pas d'un travail de maîtrise d'ouvrage à part entière mais plutôt d'un outil pour faire émerger une réflexion sur l'utilité qui pourrait être donnée à l'ensemble de cet espace et pour montrer qu'il était nécessaire de programmer les usages au-delà de l'emprise d'un seul bâtiment.

Parmi les solutions proposées, on retrouve des **escaliers avec des hauteurs de marches très diversifiées** et une rampe PMR incrustée selon un tracé en lignes brisées, qui permettent à tous types de passagers d'y trouver l'usage qui leur convient le mieux. Se trouvaient également **deux solutions mécanisées alternatives à l'ascenseur** implantables sur l'escalier, que j'ai découvert grâce à un benchmark sur internet de solutions appliquées à l'intérieur des maisons. L'une était assez simple à mettre en place aux premiers abord, et suivait un principe de demi-marches qui permettait de réduire les déséquilibres des personnes ayant des difficultés à marcher (*figure 10a*). L'autre solution proposée était plus challengeante et plus technique, car elle nécessiterait des efforts dans sa mise en place et risquerait d'être dégradée. Je l'ai évoquée dans l'unique but de rappeler qu'il est bien d'être ambitieux et de chercher des solutions novatrices dans la mesure où la Ville a récemment reçu le label Ville Amie des Aînés. L'innovation pourrait donc se présenter comme une façon de montrer son implication pour le bien-vivre de ses Séniors. J'ai également proposé l'ouverture au public de toits végétalisés de commerces pour en faire un jardin terrasse, et le réaménagement du parking pour le désimperméabiliser.



Figures 10a et 10b : Propositions d'aménagement pour le site de la Trémoille ©E. Lobognon

Enfin, j'ai partagé la vision que j'avais pour le bâtiment à l'origine des questionnements, qui avait d'après moi vocation à être un **lieu intergénérationnel** (*figure 10b*), car il était à la croisée des chemins des séniors, des familles qui logeront dans les immeubles construits à proximité, et des centaines de lycéens qui traversent tous les jours ce site. Il pourrait par exemple prendre la forme d'un café associatif où les générations échangent leurs savoirs (cours de numérique par les jeunes, cours de jardinage et de couture par les retraités par exemple) et des moments conviviaux (jeux de société dans le parc aux pieds du bâtiment). L'idée que je voulais faire passer était qu'il fallait imaginer un espace qui rassemble tous les usagers qui fréquentent déjà le lieu mais qui n'interagissent pas forcément. Il me paraissait important de rappeler que si l'on veut permettre la mobilité de tous, par un escalier ou par un ascenseur, c'est dans le but premier de ne pas isoler une partie de la population et les inclure dans la vie qui bat son plein en centre-ville. Mais on pourrait aussi concevoir que ces populations facilement restées à la marge aient besoin de contact dès le pied de leur habitation. Une personne vraiment isolée et contrainte par ses capacités de déplacement,

ascenseur ou pas, aura du mal à se rendre jusqu'au centre-ville de façon régulière, même s'il n'est qu'à une dizaine de minutes de marche. Alors que si, depuis sa fenêtre, cette personne peut déjà apercevoir un espace de rencontre accessible en une minute, et qu'elle sait pouvoir y retrouver ses voisins, il y a de plus grandes chances qu'elle fréquente souvent cet endroit.

Je voulais également ajouter lors de cette présentation qu'il ne faudrait pas que les contraintes topographiques empêchent de voir le potentiel du site en tant que lieu de vie. Et que si projet il y a, il serait mieux qu'il soit construit avec la **participation active des usagers** du site, peu importe l'envergure des travaux envisagés, et même si au final il n'y a qu'une réfection des escaliers qui est retenue. En effet, la situation de la friche MMO nous a rappelé l'importance du rôle joué par les usagers d'un espace en projet.

Christine Orhant, qui avait trouvé mes solutions alternatives à l'ascenseur intéressantes, m'a proposé de présenter mes travaux devant M. le Maire Pierre Léonardi, l'élu à l'urbanisme M. Philippe Maignan, et l'élu à la Cohésion Sociale, M. Mesnard. Le jeudi 25 juillet, j'ai alors fait une **présentation orale** qui exposait mes idées, avec comme support mon diaporama initial, alimenté de quelques titres et commentaires (voir annexe 7). La présentation a été très bien reçue par les élus présents, et j'ai été ravie d'apprendre qu'elle avait fait l'effet escompté. Le maire m'a confié qu'avant ma présentation il était convaincu que l'ascenseur devait voir le jour et que les propositions soumises, notamment celle des demi-marches, lui ont démontré que d'autres aménagements peuvent être envisagés.

Autres activités menées

Mes 14 semaines au sein de la mairie de Vitré m'ont permis de découvrir d'autres missions en lien avec l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

- J'ai pu assister à de nombreuses **réunions** d'information, de conseil aux riverains, de restitution, parfois en présence des services publics, de vitréens, de professionnels de l'aménagement et d'entreprises extérieures. L'une de ces réunions servait par exemple à informer les habitants qui étaient propriétaires de sections de remparts de la ville médiévale qu'ils pourraient bénéficier d'aides financières si leurs remparts étaient inscrits en tant que monument historique. Il s'est également déroulé une réunion sur l'avancement du programme d'OPAH-RU dans le périmètre de Vitré concerné, avec les agents du programme Action Cœur de Ville. J'ai également pu assister à la restitution d'une étude réalisée par un organisme spécialisé dans l'adaptation de la ville au vieillissement de la population.
- J'ai eu l'occasion de passer une journée avec le responsable Patrimoine du service et avec l'**Architecte des Bâtiments de France**. Lors de cette journée très intéressante et concrète, nous nous sommes rendus sur les sites des différents projets de particuliers qui étaient en cours dans le périmètre sauvegardé de la ville. En apportant des recommandations sur les travaux prévus et en cours, l'ABF veillait à ce que chaque bâtiment puisse être correctement conservé. J'ai découvert la méticulosité avec laquelle il fallait exercer ce métier pour assurer une harmonie esthétique sur le centre historique de Vitré. Les détails des façades, comme la largeur des encadrements, l'essence du bois des menuiseries, le type de volets utilisés, l'espacement des fenêtres entre elles, le nombre de carreaux, les nuances de peintures, sont tous de haute importance lorsqu'il s'agit de conserver le charme du bâti vitréen. Certains projets peuvent parfois faire l'objet de dilemmes qui demandent réflexion. Le bon sens est alors le mot d'ordre pour aider à se défaire de ces situations sans issue idéale.

- J'ai demandé un **entretien avec la responsable du service Habitat** de Vitré Communauté, à la Maison du logement. Nous avons pu échanger sur ce qui caractérisait les besoins de logement à Vitré, et sur les défis nationaux auxquels sont confrontés les bailleurs sociaux, les promoteurs, et les habitants des logements aux profils variés. Cette rencontre m'a permis de mieux comprendre de quoi sera constitué le paysage immobilier dans les années qui viendront et, j'en suis certaine, m'a donné des clés pour concevoir des projets qui répondent aux besoins réels des habitants.
- Une employée assistante de **l'instruction du droit des sols** m'a montré la procédure pour enregistrer les permis de construire, d'aménager, de démolir, etc... et j'ai pu participer à cette procédure en enregistrant des demandes et en affichant les déclarations sur le tableau à l'entrée du bâtiment. J'ai également réalisé une matinée d'**archivage** d'anciennes déclarations et ai trié des documents pour ce service.
- Sur excel, j'ai réalisé des **graphiques** présentant la construction de logements (collectifs et individuels) à Vitré depuis 2020, année de début du mandat de Mme Isabelle Le Callennec.
- J'ai proposé des pages de garde qui respectaient la charte graphique nouvellement adoptée par la ville.

Toutes ces missions effectuées en dehors du projet MMO m'ont permis d'étoffer mon emploi du temps (figure 11).

Part du temps accordé aux différentes activités pour chaque mois

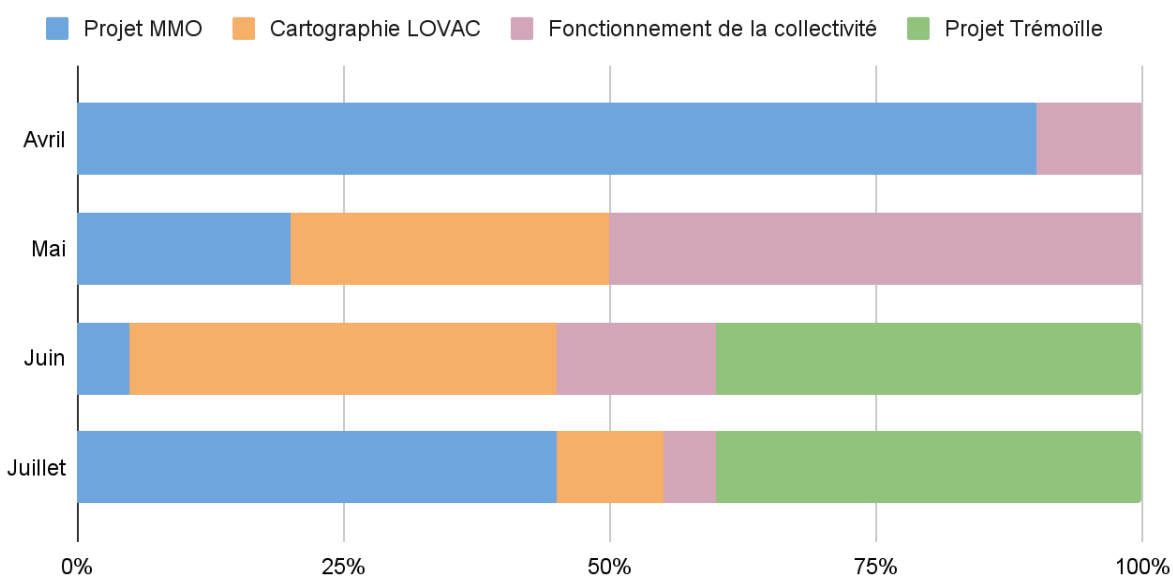


Figure 11 : Répartition du temps réel passé à chaque mission ©E. Lobognon

Partie III : Regard réflexif sur mon expérience

Des compétences utilisées : mises en application et nouvelles acquisitions

Mise en application des bases académiques

Cette première expérience de l'urbanisme en dehors du cadre scolaire m'a permis de **mettre en pratique** des enseignements tirés de cours suivis lors de mon cursus au Département de l'Aménagement et de l'Environnement de Polytech. Les informations apprises lors des cours de Droit de l'urbanisme et d'Habitat et Foncier m'ont particulièrement été utiles dans ce contexte municipal car elles m'ont permis de connaître la signification derrière les sigles utilisés.

Le temps passé à la rédaction de nombreux rapports lors de mon cursus m'a également servi pour la confection de la déclaration de projet. Pendant les premières semaines de mon stage, j'ai pu exploiter les **méthodes de recherche, d'analyse et de tri de l'information** suivies tout au long de mon parcours académique. Cela m'a permis de retrouver rapidement des sources et de jauger efficacement leur fiabilité, d'organiser mes résultats de recherche, d'en tirer avec aisance les informations les plus percutantes et pertinentes, de structurer les paragraphes selon une trame logique en hiérarchisant les informations, tout cela pour défendre au mieux le projet MMO.

Les **efforts de présentation** des documents et des projets ont également servi à transmettre des messages qui seraient bien assimilés, que ce soit par la création de diaporamas clairs, par la réalisation d'une mise en page soignée, par la conception d'un diagramme de Gantt complet, ou par la forme donnée à mon discours lors de la présentation orale du projet de la Trémoille. Les exercices réalisés pour la mairie de Loches dans le cadre de l'option ITI m'avaient déjà initié à cette compétence très utile qu'est l'adaptation des réalisations au public visé (les élus, les collègues du service Urbanisme et Foncier, les PPA, le cabinet d'architecture, la préfecture d'Ille-et-Vilaine, les vitréens).

Pour atteindre les différents objectifs dans les délais impartis, il était important de savoir se coordonner avec les autres membres des équipes, de répartir les tâches et de communiquer sur l'avancée des travaux, chose que les travaux de groupe en autonomie réalisés lors de ma scolarité m'ont permis de savoir faire.

Nouvelles compétences techniques

J'ai également pu acquérir de nouvelles compétences techniques. Tout d'abord, la reprise en main du logiciel QGIS m'a permis de développer mes compétences **cartographiques** de base, depuis l'obtention des données jusqu'à la mise en page finale, en passant par toutes les étapes de tri, de géotraitement des attributs, de croisement des sources, d'ajustement des systèmes de coordonnées, de réflexion sur la symbolologie adaptée, et d'enregistrement pérenne des couches et des fichiers. Un autre logiciel que j'ai appris à manipuler est la boîte e-mail de Microsoft, nommée NoteBook.

J'ai maintenant aussi une connaissance approfondie des étapes qui constituent une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, du fait de les avoir expérimentées par moi-même

ou d'avoir dû les planifier pour le projet MMO. J'ai une vision globale des acteurs qui entrent en jeu, de leurs missions respectives, du nombre de contraintes réglementaires qui seront posées, du format des pièces à apporter, et de l'étalement temporel que peut prendre un projet d'une telle envergure.

De plus, je suis désormais capable de concevoir certains documents officiels au format parfois rigoureux, comme les **arrêtés municipaux**, les **procès verbaux** qui interpellaient les PPA, ou les **avis d'enquête publique**. Ce stage a donc été l'occasion pour moi de me plonger dans les domaines de l'administratif et du juridique, qui m'étaient des plus étrangers jusqu'alors.

Par ailleurs, avant même d'avoir été recrutée j'ai pu tirer profit de cette première expérience en tant que stagiaire. Elle m'aura permis de renforcer ma maîtrise des démarches et étapes nécessaires à l'obtention d'un emploi, comme la rédaction de CV et de lettres de motivation. J'ai également pour la première fois eu l'occasion de passer des **entretiens en visio avec des recruteurs** en lien avec les métiers de l'urbanisme, et ai parfois dû constituer des books avec d'anciens travaux réalisés dans le cadre scolaire.

Le cheminement du projet MMO

Si le projet MMO pour lequel j'ai été reçue dans le service m'a permis de développer quelques compétences, il a aussi été une source d'apprentissage du fonctionnement général d'une mairie.

Les idéaux de MMO

Avant la rédaction de la déclaration de projet, j'avais dressé un tableau qui recensait tous les arguments et contre-arguments qui pourraient être donnés par ses détracteurs. L'association de riverains n'étaient pas les seuls à émettre des critiques sur la vertuosité du projet, je partageais leur opinion sur certains points. Quelques-uns des éléments n'avaient pas été réfléchis par ses concepteurs, ou pas retenus pour des raisons économiques - entre autres car la dépollution du site entraîne des coûts conséquents, mais pas seulement.

Au début de mon stage, quand mon regard était encore neuf, j'ai pris soin de noter les premières lacunes que j'avais relevé avant de m'y être trop accoutumé. Au-delà de la hauteur du bâti et des problèmes de trafic qui pourraient survenir, le projet prévoyait trop peu de logements sociaux pour l'envergure qu'il avait (les contraintes de 20% du PLU étaient respectés mais pas les 28% du PLH) et ceux-ci ne prenaient la forme que d'une résidence pour jeunes actifs, alors que la commune avait **grand besoin de logements sociaux** pour les familles monoparentales. L'autre sujet qui m'a fortement interpellé était l'**absence totale de mixité fonctionnelle** alors que le terrain, d'après moi, a une vocation d'extension du centre-ville puisqu'il est localisé à proximité du centre ville et que très peu de services et commerces se trouvent dans les environs. En soi, le projet imaginé était loin d'être pernicieux et portait de bonnes convictions écologiques, seulement **le plein potentiel du terrain n'était pas exploité**. Ces manquements ont donc compliqué pour moi la tâche de défendre sa cause.

Lorsque j'ai fait part de mes observations à ma maître de stage, elle a semblé être du même avis que moi sur certains points. Mais le projet n'est pas à l'initiative de la mairie, il a été proposé par un promoteur, puis a été approuvé par le maire de l'époque et par les élus. Le service, bien qu'il ait fait part de son point de vue, n'avait aucun pouvoir décisif et se devait **uniquement d'assurer un suivi**. Avec du recul, je me demande si le fait que le service n'adhère pas entièrement au projet et qu'il ne tienne donc pas à le défendre, a joué un rôle dans mon embauche à la mairie.

L'emprise de la ville

Toutefois, je garde espoir que la commune saura se positionner plus tôt lors de la vente future de la seconde partie du terrain "MMO", au nord, pour pouvoir **rééquilibrer les fonctions du lieu**. En juin, elle a fixé un rendez-vous avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) pour septembre, lors duquel il sera envisagé que l'EPFB effectue un portage foncier pour une potentielle opération d'aménagement.

De plus, suite aux rappels formulés lors de la réunion avec les PPA et à l'élection d'un nouvel élu, je me suis rendue compte de tous les changements qui pouvaient être opérés sur un projet et qui pouvaient le redéfinir. J'ai alors appris, puisqu'un projet peut **évoluer au fil du temps, que l'avis** des personnes qui le portent mais n'en sont pas à l'origine est aussi à même d'évoluer. Cela a été mon cas en particulier, et également celui des agents du service en charge du projet. En prenant connaissance de certains sujets, je me suis rendue compte que ce que je pensais parfois être un point noir à éradiquer, était **la meilleure alternative trouvée à ce jour**. Par exemple, si le promoteur avait choisi de construire des bâtiments si hauts, ce n'était pas le cas d'autres promoteurs qui étaient dans la compétition au départ, qui eux prévoyaient plutôt la construction de pavillons sur toute l'emprise de la friche. Bien que les constructions auraient été moins hautes, le nombre de logements sur la totalité de la parcelle n'aurait pas changé, provoquant les mêmes perturbations du trafic, pour moins d'espaces verts préservés. De plus, en me rendant sur le site, j'ai pu constater la grande déclivité du terrain et la présence d'une végétation arborée très haute, qui allait permettre au bâti construit de se fondre dans le paysage, réduisant ainsi son impact visuel. Si les 24 mètres de hauteur pourraient paraître disproportionnés sur un autre site dans la commune, la friche MMO se prêtait assez bien à ces hauteurs.

Bien entendu, il ne s'agit pas ici d'une solution idéale mais de la moins mauvaise des solutions imaginées, qui a été aussi déterminée par la nécessité pour le promoteur d'être rentable, et qui surtout n'était pas à l'initiative de la commune. A mon arrivée à la mairie, cette situation m'a beaucoup interrogé, en tant qu'étudiante n'ayant pas encore été confrontée à la réalité du terrain. La ville doit parfois faire preuve de patience et de persévérance pour faire entendre ses convictions et faire avancer la situation dans le bon sens, sur son propre territoire. Cela dépend aussi parfois des personnalités, plus ou moins à même de savoir négocier un projet et de réaliser des accords à l'amiable avec les parties prenantes.

Un sablier arrêté

J'ai, de plus, pris conscience que des réalisations de l'envergure du projet MMO se planifient selon un **agenda toujours plus distendu** ; les différentes étapes du projet comme ses différents acteurs, se croisent, s'influencent et surtout se retardent. En effet, beaucoup de temps est perdu par le jeu entre les différentes parties prenantes et par les discussions qui émergent de part et d'autre. À titre d'exemple, on peut énoncer l'envoi de la déclaration de projet aux PPA, qui n'a pu se faire qu'un mois après sa rédaction car il y manquait des informations sur la typologie des logements. Ces informations demandées par le service Urbanisme, n'étaient pas en possession du cabinet d'architecte qui contribuait aussi à la rédaction du dossier, mais du groupe Réalités qui devait travailler ce sujet avec le bailleur social. Qui plus est, le promoteur immobilier avait des congés placés pendant cette période-ci. De surcroît, avant que le dossier de déclaration soit achevé, il a fallu attendre la partie rédigée du cabinet d'architectes, lui aussi parti en congés. La ville de Vitré a également voulu demander l'avis du service instructeur de Vitré Communauté pour s'assurer en amont de la légalité de la nouvelle zone UO, et a profité de cette interaction pour recueillir de

nouvelles solutions. C'est en effet le service instructeur qui a fait surgir l'idée d'une AOP d'aménagement et qui a proposé d'utiliser le décret sur les exceptions de hauteur en zones de friche, deux éléments à l'origine de nouvelles interactions avec le promoteur immobilier et le cabinet d'architectes. Finalement, les délais de cette procédure apparaissent être sensiblement les mêmes que pour une modification de PLU.

À tous ces retards communs à la plupart des projets d'aménagement s'est ajouté le bouleversement qu'a subi le corps municipal suite à l'**élection de Madame Isabelle Le Callennec** au Parlement européen. Pendant un mois, le temps que la transmission officielle des dossiers et des statuts se fasse, il était - administrativement et juridiquement - préférable pour la commune de ne pas réaliser certaines des missions effectuées en temps habituel.

Puisque le projet a subi de nombreux contretemps, mon planning n'a pas été aussi chargé que prévu initialement. En effet, par exemple, alors qu'à l'heure de mon embauche, l'**enquête publique était prévue pour le lundi 24 juin**, elle ne se réalisera qu'en mi-août 2024. Cette période aurait pu me permettre d'observer de près comment les remarques des citoyens sont recueillies et prises en compte dans la conception du projet. Les interactions avec l'association de Pavillon et de l'Épine, notamment, auraient sûrement foisonné, me faisant voir toute la malléabilité que peut avoir un projet soumis à enquête publique.

Travail introspectif

Approche personnelle

Il s'est trouvé des jours en mai où mon agenda était totalement vide, du fait du jeu des différents acteurs, mais également parce que ma maître de stage avait prévu que la rédaction de l'intérêt général du projet du côté Ville ne prenne plus de temps qu'elle n'en a réellement pris. Devant se rendre à différentes réunions sans lien avec mon projet assigné, ma maître de stage n'a pas toujours pensé ou pris le temps de me confier des missions.

Je pense aussi que ma **localisation géographique dans les locaux** a beaucoup joué. Pendant une très grande partie de mon stage, j'ai occupé un bureau éloigné du reste de mon service - par manque de place - dans un autre couloir, à côté du service espaces verts. Deux semaines avant la fin de mon stage, j'ai pu m'installer dans l'ancien bureau d'une collègue tout juste partie en retraite, et le nombre d'interactions professionnelles avec ma maître de stage et avec le reste de l'équipe a considérablement augmenté, puisque l'on était informés - souvent malgré nous - de ce que nos collègues faisaient. Pour une prochaine expérience de stage, je n'hésiterai pas à demander à être rapprochée du reste du service si je sais que cela pourrait impacter les missions que j'aurai à réaliser.

Par ailleurs, une jeune employée avait été recrutée pour un CDD en même temps que moi car le service avait connu une perte d'effectif récemment. Les missions avec le plus d'importance lui étaient confiées pour qu'elle puisse progresser, ce qui est logique. Elle me proposait parfois gentiment de l'assister, mais la situation faisait que je n'étais pas toujours d'une grande utilité à l'accomplissement de ces missions, prévues pour un agent.

Me trouvant démunie face à cette situation d'inactivité la plus totale, j'ai d'abord cherché à compléter ma première rédaction de déclaration de projet, mais cela m'a rapidement semblé être une mission inutile. Le travail avait déjà été relu par l'équipe et il ne manquait aucune information, si

ce n'est celles que le promoteur immobilier devait nous fournir. J'ai ensuite essayé de prendre de l'avance sur le reste de la procédure du site MMO en pré-rédigeant les avis et arrêtés utilisés des semaines plus tard, mais cette activité ne m'a pas occupé bien longtemps.

J'ai donc dû apprendre à **faire preuve d'initiatives** en redécouvrant la cartographie, ce qui me tenait à cœur. En autonomie complète mais avec l'accord de ma maître de stage, j'ai alors dû jouer le rôle de professeure pour moi-même, en cherchant de la documentation en ligne et en multipliant les essais sur le logiciel.

J'ai également trouvé de quoi m'occuper en dehors de mon bureau. Je me suis servie des ressources à ma disposition pour recueillir des informations, non seulement papier et numérique, mais également des ressources "humaines", des collègues de mon service ou de services affiliés. J'ai dû apprendre à **rester curieuse**, et à m'intéresser à des métiers et à des domaines qui n'étaient pas forcément ce vers quoi je souhaite m'orienter, mais qui m'ont permis de mieux comprendre le fonctionnement des collectivités (interactions avec l'ABF, le service ADS, la maison du Logement). Je me suis alors rendue compte que ces différents acteurs avaient l'avantage de pouvoir livrer des **informations officielles ou informelles** que les documents ne pouvaient pas toujours retranscrire, ce qui a été très utile à la fois pour découvrir les coulisses des collectivités, et pour réaliser mes missions efficacement. J'ai également demandé à assister à des réunions d'informations sur des le projet de réaménagement de la gare car c'était un lieu que je fréquentais quotidiennement.

Si ces périodes peu chargées ont eu leurs vertus et m'ont permis de faire le plein de découvertes, étonnamment, elles m'ont aussi découragé lorsque j'avais certaines missions à accomplir. Le fait que les missions soient très ponctuelles à ce moment-ci, ne m'a pas empêché de tomber dans le **désengagement** par rapport à l'activité autour de moi. En d'autres termes, la quantité trop faible de missions à accomplir ne m'a pas permis de sortir d'une forme de torpeur générale, d'un manque de motivation. De plus, puisqu'il n'y avait jamais aucun véritable enjeu lorsque j'assistais aux réunions et que je n'avais pas la maîtrise de tous ces projets tout juste découverts, je suis parfois tombée dans une position de passivité, ou bien d'écoute active mais sans pouvoir beaucoup participer aux projets. Tous ces projets restaient très théoriques, et je pense qu'il aurait été plus facile de rester motivée et productive si j'avais pu m'engager sur un seul d'entre eux et faire plus de terrain.

Cependant, mon stage m'a rappelé qu'il ne fallait pas avoir peur de **demandeur des précisions** sur un organisme, une procédure, un projet en cours, par peur de faire perdre du temps ou de paraître incompétente ; car tout d'abord ma maître de stage prenait toujours le temps d'expliquer dans les moindres détails les situations quand on le lui demandait, ce qui m'a permis de mieux m'imprégner des sujets, mais aussi parce qu'il arrive que ces questions soulèvent une incohérence qui n'avait pas encore été traitée. L'évoquer permettait de relancer une discussion et ainsi de clarifier un point encore flou dans un projet.

J'ai découvert que la **cohésion de groupe** et l'entente entre les employés pouvaient jouer un rôle très important dans la motivation de chacun et profiter à l'entreprise. En effet, la bonne humeur de l'équipe m'a permis de garder plus longtemps ma motivation.

Cette expérience m'a également permis de continuer à travailler la **gestion du stress** en général. J'ai remarqué que le simple fait que mes travaux soient marqués par le logo de la Ville de Vitry et doivent suivre une charte graphique, me poussaient à les travailler davantage pour qu'ils aient l'air maîtrisés et professionnels, même si aucune exigence particulière ne m'était demandée et que seuls les membres de mon service allaient les consulter. Je me suis rendue compte que cette pression liée à l'image de la ville ne dépendait pas tant de la situation que de mon état d'esprit. Il faudra donc que

je travaille sur cette source de préoccupation si un jour mon environnement professionnel impose des exigences réelles.

Orientation professionnelle

Je me questionne d'ailleurs sur ce de quoi sera fait mon avenir professionnel, n'ayant pas été très chargée en travail lors de ce premier stage. Par ailleurs, les apports que j'ai pu porter au projet MMO au début de mon stage alors que le projet était lacunaire sur plusieurs points majeurs m'ont fait me questionner sur la place que je pourrais laisser à mes **valeurs personnelles** dans ma future vie professionnelle. L'urbanisme est un domaine qui interroge sans cesse les modes de vie, la façon dont nous nous déplaçons, dont nous interagissons avec l'espace et avec l'autre. Il est à la fois totalement dépendant des enjeux politiques, sociaux et écologiques qui structurent les sociétés actuelles, et à la fois un élément de réponse à ces enjeux. Les valeurs personnelles sont indissociables de sa pratique, et c'est d'ailleurs ce qui a motivé mon parcours académique. Mais face à la réalité du terrain et aux contraintes techniques, financières, réglementaires qu'elle impose, comment m'assurer que les projets que je serai amenée à porter soient vertueux selon moi ?

En rejoignant le groupe des **acteurs publics**, il apparaît que les intérêts du collectifs priment sur tout intérêt exogène. L'investissement de certains agents et élus municipaux qui veillaient à ce que chaque projet corresponde aux besoins de la Ville de Vitré et de ses habitants était très inspirant, car on y décelait une envie palpable de se dévouer au territoire et aux autres.

Malgré cela, je me suis bien rendue compte pendant mon stage que la mairie à elle seule ne tirait pas toutes les ficelles, sur le projet MMO comme sur d'autres opérations d'aménagement. Elle était soumise au respect des instructions données par des entités publiques supra-communales, - comme la communauté d'agglomération, le syndicat d'urbanisme, ou la préfecture d'Ille-et-Vilaine -, mais elle devait également faire avec le bien vouloir d'investisseurs privés et de promoteurs immobiliers, qui pouvaient parfois porter des projets, qui bien que vertueux, ne laissaient pas à la commune le temps d'identifier les scénarios les plus désirables pour leur territoire. Les riverains, toutes envergures de projets confondus, pouvaient eux aussi chambouler les plans pour faire valoir des aspirations personnelles.

De plus, du côté des **acteurs privés**, on retrouve l'aspect créatif, la conception de solutions techniques novatrices et adaptées qui font parfois appel aux mathématiques, et qui rendent le métier d'ingénieure si challengeant et stimulant. D'ailleurs, ce stage m'a permis de réaliser que les missions que j'ai préféré accomplir étaient celles qui me demandaient de répondre de manière concrète à un besoin, et non les missions d'accompagnement d'un projet déjà imaginé ; le projet d'escaliers et de café intergénérationnel sur le site de la Trémoille m'a particulièrement enthousiasmé.

Pour le stage de fin d'études qu'il me sera demandé de réaliser au semestre 10, je vise l'intégration d'un organisme privé ou parapublic. Une telle structure, je l'espère, me permettra d'expérimenter cette facette plus conceptuelle du métier d'urbaniste. Je reste néanmoins très bien consciente que peu importe le type de structure intégrée, aucun projet ne peut être parfait en tout point.

Conclusion

Pendant plusieurs semaines j'ai cru le portrait du projet MMO déjà tiré, figé, sans aucune marge de manœuvre, mais suite aux échanges avec les PPA, sous la pression des riverains, et suivant les convictions politiques portées, une autre image du projet s'est dessinée. Même s'il s'agit toujours d'un site prévu pour un usage résidentiel uniquement, il est globalement plus vertueux. Cela m'a permis de comprendre dans quelle mesure la ville de Vitré avait une influence sur la direction que peut prendre un projet sur son territoire.

Au vu de la durée du stage, suivre un projet de sa première ébauche à son effectivité n'était pas envisageable, la plupart des projets de renouvellement urbain nécessitant des dizaines d'années avant de voir le jour. J'aurais toutefois voulu tirer plus profit de cette expérience dans le secteur public - qui sera peut-être la dernière - pour avoir une connaissance plus complète des procédures suivies par les municipalités. Malheureusement mon projet principal a pris un retard important à l'échelle de mon stage, et lui qui était le plus à même de me créer des missions à responsabilité, ne m'a pas permis de participer à ce genre de tâches.

Cependant, cette situation m'a permis d'acquérir une grande autonomie dans mes activités périphériques, que j'ai pu exercer comme bon me semblait avec la confiance de ma maître de stage. Cela a été l'opportunité pour moi de découvrir d'autres missions assurées par le service Urbanisme et Foncier et par d'autres acteurs publics. J'ai ainsi pu exercer la pédagogie active. Actrice de mes apprentissages, j'ai progressivement construit mes missions avec ma maître de stage en fonction de mes aspirations, et ai pu me rendre utile à la collectivité au travers d'autres projets.

Grâce à cette première expérience de stagiaire, mon choix d'orientation vers l'urbanisme opérationnel plutôt que prévisionnel se confirme, et ma réflexion s'affine, me poussant à me diriger vers des organismes spécialisés dans la maîtrise d'ouvrage. Si au sortir de mon stage, je peux d'hors et déjà observer en quoi il a fait avancer ma réflexion professionnelle, je reste impatiente de découvrir le monde du travail sous un nouvel angle grâce au stage de fin d'étude prévu pour mars 2025.

Bibliographie

1. *Vie municipale*. (s. d.). <https://www.mairie-vitre.com/-Vie-municipale-.html>

10. *Une économie dynamique*. (s. d.). <https://www.mairie-vitre.com/Une-economie-dynamique.html>

Audiar. (2019, 10 janvier). *Les profils démographiques des territoires breilliens et de l'aire urbaine rennaise* - Audiar.
<https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/demographie/les-profils-demographiques-des-territoires-breilliens-et-de-laire-urbaine-rennaise/>

Commissaire enquêteur : descriptions des fonctions, conditions pour postuler et liste d'aptitude. (s. d.). Les Services de L'État Dans L'Aube.
<https://www.aube.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-consultations-du-public-et-declaration-d-intention/Devenir-commissaire-enqueteur/Commissaire-enqueteur-descriptions-de-s-fonctions-conditions-pour-postuler-et-liste-d-aptitude>

Contributeurs aux projets Wikimedia. (2024, août 6). *Vitré (Ille-et-Vilaine)*.
[https://fr.wikipedia.org/wiki/Vitr%C3%A9_\(Ille-et-Vilaine\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Vitr%C3%A9_(Ille-et-Vilaine))

CORINE Land Cover | Données et études statistiques. (s. d.).
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/corine-land-cover-0>

En 2050, la Bretagne compterait près de 260 000 habitants supplémentaires - Insee Analyses Bretagne - 121. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7737359>

Le château de Vitré, forteresse des Marches de Bretagne. (2024, août 7). Ille-et-Vilaine Tourisme (35) En Bretagne.
<https://www.ille-et-vilaine-tourisme.bzh/partez-a-la-decouverte-de-lille-et-vilaine/culture-et-patrimoine/le-chateau-de-vitre/>

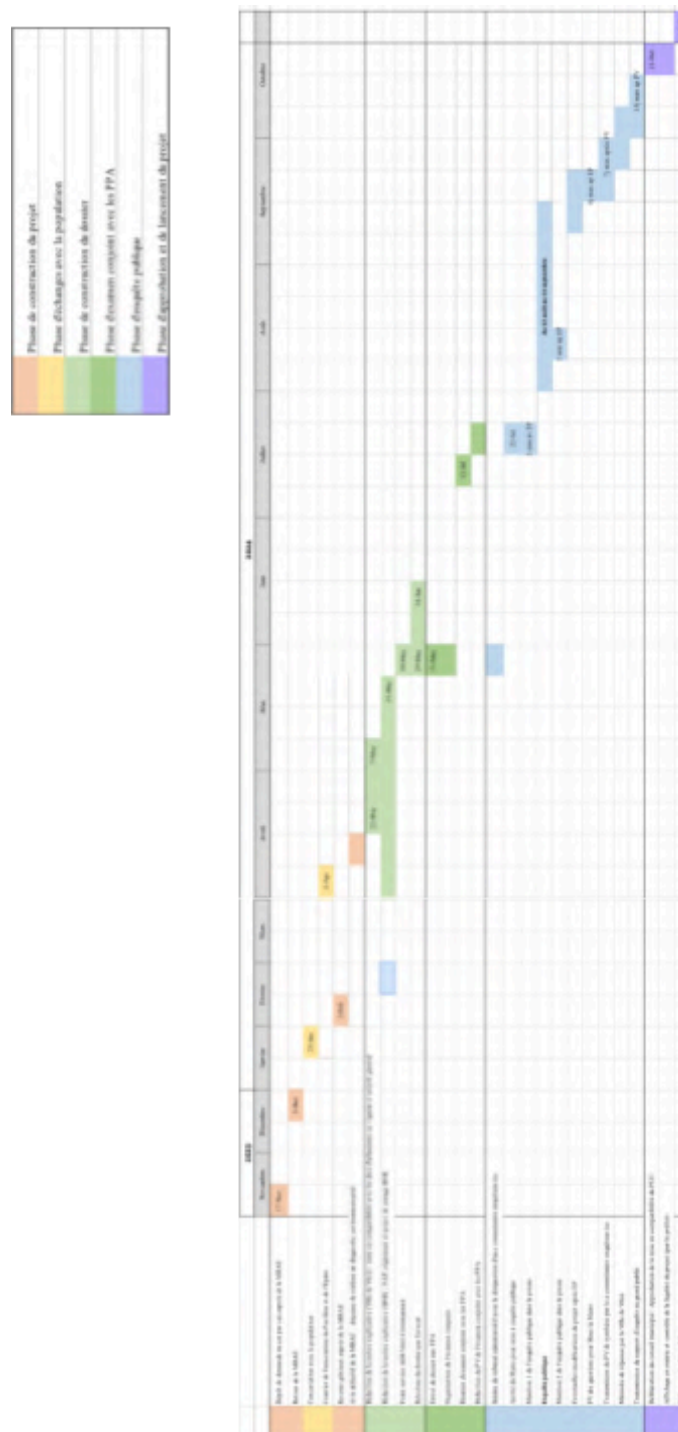
Vitré, ville d'art et d'histoire des Portes de Bretagne. (2024, 26 juin). Ille-et-Vilaine Tourisme (35) En Bretagne.
<https://www.ille-et-vilaine-tourisme.bzh/partez-a-la-decouverte-de-lille-et-vilaine/sites-remarquables/vitre/>

Annexes

Annexe 1 : Dossier de déclaration du projet MMO emportant la mise en compatibilité du PLU

L'enquête publique ayant lieu du 12 août au 13 septembre 2024, le dossier est consultable en entier en suivant ce lien : <https://www.registre-numerique.fr/ep-2024-plu-vitre/voir?document2=114791>

Annexe 2 : Diagramme de Gantt



Annexe 3 : Extraits du tableau comparatif des zonages UE et UO

Hauteur Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes : Secteur UEa : Hauteur maximale : 15 mètres. La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal. Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtières, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins. Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu. Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues. Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans tous secteurs : Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", page 118 : Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ; Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale. Lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès à un cœur d'îlot ou des parcelles arrière, une hauteur différente du volume principal des constructions pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant. Les dispositions du 1 de cet article peuvent ne pas s'appliquer en cas de reconstruction après sinistre.	Hauteur Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone portant sur les immeubles de référence, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes, hors superstructure technique de faible emprise (type cage d'ascenseur, conduit de ventilation / chauffage, édicules, ...) et hors dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable : Hauteur maximale : 24 mètres. Lorsque les voies sont en pente, les façades sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu. Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues. Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres. Règles alternatives : > Le long des axes cités dans l'annexe "Liste du bâti de référence intégré au règlement du PLU", p118 : Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ; > Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale. > Pour le volume principal des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, une hauteur inférieure pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.	Commenté [SU2] : « A ne pas conserver si on fait un zonage propre à MMO »
---	---	---

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENV, ET PAYSAGERE	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENV, ET PAYSAGERE
Cet article ne s'applique pas aux constructions, hors bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.  La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.	Cet article ne s'applique pas aux constructions, hors bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.  Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines, et permettant le passage de la faune. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple. Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

Annexe 4 : Lettre de l'association du Pavillon et de l'Epine



Association du Pavillon & de L'Épine

13 allée de la Haute Epine

35500 VITRE

N° : 353009253

Madame le Maire
35500 VITRE

Le 02 Avril 2024

Objet : Projet REALITES & modification PLU
En grisé : extraits du PLH

Madame le Maire,

Notre lettre du 31 Janvier 2024 (envoi par mail le 02 Février 2024) est restée sans réponse. Elle n'était pourtant pas dénuée d'intérêt puisque, en introduction de la réunion du Conseil Municipal du 19 février, vous avez consacré 45 minutes à faire le point sur les projets en cours, et avez créé un dossier sur l'offre de logements à VITRE dans le bulletin municipal

Nous pensions avoir été suffisamment explicites dans ce courrier en exprimant :

- La nécessité d'avoir une vision globale de l'aménagement futur de la ville de VITRE dans le cadre d'une révision du PLU dans son intégralité.
- Ou à minima avoir une modification du PLU sur l'ensemble de la zone MMO d'une superficie totale de 6 ha 39.84. Et cela nous semble encore plus nécessaire aujourd'hui que nous savons que l'entreprise est en redressement judiciaire avec échéance au 10 avril.

Vous avez affirmé, au cours de la réunion du Conseil Municipal de février « ***Les pénétrantes ne pourront pas rester de ce gabarit... C'est une réflexion que nous devons avoir sur l'aménagement de notre ville ... On ne peut pas faire n'importe quoi... Vous avez raison*** et c'est bien là le cœur de nos préoccupations. En effet, il a été autorisé 690 logements dans un rayon de 600 mètres à partir de ACP (immeubles récemment livrés, en cours de construction ou autorisés : Réalités à la Baratière, Pierreval Néotoa, Espacil, Arc la Trémoille, lotissement le Richelieux, BHL, ACP. Avec environ 1400 habitants et 700 voitures en plus, cela risque de poser des problèmes de circulation tant sur le bd Chateaubriant que sur la rue de Beauvais...**Faut-il ajouter dans ce périmètre les constructions prévues sur le site MMO ? Ne pensez-vous pas qu'il faut avoir cette réflexion, maintenant, concernant la circulation avant d'ouvrir à l'urbanisation une autre zone ?**

Vous envisagez faire une modification du PLU uniquement sur la partie sud de MMO c'est-à-dire sur 2 ha 76. Nous pensons qu'il serait souhaitable que le développement de l'habitat et des infrastructures soit **planifié**. Notre demande rejoint l'étude qui a été faite dans le cadre du PLH 3 : le diagnostic du PLH précédent indique «*sentiment d'un manque d'anticipation et d'approche globale ... A VITRE ... en l'absence d'un plan global d'aménagement, des acteurs privés s'emparent du foncier et l'ensemble créé ne semble pas cohérent ...* »

Nous sommes d'accord que le site MMO est bien situé et doit être ouvert à l'urbanisation mais quels sont les besoins essentiels des Vitréens ?

1° - Est-ce de créer 355 logements sur le premier tiers de l'emprise de MMO ? et, ensuite, combien de logements en plus seront autorisés sur les 3 ha 63.35 restant de l'emprise MMO ?

Le PLH3 dresse le bilan du PLH2 (2016-2022) qui visait une croissance démographique de 1,35 %/an. *La Ville de VITRE a connu une augmentation de sa population de 0,9 %/an, dont 0,1 % solde naturel... La forte baisse des naissances couplée à la hausse de la mortalité risquent de fragiliser prochainement la dynamique démographique du territoire. La ville de VITRE a dépassé de 148 % son objectif de production de logement neufs qui était de 151/an, il en a été construit 223/an sur la période 2016-2022. Soit 1561 logements. En précisant que l'année 2023 n'est pas englobée ni par le PLH2 ni par le PLH3.*

Il est fait le constat que le nombre de transactions immobilières a chuté en raison de l'inflation et de l'augmentation des taux d'intérêt. Si les gens n'ont pas les moyens d'acheter une maison ancienne ou de faire construire, pensez-vous qu'ils auront les moyens de s'acheter un appartement neuf à 4000 € le m² ? Le PINEL s'arrête à la fin de l'année, le marché neuf sera beaucoup moins attractif pour les investisseurs.

2° - N'y a-t-il d'autres besoins à couvrir ? Le diagnostic du PLH2 indique : « En 2037, 1 habitant sur 4 aurait plus de 60 ans ... Sur VITRE COMMUNAUTE, une couverture en Services de Soins à Domicile pour les personnes âgées insuffisante qui se traduit par des listes d'attente et des refus de place ... Une offre en SSLAD pour les personnes handicapées également saturée » « il est nécessaire de développer des habitats innovants, alternatifs à l'entrée dans l'EHPAD avec des formes adaptées aux différents profils » « les résidences services demandent un effort financier trop important, le facteur économique bloque souvent pour accéder à ces structures » « la population retraités du territoire dispose de ressources assez faibles avec de petites retraites ». **Il nous semble que le diagnostic du PLH donne déjà une réponse, peut-on en tenir compte dans la zone de MMO ?**

Nous tenons également à rappeler ce que nous avons indiqué lors de la réunion avec REALITES : le Zéro Artificialisation Net est un des objectifs de la loi CLIMAT ET RESILIENCE dont, une toute petite partie de cette loi, a modifié le Code de l'Urbanisme. L'objectif ZAN pour 2050 n'est pas le seul de cette loi, il est prévu aussi d'améliorer la qualité de vie en Ville et de préserver la nature et la biodiversité. A noter que REALITES ne s'engage pas sur le bas carbone in situ mais par compensation ! Nous n'avons pas non plus de progression douce du projet (comme vous nous l'aviez promis lors de notre rencontre) mais au contraire un choc visuel entre la zone pavillonnaire existante et le belvédère culminant à 21 m ! Nous ne comprenons pas comment Mr LEONARDI a pu affirmer, lors de la réunion du conseil municipal de février, à propos du projet de REALITES, que « les riverains l'ont bien accepté » ! **Nous n'avons entendu personne approuver ce projet.**

Nous sommes conscients qu'une révision globale du PLU demande du temps (avec toutes les études qui vont être nécessaires), mais profitons que l'immobilier tourne au ralenti pour le faire. Avant de planifier, il faut un délai important de réflexion d'autant plus avec l'objectif ZAN. Ce travail en amont doit permettre de baisser significativement les contentieux sur des nouveaux projets. Plutôt que d'éparpiller les offres, il serait plus raisonnable de :

- Concentrer le développement de l'habitat sur les zones actuellement constructibles avant d'en ouvrir d'autres.
- Repenser et faire évoluer les pénétrantes en amonts des projets futurs
- Conserver en « réserves », les terrains déjà artificialisés et ce, jusqu'à la révision globale du PLU

Lors de cette révision du PLU, il serait bien d'intégrer : la notion de bas carbone in situ ; une obligation d'étude d'ensoleillement des immeubles et de leurs projections sur les zones déjà construites ; tenir compte des engagements quant à une transition douce entre le pavillonnaire existant et les immeubles projetés ; intégrer des obligations de régulations sur l'effet du réchauffement climatique ; ...

Nous espérons que vous prendrez en considération nos réflexions et observations et sommes à votre disposition pour en discuter.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le conseil d'administration
Le Président
Yvon HAUTOIS

PS : Envoi de ce courrier à tous les conseillers municipaux et à tous nos adhérents.

Annexe 5 : Exemple d'avis d'enquête publique (imprimé sur fond jaune)



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Mise en compatibilité et révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU)

En application de l'arrêté municipal n°2024_362 du 23 juillet 2024, il sera procédé à une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) et la révision allégée du PLU de la Ville de Vitre, **du lundi 12 août 2024 à 9h00 au vendredi 13 septembre à 17h00**.

Les pièces du dossier, les avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale seront mises **à disposition du public au Pôle Aménagement de Vitre, 87 bis boulevard des Rochers**, pendant toute la durée de l'enquête du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, sauf le 16 août où elle pourra être consultée à la Mairie de Vitre, 5 place du Château. Elles seront également consultables sur le site internet dédié à l'enquête :

<https://www.registre-numerique.fr/ep-2024-plu-vitre>

Un registre d'enquête, côté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, sera tenu à la disposition du public au Pôle Aménagement. Toute personne pourra y consigner ses observations et propositions ou les adresser, impérativement avant la clôture de l'enquête, par voie postale à la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : Mairie de Vitre – Pôle Aménagement, 87 bis boulevard des Rochers 35500 VITRE. Il sera également possible de les déposer sur le e-registre ou par courriel électronique :

ep-2024-plu-vitre@mail.registre-numerique.fr

Les observations du public sont consultables pendant toute la durée de l'enquête sur le registre papier et sur le site internet dédié.

Mme Martine VIART, rédactrice des collectivités territoriales en retraite, a été désignée par le tribunal administratif de Rennes comme commissaire-enquêtrice. Elle sera présente au Pôle Aménagement pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- lundi 12 août de 9h00 à 12h,
- mercredi 28 août de 14h à 17h
- jeudi 5 septembre de 14h à 17h
- vendredi 13 septembre de 14h à 17h

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du projet emportant la mise en compatibilité du PLU et du projet de révision allégée du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets.

Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique, toute personne intéressée pourra prendre connaissance au Pôle Aménagement ou sur le site internet de la Ville de Vitre www.mairie-vitre.fr du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice.

Le Maire,
Pierre LEONARDI

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint au maire en charge de l'urbanisme,
du logement, du foncier
et de la promotion des langues bretonnes

Philippe MAIGNAN

Annexe 6 : Dossier LOVAC



Etat des lieux de la vacance des logements au 1^{er} janvier 2023

Service Urbanisme et Foncier - Juin 2024 - Esther Lobognon

En 2023, la France comptait 3,1 millions de logements vacants depuis plus de 2 ans d'après l'INSEE. A Vitré, on en dénombrait 382 au premier janvier de cette même année. Tous ces logements actuellement inoccupés sont autant d'opportunités de rendre le territoire vitréen plus vivant et plus dynamique. En outre, pour faire écho aux exhortations de la loi « Climat et Résilience » qui fixe l'objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, une intervention pour résorber le parc vacant de la ville de Vitré permet de répondre au besoin décelé d'accueillir de nouveaux ménages. C'est également une alternative à la construction de logements neufs, consommateurs d'un foncier se faisant précieux.

Au travers de cartes et de statistiques réalisées grâce à des données datant du 1er janvier 2023 et fournies par le CEREMA, cet état des lieux de la vacance dans la commune permettra d'appréhender la situation du territoire vitréen pour mieux y répondre. Certains éléments sont inspirés des travaux de Yann Laglin, stagiaire pour la Ville de Vitré en été 2022.

Données LOVAC

En 2020, le plan national de lutte contre les logements vacants lancé par le Cerema a mis à disposition des collectivités et des services de l'Etat une base de données sur les logements vacants intitulée LOVAC. Croisement du fichier 1767BISCOM produit par la Direction Générale des Finances Publiques et des Fichiers fonciers (MAJIC), cette base de données actualisée annuellement offre la possibilité de localiser et de caractériser les logements vacants, en indiquant par exemple leurs coordonnées géographiques, leur nature (maison, appartement, garage, grenier, etc...), leur année de construction, ou encore la date de début de la vacance. Elle délivre également des informations sur les propriétaires de ces logements (nom, adresse, type) pour faciliter de potentielles démarches de requalification de leurs biens inoccupés.

Actualisation des données

Les données LOVAC n'étant pas des plus récentes, il était important de réaliser un travail d'actualisation, pour que les cartes soient au plus près de la réalité. A l'aide des informations transmises par le programme Action Cœur de Ville et par le CCAS (qui était propriétaire de 7 logements vacants début 2023), ont été identifiés certains des logements qui sont déjà engagés dans un programme de réhabilitation en juin 2024.



des logements de Vitré étaient vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2023.

Source : LOVAC, Cerema

A l'origine de la vacance

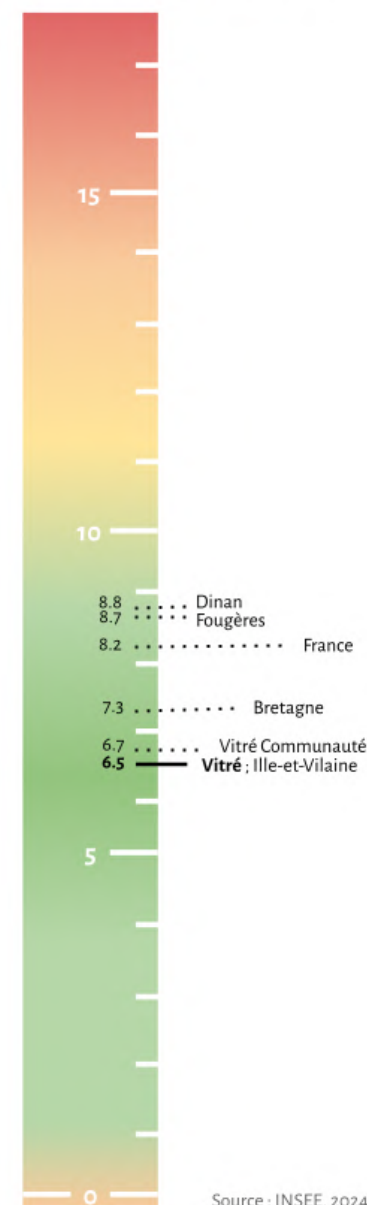
Lorsque la vacance persiste, elle peut faire obstacle à la vitalité de la commune. Si des logements restent vides pendant de plus longues périodes, c'est parfois en raison de la méfiance des propriétaires, qui ne mettent pas leurs biens sur le marché suite à des expériences de locations mal vécues : on parle alors de **vacance de rétention**. Il existe également une vacance dite **structurelle**, qui concerne les logements dans une situation de blocage administratif, les passoires thermiques, qui sont proscrites à la location, les biens qui ne répondent pas à la demande du marché.

Les cartes réalisées ne prennent en compte que les **logements du parc privé, qui sont vacants depuis plus de 2 ans**. Ce filtrage est fréquemment pratiqué par le CEREMA et par les agences d'urbanisme, car il permet de mieux pointer du doigt les éléments du parc sur lesquels les efforts de réhabilitation doivent être concentrés.

En effet, bien que le potentiel de certains logements ne soit pas exploité, la vacance sur un territoire reste un phénomène sain lorsqu'il n'est pas prolongé dans le temps car il témoigne alors d'un renouvellement du parc de logements et d'une mobilité résidentielle.

Il s'agit dans ce cas là d'une vacance dite **frictionnelle** ou conjoncturelle, que l'on constate entre deux occupations dans les villes petites et moyennes, ou lorsque le propriétaire réalise des travaux de rafraîchissement [1]. Cette vacance qui dépasse rarement deux ans se distingue de la **vacance de projet**, qui correspond à une rénovation plus lourde.

Taux de vacance (en %) en 2020 de Vitré et de ses environs



Source : INSEE, 2024

Logements vacants de Vitré au 1er janvier 2023 selon leur nature



Légende :

- Logements vacants au 1er janvier 2023 en réhabilitation en juin 2024 [23]

Logements vacants selon leur nature [382]

- Appartement [285]
- Maison [97]

Périmètres d'étude

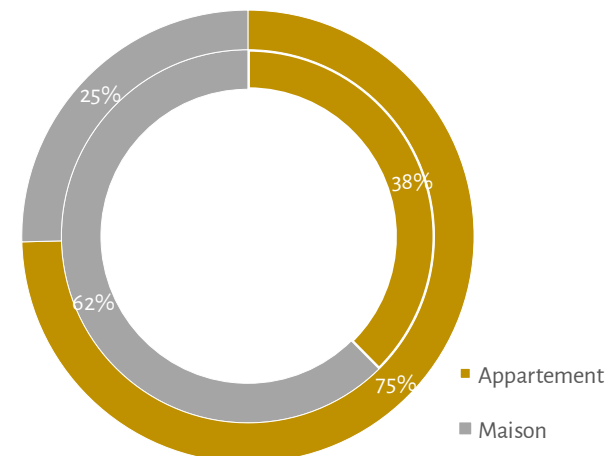
- Périmètre OPAH-RU
- Limites communales

Au 1^{er} janvier 2023, **8.6 %** des appartements de Vitré et **1.9 %** des maisons étaient vacants depuis plus de 2 ans.

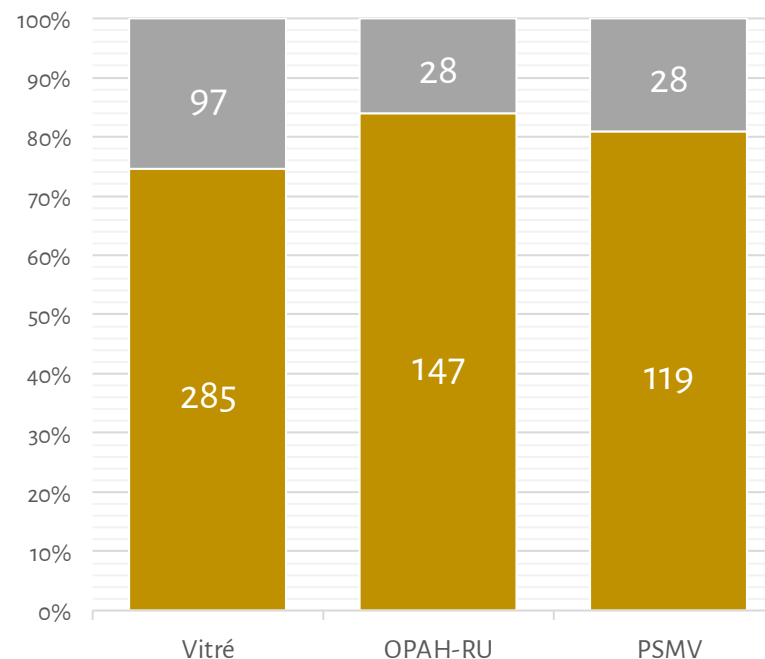


Si la proportion d'appartements vacants est largement supérieure à celle des maisons, cela s'explique par une plus forte demande de logements individuels de la part des ménages, et par la complexité de la remise en état des appartements, anciens, du centre-ville.

Nature des logements vacants (extérieur) et non vacants (intérieur) à Vitré au 1^{er} janvier 2023



Nature des logements vacants sur différents périmètres



Logements vacants de Vitré au 1er janvier 2023 selon l'année de début de la vacance



Légende :

- Logements vacants au 1er janvier 2023 en réhabilitation en juin 2024 [23]

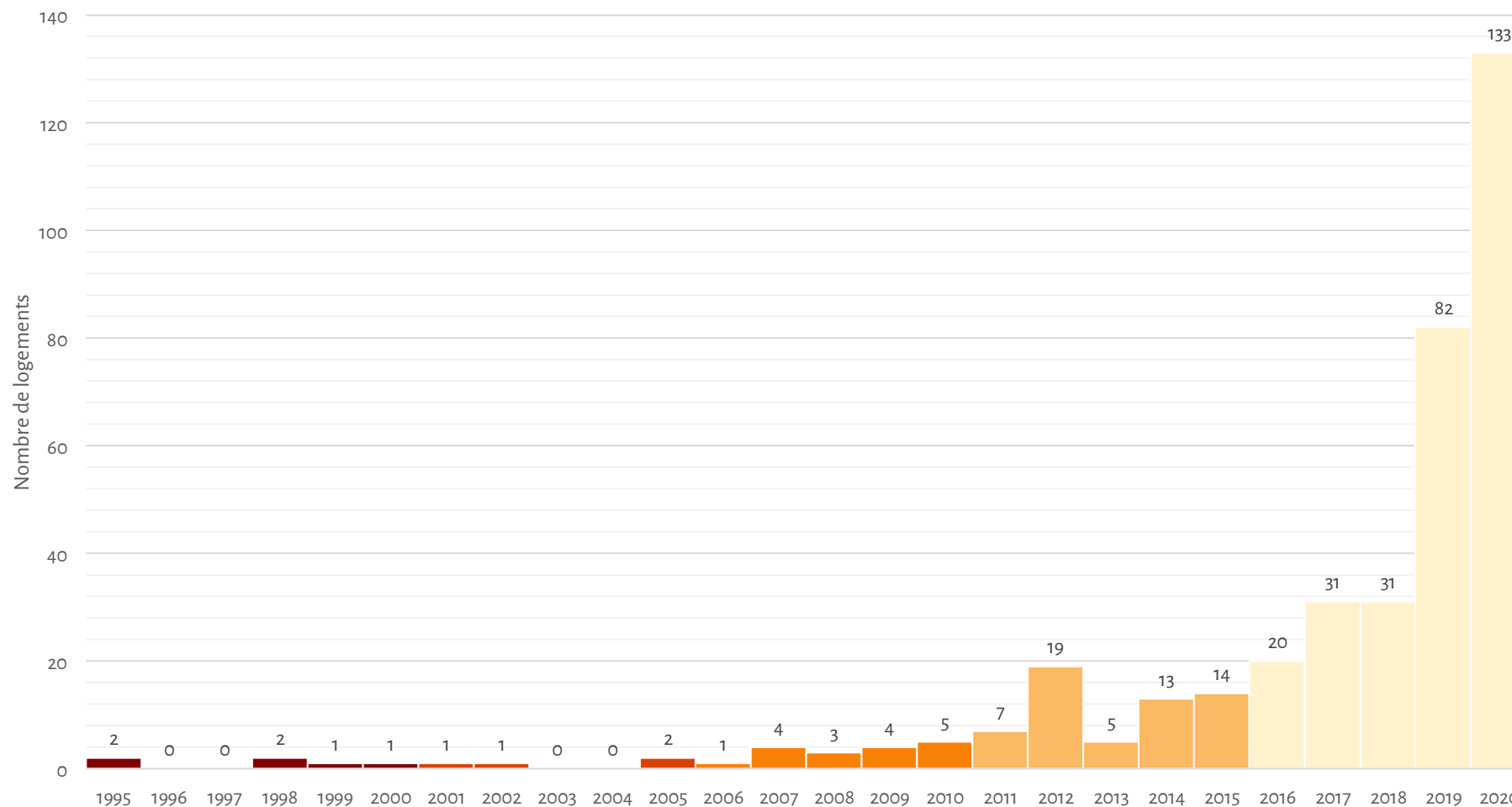
Logements vacants selon l'année de début de la vacance [382]

- 1995 - 2000 [6]
- 2001 - 2005 [4]
- 2006 - 2010 [17]
- 2011 - 2015 [58]
- 2016 - 2020 [297]

Périmètres d'étude

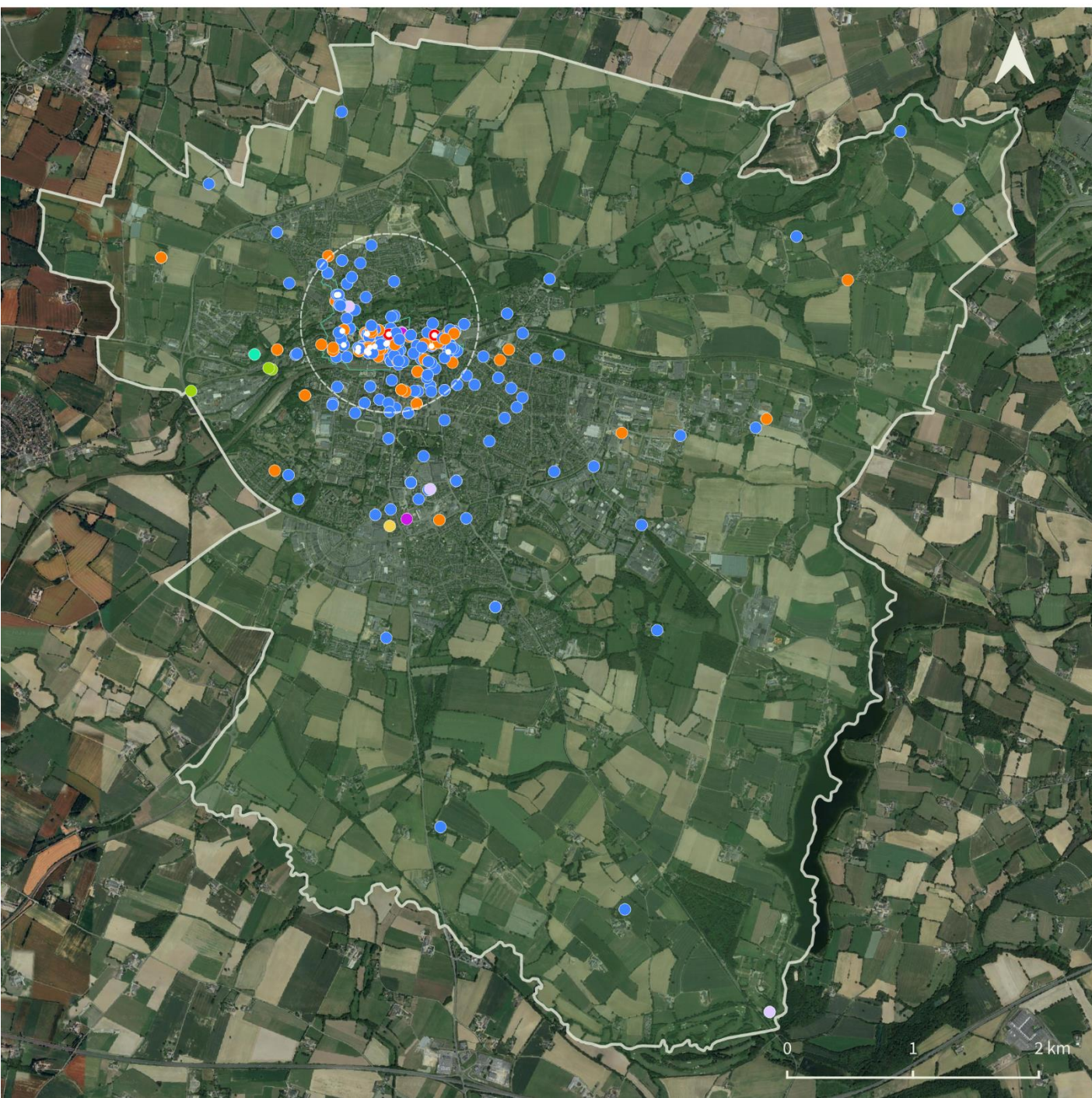
- Périmètre OPAH-RU
- Limites communales

Logements vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2023 par année de début de vacance



Plus de la moitié des logements vacants recensés étaient vacants depuis 2019 au maximum. L'année 2017 est l'année moyenne de début de vacance.

Logements vacants de Vitré au 1er janvier 2023 selon le type de propriétaire



Légende :

- Logements vacants au 1er janvier 2023 en réhabilitation en juin 2024 [23]

Logements vacants selon le type de propriétaire [382]

- Activité commerciale [1]
- Activité industrielle [3]
- Etablissement de santé [2]
- Personne physique [214]
- Promoteur [3]
- Propriété divisée en lot [5]
- Société civile à vocation immobilière [75]
- Structure sociale [7]

Périmètres d'étude

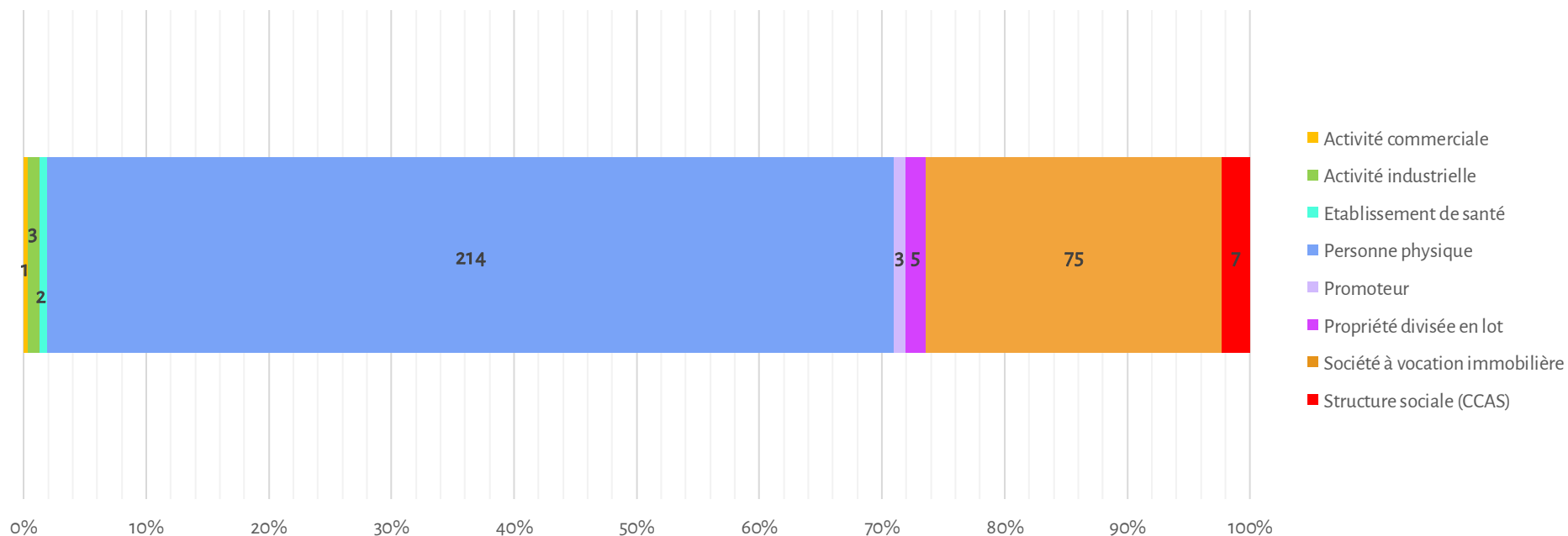
- Périmètre OPAH-RU
- Limites communales

Réalisation : Esther LOBOGNON, 27/06/2024

Sources : base de données de Ville de Vitré,

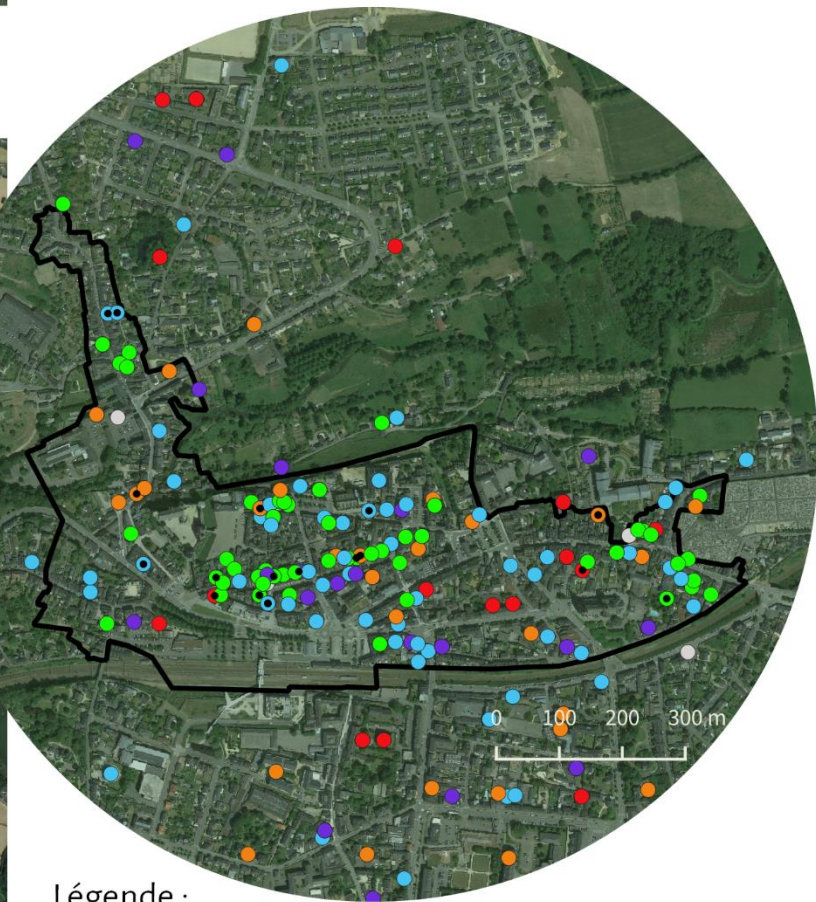
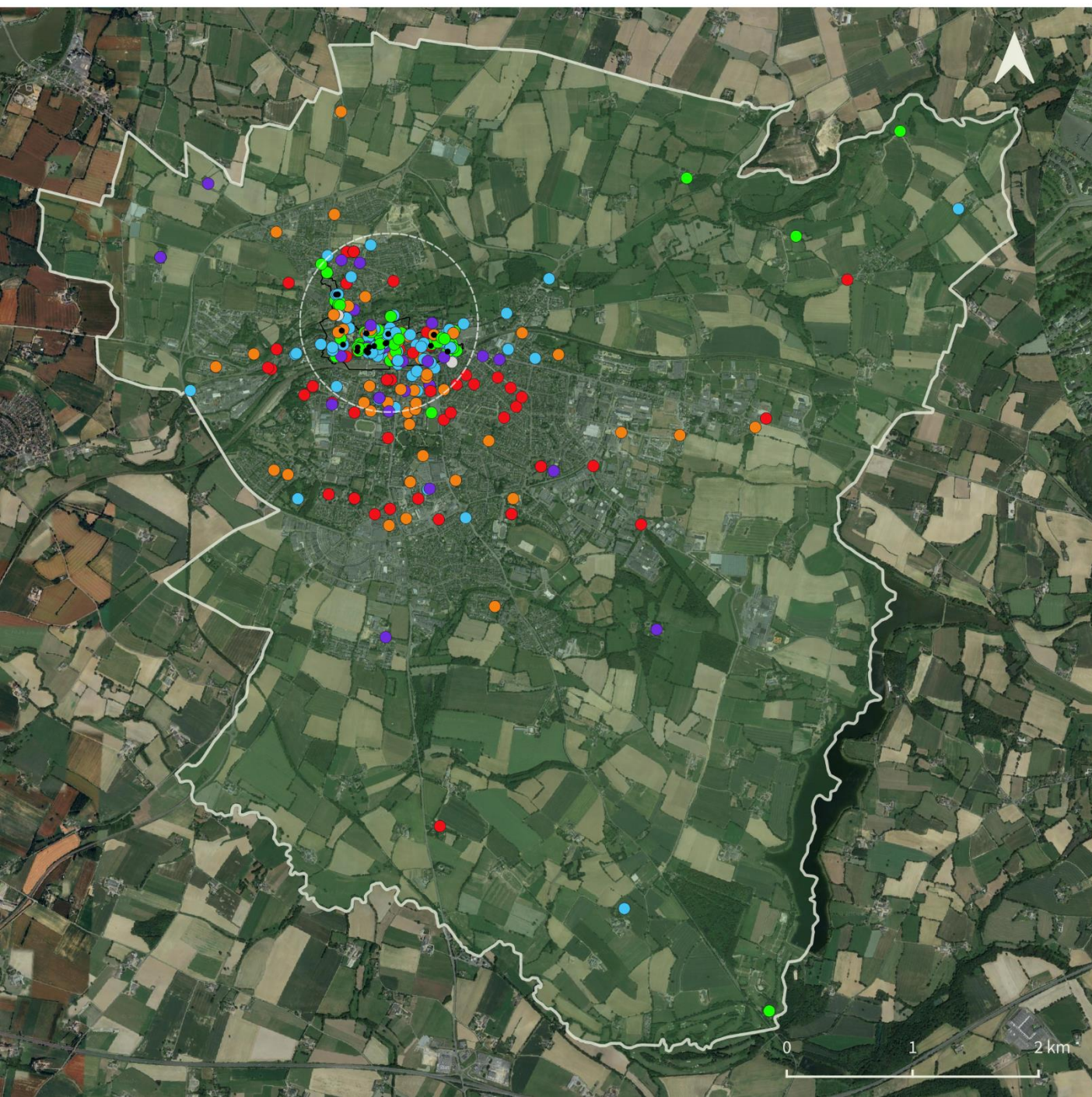
LOVAC (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers)

Types de propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2023



Selon l'INSEE, la vacance des logements des personnes physiques d'autant plus fréquente que les revenus du propriétaire du logement sont faibles [2]. La résidence du propriétaire en structure collective (EHPAD, hôpital ...), la présence d'un propriétaire majoritaire au sein de l'immeuble et les situations de transmission patrimoniale constituent les principaux autres facteurs identifiés de vacance.

Logements vacants de Vitré au 1er janvier 2023 selon leur année de construction



Légende :

- Logements vacants au 1er janvier 2023 en réhabilitation en juin 2024 [23]

Logements vacants selon leur année de construction [382]

- Période de construction inconnue [4]
- 1400 - 1799 [76]
- 1799 - 1899 [84]
- 1900 - 1939 [41]
- 1940 - 1979 [72]
- 1980 - 2020 [105]

Périmètres d'étude

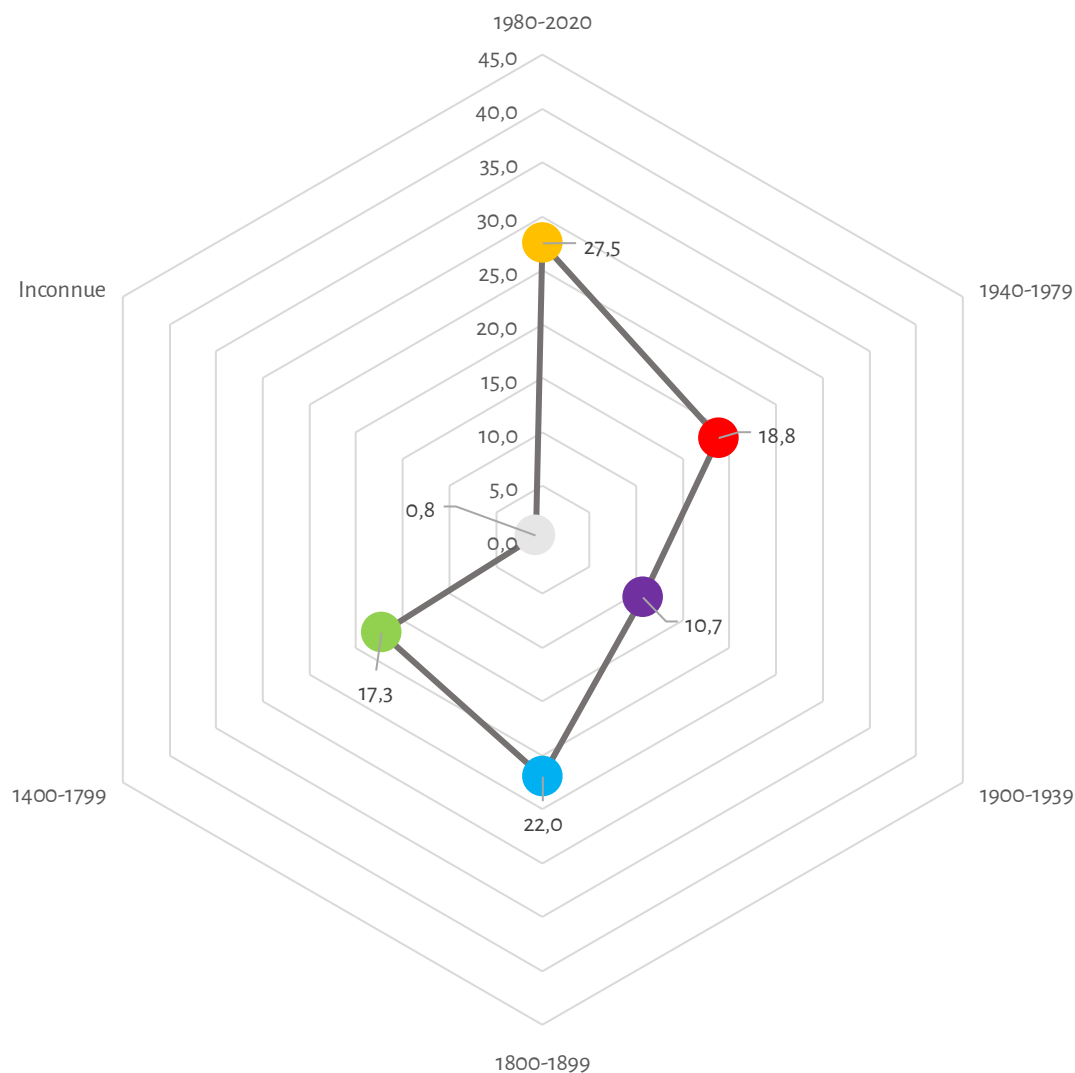
- Périmètre OPAH-RU
- Limites communales

Réalisation : Esther LOBOGNON, 27/06/2024

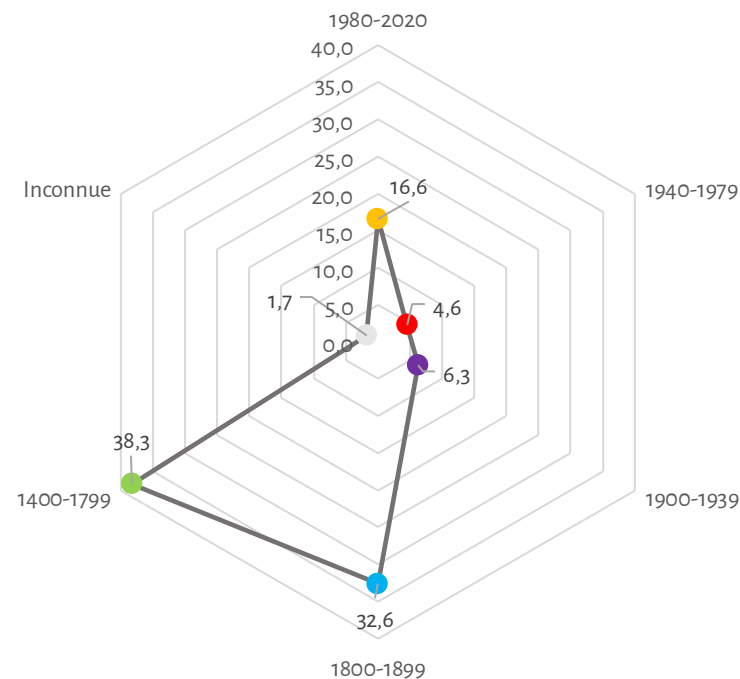
Sources : base de données de Ville de Vitré,

LOVAC (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers)

Parts (en %) des logements de Vitré vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2023
selon leur période de construction



Parts (en %) de ces logements en périmètre OPAH-RU
selon leur période de construction



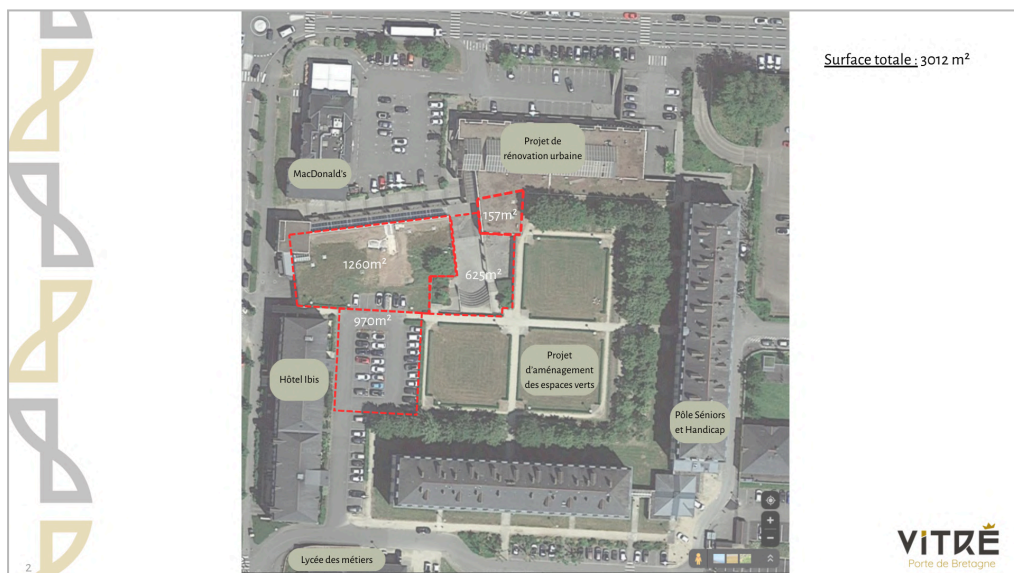
Selon l'INSEE, en 2017 en France il y avait 5,6 fois plus de logements vacants depuis plus d'1 an qui avaient été construits avant 1900, que de logements vacants construits après 1900 [2]. En 2023, si l'on ne considère que le périmètre de l'OPAH-RU, cette tendance se confirme.

Si la ville de Vitré est reconnue pour son dynamisme économique et pour sa vitalité, les efforts engagés pour résorber la vacance dans son parc de logements doivent se maintenir, afin que l'entrain de la commune ne décélère pas. Le centre-ville, de par son caractère historique, est à la fois le premier concerné par cet enjeu du développement territorial, et en sera le premier bénéficiaire. En réhabilitant les logements vacants qui s'y trouvent, il se fera un lieu de vie et de passage agréable et dynamique, qui dans un effet boule de neige pourra attirer des commerçants de proximité qui auront su déceler le potentiel de cet espace central. Pour que de nouveaux occupants investissent ces lieux vacants, un travail d'observation des besoins en termes de logement pourrait être effectué, afin de proposer des biens correspondant aux profils des demandeurs.

Il est à noter que la vacance, bien qu'elle soit un indicateur pertinent de la santé du marché immobilier, doit être croisée avec d'autres indicateurs, comme le taux de résidence principale, l'âge du parc, ou la mobilité résidentielle, pour dresser un portrait fidèle du marché immobilier.

[1] : [Logements vacants : le gouvernement change d'approche | Les Echos](#)

[2] : [Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques | Données et études statistiques \(developpement-durable.gouv.fr\)](#)



La Trémoille au pas

à chacun son rythme

Grandes marches : ascensions très rapides

Petites marches : ascension des personnes âgées facilitée

Combiner plusieurs tailles de marches pour permettre des usages différenciés

Très grandes marches ou bancs : repos

VITRÉ
Porte de Bretagne

4

La Trémoille au pas

Solutions non mécanisées

Des demi-marches : un pas de plus vers l'accessibilité qui réduisent l'effort pour les jambes

Invention de StairAide Blocks

With StairAide Without

StairAide half-steps allow you to keep your home and your independence

Watch on YouTube

VITRÉ
Porte de Bretagne

5

La Trémoille au pas

Solutions non mécanisées

Une alternative challengeante que l'on peut démultiplier sur un même escalier

Invention de AssiStep

ASSISTEP - Der Treppenassistent - Produktvorstellung

DER TREPPENASSISTENT
Selbständig und sicher in Ihrem Zuhause Treppensteigen

Watch on YouTube

VITRÉ
Porte de Bretagne

6

La Trémoille au pas

à chacun son rythme

Incruster une pente PMR en travers des escaliers

Inclinaison maximale : 5%
Largeur de voie minimale : 1,40 mètres

VITRÉ
Porte de Bretagne

La Trémoille au pas

Plus qu'un lieu de passage...

Implémenter de la végétation (couvre-sol)

Par exemple, dans des terre-plein carrés, qui rappelleraient la géométrie du reste des jardins de la Trémoille

VITRÉ
Porte de Bretagne

La Trémoille au pas

... Un lieu de vie

Des solutions diversifiées

- Grandes, petites, et demi-marches
- Bancs, pentes PMR, rembardes
- En plus d'un ascenseur ?

Une ouverture sur le nord du site

qui offre une vue appréciable sur la ville en contrebas et qui remet en cause l'implantation du bâti directement à l'ouest

VITRÉ
Porte de Bretagne

Jardin terrasse

Un nid perché



Rendre l'espace accessible au public sans le perméabiliser



Un grand besoin de mobilier urbain

Tables de pique-nique, jardinières, structures en bois modulables

Aujourd'hui, les étudiants se retrouvent souvent à déjeuner dans les escaliers de l'extrémité ouest, faute de mieux



10

VITRÉ
Porte de Bretagne

Jardin terrasse

Le champ des possibles



Prendre soin des ressources

Cet espace est l'occasion de faire découvrir aux Vitréens les pratiques qui caractériseront la ville de demain.



Agriculture urbaine
Panneaux photovoltaïques

Récupération des eaux pluviales
etc... Montrons l'exemple !

11

VITRÉ
Porte de Bretagne

P

Parking

Repenser le stationnement



Transformer les places de parking au nord en espace de terrasse, Réaménager le reste de l'espace

De 34 places à 32 pour les voitures

Et quelques unes pour les vélos



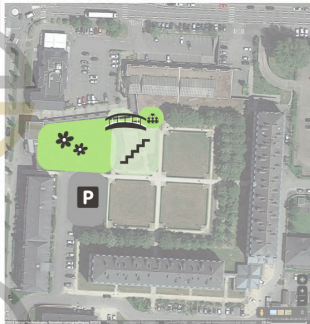
Des revêtements perméables qui rappellent la géométrie carrée du reste du site



12

VITRÉ
Porte de Bretagne

Passerelle



Au dessus des escaliers
Une vue sur les toits du
cœur de ville



Au pied des commerces

Réinventer les devantures actuelles depuis l'entrée du bd Châteaubriant

Une invitation par un jeu de lumière



VITRÉ
Porte de Bretagne

13



Café associatif

à la croisée des chemins (de vie !)

Aide à la prise en main
du numérique



Parce que les vitréens de tous âges ont besoin de lien entre les quartiers, mais aussi entre eux.



à la croisée des
générations

Cours de crochet,
tricot, couture...

Contes et histoires

Tournoi de jeux de cartes



Jeux en bois géants



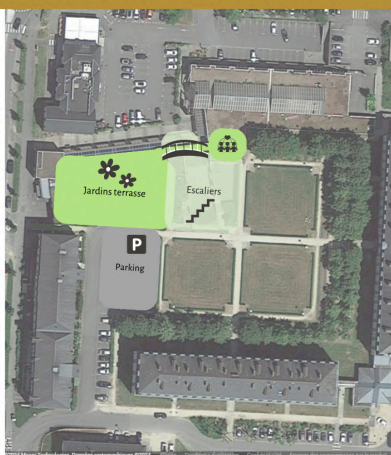
Ciné-débat

et des savoirs
grâce au tissu associatif
déjà présent à Vitré

VITRÉ
Porte de Bretagne

14

La Trémoille, un site à réinventer



15



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Esther Lobognon
2023-2024

Projet MMO : Mise en compatibilité du PLU de Vitré :

Du lundi 22 avril au vendredi 26 juillet 2024 (3 mois), j'ai effectué mon premier stage en urbanisme à la mairie de Vitré, en Bretagne. Au cours de ce stage dans le service urbanisme et affaires foncières, j'ai pu m'intéresser à la procédure de mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projet de renouvellement urbain, ainsi qu'aux différentes procédures et activités régissant le quotidien des agents municipaux du service en question.

Mots Clés : Modification de PLU, déclaration de projet, renouvellement urbain, cartographie, aménagement urbain

Pôle Aménagement de la Ville de Vitré :
87 boulevard des Rochers, 35 500 Vitré

Tuteure entreprise :
Christine Orhant-Jouhault
Responsable du service Urbanisme et Foncier

Tuteur académique :
Denis Martouzet