



Date : 21/05/2019

Nombre de pages : 10

Fichier : CR-19-044

Rédigé par : Edith MORILLON

Validé par : Rodrigue HENRIO

Personnes présentes : Mme CHARLOT (1^{ère} Adjointe Ville de Vitré), M. R. LHERMENIER (secrétaire général S/Préfecture), M. N. BRASSELET (S/Préfecture), M. J. COIGNARD (Conseiller Municipal), Mme Anne d'ERCEVILLE (Association des Vieilles Maisons Françaises), M LESOURD P (Architecte Conseil CAU35), M. F. JUSZCZAK (DRAC Bretagne), M. C. SOUCHE (Architecte des Bâtiments de France), M. E. SAVIN (technicien Bâtiments de France), M. D. DUCHÉ (Architecte du Patrimoine – M. A.MOREL (Adjoint au Maire), M. J-P. LEBRY (Adjoint au Maire), Mme MATHIEU Danielle (Adjointe au Maire), Mme HODEMON Anne-Marie (Association Vitré Patrimoine), M LEFEUVRE David (représentant du SDIS), M. R.HENRIO (Marie de Vitré, Responsable Service Urbanisme), Mme Christine ORHANT-JOUAULT (chargée d'opérations Urbanisme Ville de Vitré), M. M. RIVOALLAN (Médiateur Urbanisme et Patrimoine), Mme C. FOLIARD (Chargée de mission ACV), Vitré Communauté, Mme E MORILLON (Service urbanisme)

Personne(s) excusé(es) : M. P.MEHAIGNERIE (Maire de Vitré), Mme Michèle KIRRY (Préfète de la Région Bretagne), M. Richard-Daniel BOISSON (Sous-Préfet) – M. MASSON Henry (Directeur Général des Affaires Culturelles), Mme M-A.BOUQUAY (Adjointe au Maire), M. Jean-Luc VEILLE (Adjoint au Maire de Vitré), Mme Christèle TROPÉE (Conseillère Municipale), M H. UTARD (Conseiller Municipal), M. D. MOY (Mairie de Vitré, Directeur des Services Techniques et Coordonnateur du Pôle Aménagement), M BERGOT (représentant du SDIS), M. CADOREL Marcel (Fondation du Patrimoine), M. DE MONCUIT (Association des Vieilles Maisons Françaises), Mme DURIF Edith (Chambre des Métiers), M. FOUCHET Anthony (OTSI), M GAUTIER Stéphane (chef de service Conservation et Animation du Patrimoine), M GUILLOU (OTSI), Mme MESLIF Marie-Thérèse (Association Vitré Patrimoine), B.CORTYL (Fondation du Patrimoine), M. P.BOUCAULT (Technicien UDAP), M. JP POTEL (représentant Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine), Mme LEBouc Jeanine (Conseillère Municipale), M. PIERRE Jérôme (DDTM 35),

Diffusion : M. P.MEHAIGNERIE (Maire de Vitré) - Mme Michèle KIRRY (Préfète de la Région Bretagne) – M. LHERMENIER Ronan (secrétaire général sous-Préfecture) – Mme N. BRASSELET (S/Préfecture) – Mme M-A.BOUQUAY (Adjointe au Maire) – M. Jean-Luc VEILLE (Adjoint au Maire de Vitré) – Mme Anne CHARLOT (Adjointe au Maire de Vitré) – Mme MATHIEU Danièle (Adjointe au Maire de Vitré) – M. B.CORTYL (Fondation du Patrimoine) – M. F. JUSZCZAK (DRAC Bretagne), - M. C.SOUCHE (Architecte des Bâtiments de France) – M. P.BOUCAULT (Technicien UDAP) – M. E. SAVIN (Technicien UDAP), - M LESOURD P (Architecte Conseil CAU35) – M. JP POTEL (représentant Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine) - Mme Anne d'ERCEVILLE (Association des Vieilles Maisons Françaises) – Mme HODEMON Anne-Marie (Association Vitré Patrimoine) – Mme LEBouc Jeanine (Conseillère Municipale) – M LEFEUVRE David (représentant du SDIS) – M. PIERRE Jérôme (DDTM 35) – M MASSON Henry (Directeur Général des Affaires Culturelles) – M. D. DUCHÉ (Architecte du Patrimoine - M. A.MOREL (Adjoint au Maire) – M. J-P. LEBRY (Adjoint au Maire)) – M. J.COIGNARD (Conseiller Municipal) – Mme Christèle TROPÉE (Conseillère Municipale) – M. H. UTARD (Conseiller Municipal) – M. D. MOY (Mairie de Vitré, Directeur des Services Techniques et Coordonnateur du Pôle Aménagement) – M. BERGOT (représentant du SDIS) – M. CADOREL Marcel (Fondation du Patrimoine) – M. DE MONCUIT (Association des Vieilles Maisons Françaises) – Mme DURIF Edith (Chambre des Métiers) – M. FOUCHET Anthony (OTSI) – M. GAUTIER Stéphane (chef de service Conservation et Animation du Patrimoine) – Mme MESLIF Marie-Thérèse (Association Vitré Patrimoine) – M. R.HENRIO (Marie de Vitré, Responsable Service Urbanisme), Mme Christine ORHANT-JOUAULT (chargée d'opérations Urbanisme Ville de Vitré) - M. M. RIVOALLAN (Médiateur Urbanisme et Patrimoine) – Mme C. FOLIARD (Chargée de mission Action Cœur de Ville) – Mme E. MORILLON (Service urbanisme)

1 – INSTALLATION DE LA COMMISSION –

En préambule, il est précisé l'ordre du jour de la présente commission.

1.1 – Validation du compte rendu de la précédente réunion → Mme CHARLOT demande que l'intitulé de la fonction des membres de droit soit mentionné sur le compte rendu.

2 – PLU – le PADD, le plan prévisionnel et les OAP en secteur d'AVAP –

La commission locale du secteur patrimonial remarquable doit être saisie de toute actualité pouvant avoir un impact sur l'évolution de ce SPR (« *d'une manière générale, sur toute affaire dont il a connaissance, dont l'importance ou l'objet pourrait, selon lui, avoir des conséquences bénéfiques ou dommageables sur la gestion générale du PSMV ou de l'AVAP* »)

La révision du PLU de la commune contient un certain nombre d'enjeux pouvant générer une évolution de l'AVAP. Ainsi, une présentation des éléments déterminant de cette révision, **PADD, OAP**, permet un échange par les membres de la commission.

- La révision du PLU devra permettre de répondre aux orientations politiques de la municipalité sur l'évolution de la commune (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et définit les Orientations d' Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs de projets en renouvellement urbain ou en extension, y compris en secteur d'AVAP.
- Elle permettra ainsi de faire évoluer l'AVAP, de développer la Ville vers le Nord de Vitré et replacer ainsi le cœur historique au centre de l'agglomération.

Le diaporama reprend les différents points traités lors des réunions de révision du PLU. (voir en pièces jointes). Quelques questions ont été soulevées :

A. HODEMONT : comment ramener du végétal en secteur sauvegardé, et la difficulté de faire admettre aux habitants la présence de l'arbre dans la Ville ?

C. SOUCHE : il convient d'organiser la compatibilité de nouveaux projets avec la révision du PLU, nécessitant de faire évoluer l'AVAP et le PSMV notamment sur le sujet de la défense incendie.

D. DUCHÉ soulève le problème du devenir du secteur de projet - la Massonnais - répertorié en 2AUE qui passe de non constructible actuellement à un secteur à urbaniser.

Il considère qu'il y a un important travail à faire en amont, quel type de construction à envisager, quelle densité, comment assurer l'urbanisation de ce site, mettre en place une orientation d'aménagement au PLU, quelle surface ???

Dans la mesure où un changement d'orientation sera nécessaire à l'AVAP, le projet sera soumis à la Commission des sites. Il convient donc de bien l'argumenter.

Le projet devra imposer une étude complète d'impact.

La commission n'est pas opposée à l'urbanisation prévue au PLU qui devra faire l'objet d'un projet paysager de qualité en annonçant partie urbanisable + une partie paysagère. OK pour laisser en zone N3 (paysagère urbanisable), en compatibilité avec le PLU qui évolue.

O.A.P.

LA BARATIERE : suppression d'une part importante de l'espace boisé classé (de part et d'autre de l'allée centrale située à l'avant du château) pour permettre la construction de 200 à 250 logements, comprenant une résidence pour personnes âgées et de l'habitat, dans des volumes à bâtir respectant les épaulements du château (R2+combles).

Une adaptation de l'AVAP sera nécessaire → modification pour que le permis d'aménagé de la Baratière soit accepté.

Durée de modification de l'AVAP est de 6 à 8 mois.

Devenir du château : réhabilité en résidence seniors. Préservation de l'architecture et les décors du bâtiment à l'intérieur comme à l'extérieur, demandé par l'ABF.

Quartier du Rachapt : Après l'acquisition de l'entreprise, le repreneur envisageait de déménager le site de production. Cette perspective, quand bien même elle n'est pas d'actualité immédiate, peut permettre de réorganiser le quartier du Rachapt et d'engager des adaptations afin de faire évoluer ce secteur. L'OAP vise à reconquérir l'ensemble de ce site industriel et ses abords, ainsi que les fonds des propriétés du faubourg pour proposer du terrain à bâtir, et apporter une

urbanisation plus qualitative. Ce quartier pourra devenir une zone de transition paysagère (loisirs, renforcement de la qualité...) entre le vallon du Champlet et la ville.

Les membres de la commission émettent un avis favorable au contenu des éléments de la révision qui ont été présentés.

3 – MODIFICATION DU PSMV - RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rodrigue Henrio présente, à titre d'information, le rapport du commissaire enquêteur sur la modification n° 4 du PSMV qui vient de s'achever.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve. Il soulève cependant la nécessité de réaliser un « Recensement en cœur d'îlot difficilement accessible. Soulever les servitudes ».

Ce thème, important pour la Ville pourra être mis à l'ODJ d'une prochaine réunion, en présence du SDIS qui dispose d'éléments statistiques et/ou techniques recensant les difficultés repérées au fil de leurs interventions et investigations.

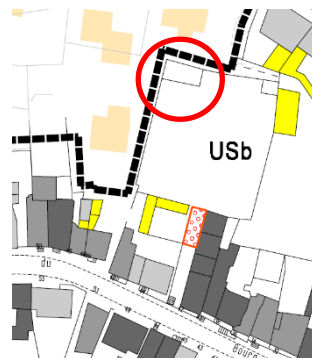
Les membres de la commission prennent note de cet avis favorable et de la proposition de travail sur ce sujet lors de prochaines commissions.

4 – DOSSIERS PRÉSENTÉS POUR PROCHAINES MODIFICATIONS GRAPHIQUES EN PSMV OU AVAP

- **46Bis rue du Bourg-aux-Moines**

Lors d'une demande de travaux, nous nous sommes aperçus que l'immeuble situé au 46bis n'était pas légendé au PSMV.

Il est proposé à la commission de le passer du blanc : « espace inconstructible en élévation » à gris moyen : « construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants, est autorisé sous conditions »



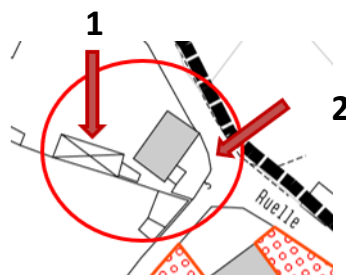
Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission

- **3, ruelle des Buttes d'Amour**

Les extensions de cet immeuble ne sont pas légendées au PSMV.

Il est proposé à la commission de mettre le bâtiment n° 1 en gris clair : « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolé » et le garage n° 2 en jaune : « immeuble ou partie d'immeuble dont la

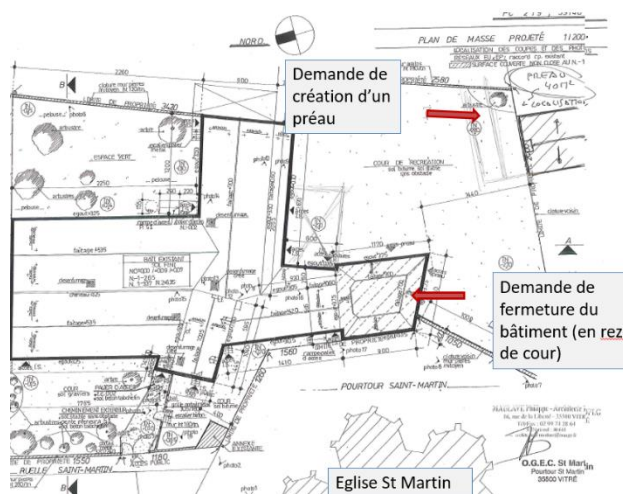
démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, ce garage ayant, de plus, été construit en partie sur le domaine public.



Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission

- **Ecole Ste Thérèse – Pourtour St Martin**

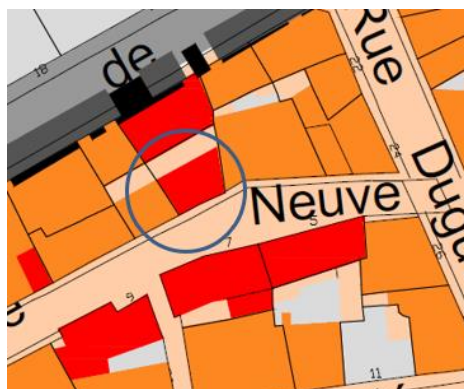
La fermeture du préau fait l'objet d'un avant-projet soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, et le dossier devrait être déposé prochainement. De part sa légende au PSMV, l'espace cour n'est pas constructible. Une étude en partenariat avec les Bâtiments de France et M DUCHÉ devra permettre de déterminer une emprise constructible afin d'envisager la création d'un nouveau préau indispensable pour une école maternelle. Ce dossier sera donc à nouveau présenté à la CLSPR lors d'une nouvelle commission pour validation.



Les membres de la commission prennent acte de ce projet.

- **13 rue Borderie/16 rue Neuve**

Cet immeuble appartenant à la Ville de Vitry est en cours d'acquisition par un investisseur. Ce bâtiment du 16 rue Neuve est injustement répertorié en rouge à l'AVAP : « Bâtiment de Grand Intérêt ». L'ABF s'est rendu sur place, ainsi que D. DUCHE, et un bureau de contrôle structure. Il s'avère que le bâtiment, non seulement, n'a pas de réel intérêt patrimonial, mais qu'en plus, il recèle quelques faiblesses structurelles rendant sa rénovation coûteuse sans apporter de réelle valeur ajoutée.



Afin de pouvoir envisager un projet de réhabilitation de l'ensemble de la parcelle, il est proposé à la Commission de modifier sa légende en le passant en « gris clair » afin de pouvoir procéder à la démolition de l'immeuble, puis à sa reconstruction permettant ainsi une continuité urbaine sur rue.

Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission.

- **6 rue Bertrand d'Argentré**

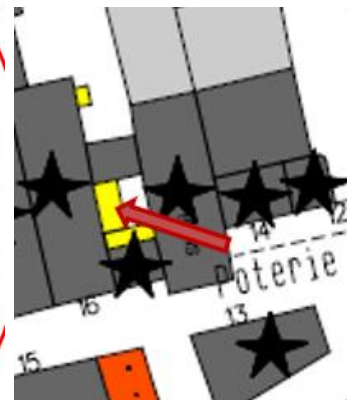
Le service Urbanisme a été sollicité pour établir des prescriptions portant sur les travaux de rénovation des balcons en mauvais état de cet immeuble. Celui-ci est référencé en gris clair à l'AVAP « bâtiment courant ». Cependant, au vu des caractéristiques architecturales de qualité, il est demandé à la Commission de modifier sa légende et de le passer en orange : « bâtiment d'intérêt ».



Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission.

- **14/16 rue Poterie**

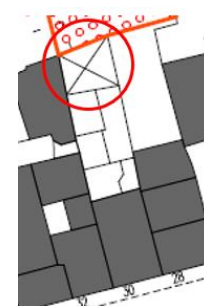
L'immeuble appartenant au CCAS est actuellement en vente. Afin de pouvoir envisager sa réhabilitation, il est demandé à la Commission de supprimer la « tâche jaune » (coursive du 16 rue Poterie), en passant cet espace en « gris clair ». Cette coursive en pan de bois est particulièrement utile pour la fonctionnalité de l'immeuble, car elle permet une distribution des logements du 1^{er} étage.



Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission.

- **30 rue Poterie**

Le Service Urbanisme a été sollicité par le propriétaire de cette parcelle pour un aménagement de logement en fond de cour au n°30 rue Poterie. L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable. En effet, une des priorités vise à assainir le centre ancien en supprimant des « verrues » et aérer les arrières cours.



Il est donc proposé à la commission de légendier en « gris clair » les annexes situées sur le côté de la cour, et non répertoriées à ce jour, et en « jaune » le bâtiment situé en fond de parcelle.

Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission.

- **10bis rue de la Mériaïs**

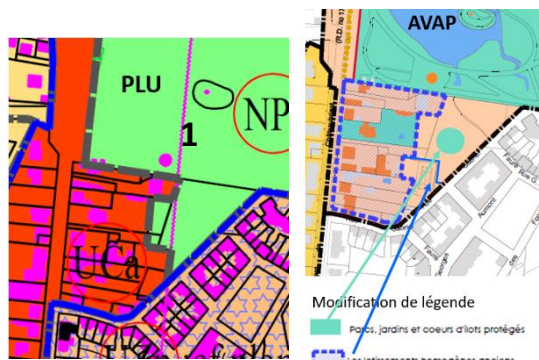
Mme HUET, propriétaire des bâtiments situés au 10bis rue de la Mériaïs, souhaite procéder à la démolition du bâtiment annexe situé en fond de parcelle. Celui-ci est recensé actuellement en orange « Bâtiment d'Intérêt », abritant autrefois un lavoir aujourd'hui comblé. Le bâtiment présente d'importants désordres permettant d'envisager la démolition afin de laisser place à une nouvelle construction.



Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission.

- **Rue Gabriel Fauré**

Afin d'unifier et de corriger le plan graphique de l'AVAP en cohérence avec le PLU, il vous est proposé de modifier la couleur de la parcelle n° 1 de « zone urbaine en continuité du centre historique et les extensions urbains de la fin du XIXème et du début du XXème siècle » la passant ainsi en « parcs, jardins et cœurs d'îlots protégés » et de rectifier les limites physiques des terrains situés en fond de parcelle « en lotissements homogènes anciens ».



Avis favorable de l'ensemble des membres de la Commission.

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune question diverse n'étant soulevée par les membres de la commission, la séance est levée à 13h00.