



Ville de Vitré
Service Urbanisme-Foncier

COMMISSION LOCALE DU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (PSMV ET AVAP)

Compte rendu de la réunion
du jeudi 30 janvier 2020 – 14h00

Date : 03/01/2020

Nombre de pages :

Fichier : CR-20-009

Rédigé par : Edith MORILLON

Validé par : Rodrigue HENRIO

Personnes

présentes :

Mme A. CHARLOT (1^{ère} Adjointe Ville de Vitré), Mme M-A. BOUQUAY (Adjointe au Maire), M. J.L. VEILLÉ (Adjoint au Maire de Vitré), M. J. COIGNARD (Conseiller Municipal), Mme D. MATHIEU (Adjointe au Maire), M. B. CORTYL (Fondation du Patrimoine), Mme A. d'ERCEVILLE (Association des Vieilles Maisons Françaises), M. J.P. POTEL (représentant Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine), M. P. LESOURD (Architecte Conseil CAU35), M. C. GRANGE (Conseiller Architecture DRAC Bretagne), M. C. SOUCHE (Architecte des Bâtiments de France), Mme A-M. HODEMON (Association Vitré Patrimoine), M. BERGOT Pascal (représentant du SDIS), M. R. HENRIO (Marie de Vitré, Responsable Service Urbanisme), Mme C. ORHANT-JOUAULT (chargée d'opérations Urbanisme Ville de Vitré), M. M. RIVOALLAN (Médiateur Urbanisme et Patrimoine), Mme E. MORILLON (Service urbanisme)

Personne(s) excusé(es) :

M. P. MEHAIGNERIE (Maire de Vitré), Mme M. KIRRY (Préfète de la Région Bretagne), M. D. DORÉ (Sous-Préfet), M. H. MASSON (Directeur Général des Affaires Culturelles), M. F. JUSZCZAK (DRAC Bretagne), M. R. LHERMENIER (secrétaire général S/Préfecture), M. N. BRASSELET (S/Préfecture), M. E. SAVIN (technicien Bâtiments de France), M. A. MOREL (Adjoint au Maire), M. J-P. LEBRY (Adjoint au Maire), Mme C. TROPÉE (Conseillère Municipale), M. D. DUCHÉ (Architecte du Patrimoine), M. D. MOY (Mairie de Vitré, Directeur des Services Techniques et Coordonnateur du Pôle Aménagement), M.D. LEFEUVRE (représentant du SDIS), M. M. CADOREL (Fondation du Patrimoine), M. J. DE MONCUIT (Association des Vieilles Maisons Françaises), Mme E. DURIF (Chambre des Métiers), M. A. FOUCHET (OTSI), M. S. GAUTIER (chef de service Conservation et Animation du Patrimoine), M. J-P. GUILLOU (OTSI), Mme M-T. MESLIF (Association Vitré Patrimoine), Mme J. LEBOUIC (Conseillère Municipale), M. J. PIERRE (DDTM 35).

Diffusion :

M. P. MEHAIGNERIE (Maire de Vitré) - Mme M. KIRRY (Préfète de la Région Bretagne) – M. R. LHERMENIER (secrétaire général sous-Préfecture) – Mme N. BRASSELET (S/Préfecture) – Mme M-A. BOUQUAY (Adjointe au Maire) – M. J-L. VEILLÉ (Adjoint au Maire de Vitré) – Mme A. CHARLOT (Adjointe au Maire de Vitré) – Mme D. MATHIEU (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. E. SAVIN (Technicien UDAP), - M. P. LESOURD (Architecte Conseil CAU35) – M. J-P. POTEL (représentant Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine) - Mme A. d'ERCEVILLE (Association des Vieilles Maisons Françaises) – Mme A-M. HODEMON (Association Vitré Patrimoine) – Mme J. LEBOUIC (Conseillère Municipale) – M. D. LEFEUVRE (représentant du SDIS) – M. J. PIERRE (DDTM 35) – M. H. MASSON (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 C. TROPÉE (Conseillère Municipale) – M. D. MOY (Mairie de Vitré, Directeur des Services Techniques et Coordonnateur du Pôle Aménagement) – M. P. BERGOT (représentant du SDIS) – M. M. CADOREL (Fondation du Patrimoine) – M. J. DE MONCUIT (Association des Vieilles Maisons Françaises) – Mme E. DURIF (Chambre des Métiers) – M. A. FOUCHET (OTSI) – M. S. GAUTIER (chef de service Conservation et Animation du Patrimoine) – Mme M-T. MESLIF (Association Vitré Patrimoine) – M. R. HENRIO (Marie de Vitré, Responsable Service Urbanisme), Mme C. ORHANT-JOUAULT (chargée d'opérations Urbanisme Ville de Vitré) - M. M. RIVOALLAN (Médiateur Urbanisme et Patrimoine) – Mme C. MARCHAL (chargée de mission action Cœur de Ville) - Mme E. MORILLON (Service urbanisme)

1 – INSTALLATION DE LA COMMISSION –

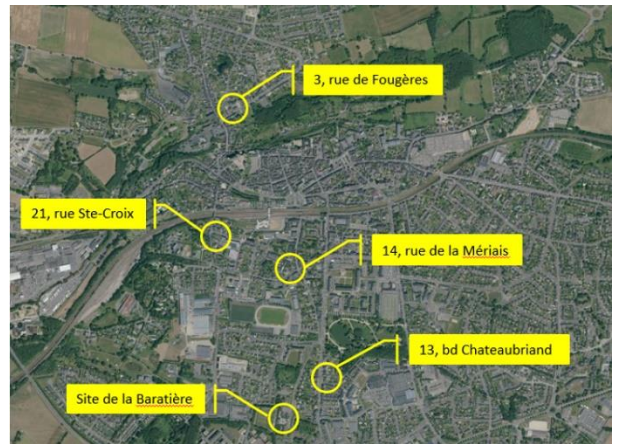
En préambule, il est précisé l'ordre du jour de la présente commission.

1.1 – Validation du compte rendu de la précédente réunion → Mme HODEMON demande que l'on supprime le « T » à son nom ainsi que la fin de la phrase : « la difficulté de faire admettre aux habitants la présence de l'arbre dans la Ville ». Mme CHARLOT la prend cependant à son compte.

1.2 – Modification du bureau.

Plusieurs membres de la Commission Locale du Secteur Patrimonial Remarquable ont changé suite à de nouvelles affectations ou à des départs. La commission sera recomposée après la mise en place du nouveau Conseil Municipal suite aux prochaines élections municipales.

2 – AVAP : modifications du document graphique –



LA BARATIERE :

Caractère paysager à prédominance.

Opération immobilière importante avec résidence senior et logements locatifs sociaux.

PLU approuvé → modification de l'AVAP – Espace Boisé Classé

M. POTEL pose la question des deux pigeonniers qui semblent être les derniers à Vitré, et qu'il trouve dommage de supprimer. L'un d'eux est en mauvais état mais le second, au Sud, pourrait être conservé et ne modifierait peut-être pas le programme. Rodrigue Henrio recevra Mme MEGNEGNEAU pour lui exposer la situation. M. POTEL propose d'étudier avec la CAPEB la possibilité d'estimer sa réfection.

Il est procédé à un vote pour le maintien d'un pigeonnier : 5 Oui – 3 Non – 4 Abstention



M. GRANGE demande quant à lui, que l'allée centrale soit élargie le plus possible.

14, rue de la Mériaïs :

En raison de son état très dégradé et d'une estimation des coûts de réhabilitation très élevée, Espacil a demandé à la Ville la possibilité de démolir l'immeuble situé au n° 14 rue de la Mériaïs et de le reconstruire. Pour ce faire, il est demandé à la Commission de modifier le Plan AVAP en déclassant cet immeuble par une réduction du niveau de protection : de orange (bâtiment d'intérêt), à gris clair (bâtiment courant). Daniel DUCHÉ, architecte urbanisme qui a accompagné la Ville pour la création de l'AVAP, a validé le principe de cette démolition. Espacil travaille sur un projet de reconstruction de huit logements jeunes.

Plan AVAP projeté



Christophe Souche : il faudra respecter une cohérence de volume, un alignement sur rue, une toiture à double pans et une hauteur afin que celui-ci s'insère correctement dans la rue.

La Commission émet un avis favorable au passage de ce bâtiment en gris clair (bâtiment courant).



3, Rue de Fougères :

Afin de permettre à ce projet de réhabilitation de voir le jour, il convient de transformer la classification de l'emprise de l'espace vert, situé en bordure de la rue de Fougères, classé en « Parcs, jardins et cours d'îlots protégés » au titre de l'AVAP en « espace vert protégé pouvant être modifié » permettant ainsi l'opération consistant à prolonger l'ancienne bâtisse par une construction neuve en continuité de celle-ci.

La commission émet un avis favorable à ce changement de classification.



13, Bd Châteaubriant :

Cette maison de maître ainsi que les dépendances ont été référencées bâtiments courants (gris clair) sur le plan de l'AVAP. Au vu de leurs caractéristiques architecturales de qualité, la Commission décide de les réévaluer en bâtiment d'intérêt (orange).

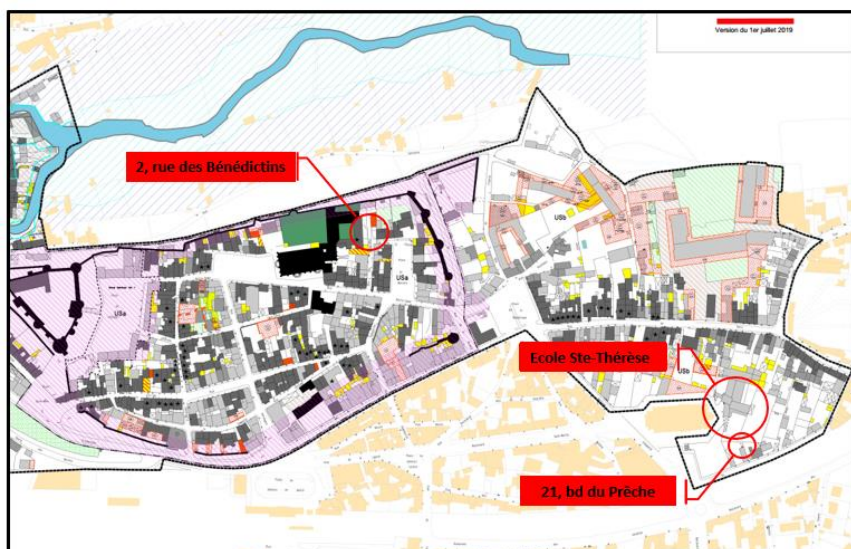


21, rue Ste Croix :

Sur cette propriété, le bâtiment principal est référencé en bâtiment de grand intérêt (rouge sur le plan de l'AVAP). Cette même propriété est composée de deux dépendances similaires : l'une a été classifiée en bâtiment d'intérêt et la seconde en bâtiment courant (gris clair). La commission est favorable au passage de cette dernière en bâtiment d'intérêt.



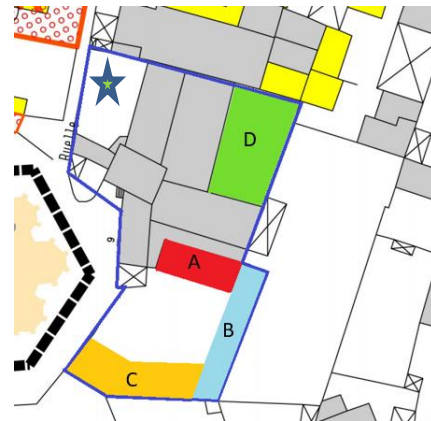
3 - MODIFICATION DU PSMV



Ecole Sainte Thérèse :

L'école Sainte Thérèse est située près de l'église St Martin et en secteur sauvegardé. Le sujet à traiter aujourd'hui par la Commission est de savoir si les membres autorisent la construction de bâtiments dans un espace répertorié en « blanc » (espace inconstructible en élévation) sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en le modifiant pour le référencer en « gris clair » (immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli).

Le préau ayant été fermé pour permettre d'agrandir la partie restauration, il est envisagé d'en créer un nouveau sur la partie « A ». Au droit de la partie « B » il pourrait être projeté la construction de classes ainsi que d'une coursive. Sur la partie « C », il n'y a, pour le moment pas de programme d'arrêté. S'il devait y avoir une construction, le portail devrait en être exclu (passage pompier), ou un gabarit suffisant serait à prévoir pour assurer l'accessibilité aux services d'incendie.



Quant à la partie « D » aujourd'hui utilisée comme jardin pédagogique, si un bâtiment devait être construit à cet endroit, celui-ci assombrirait les classes situées à proximité.

Le jardin serait alors déplacé en partie blanche au droit de « l'étoile ».

Les élus ne souhaitent pas se positionner pour le moment et restent sceptiques sur l'importance du projet occasionnant un rétrécissement important de la cour de récréation.

Il existe néanmoins une possibilité sur le plan urbain à accorder des espaces mais le projet devra être affiné pour pouvoir statuer.

21, Bd du Prêche :

Lors de l'étude du dossier de l'Ecole Ste Thérèse, il a été constaté que cette maison n'était pas répertoriée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. La commission est favorable à intégrer ce bâtiment au plan graphique en « gris clair : immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli ».



2, rue des Bénédictins :

Ce bâtiment n'est pas répertorié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La commission est favorable à l'intégrer en « gris foncé » type A : immeuble dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales.

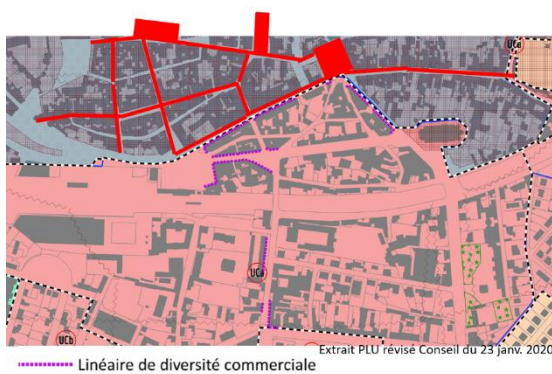
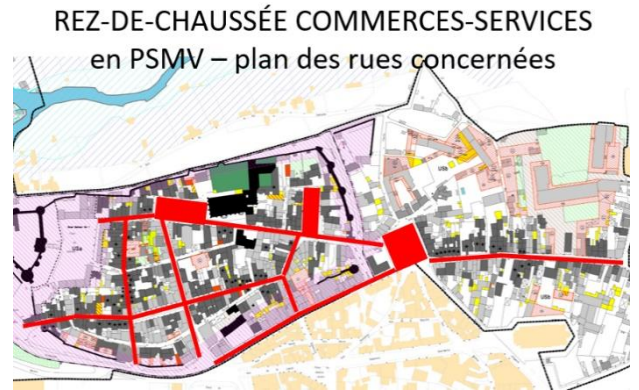
Edith, j'avais proposé gris clair.



4 – SECTEUR SAUVEGARDÉ – MAINTIEN DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET DE SERVICES

Le programme « Action Cœur de Ville », mis en place en 2018, a pour but de renforcer la dynamique commerciale en cœur de ville et de conserver les commerces.

Pour ce faire, la Commission souhaite **sanctuariser l'activité commerciale** en interdisant tout changement de destination d'un commerce tout en restant favorable à la transformation vers du service, mais en interdisant la création d'un logement d'habitation dans un commerce ou un service occupant un rez-de-chaussée afin de préserver l'intérêt susceptible de générer une affluence. Les rues concernées seraient celles signalées sur le plan ci-dessus.



Le PLU révisé prévoit, quant à lui, le maintien des surfaces de commerces et de services sur les voies signalées sur le plan ci-contre.

La ville de Vitré a saisi l'EPARECA (Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux) dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Une visite sera effectuée prochainement par ses membres, afin de leur présenter les sujets « commerce Cœur de Ville », les projets, les difficultés, afin de convaincre cet établissement d'intervenir à Vitré.

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

Une évaluation environnementale sur la sécurité incendie a été demandée par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe). Celle-ci a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Afin de sécuriser les personnes et les biens, la Ville souhaite définir une ligne de conduite pour accompagner les propriétaires avec des moyens techniques, être vigilant sur les travaux envisagés, sur les mutations, sur les accès entre les parcelles et les circulations en cœur d'îlots...

Une sensibilisation auprès de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, architectes bureaux d'études structures doit être organisée.

Marie-Annick Bouquay souligne par exemple que l'aménagement de combles dans des immeubles situés en cœur d'îlots peut provoquer un danger. Il en est de même pour les divisions d'appartements qui multiplient le nombre d'usagers avec des accès compliqués.

Il est ainsi proposé de mettre en place un groupe de travail qui aura pour missions d'appréhender l'ensemble des risques existants, de soulever toutes les problématiques et de pouvoir les régler avec le soutien et l'aide des services du SDIS, de l'Architecte des Bâtiments de France. Cela conduira à proposer des évolutions du règlement littéral et graphique du PSMV. Cette commission reviendra devant la CLSPR pour en débattre.

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune question diverse n'étant soulevée par les membres de la commission, la séance est levée à 15h30.