

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Vitré

Arrêté Préfectoral du 17 septembre 2021

***Modification n°5 du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur
(PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR)***

(18 octobre 2021-16 novembre 2021)



Procès Verbal de Synthèse de fin d'enquête

(Document 2/5)

M. J. Marchand

Marie-Jacqueline Marchand

Période de l'enquête : 18 octobre-16 novembre 2021

Cette enquête porte sur la modification n°5 du Plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable (SPR) de Vitré.

Durant cette période d'enquête de 30 jours consécutifs, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Vitré au Pôle Aménagement.

J'ai entendu les responsables du projet avant et pendant l'enquête ; j'ai visité les lieux avant le début de l'enquête. Des courriers ont été adressés aux propriétaires concernés.

J'ai tenu 3 permanences. Durant ces permanences j'ai reçu au total 6 personnes (dont 3 propriétaires concernés par le projet), reçu 1 mail, enregistré 1 observation au registre.

Le 16 novembre 2021, après la clôture de l'enquête, j'ai notifié en mains propres les remarques du public ainsi que mes propres observations sur le dossier précité.

1.1. Tableau nominatif des observations du public avec l'essentiel de leur objet

Je vous demande de répondre à chacune de ces observations dans les tableaux ci dessous.

| N° observation Registre (R) Courrier (C) Mail (M) | Identité du demandeur | Essentiel de l'objet de l'observation |
|--|---------------------------------------|---|
| R1 | Mr Gilbert 30 rue de la Poterie | Immeuble composé d'un RDC (commerce), 1 ^{er} étage (appartement occupé), 2 ^{ème} étage (grenier). Projet d'aménagement du grenier en studio avec pose de 1 ou 2 velux. Ce projet va t il entrainer la démolition obligatoire du bâtiment situé en fond de cour faisant partie de l'ensemble ? <i>Réponse de la ville de Vitré</i> |
| M1 | Mme Laisné et M. Donval | Inquiétude et opposition. Propriétaire de la maison située 3, ruelle des buttes d'amour à VITRE, concernée par le projet de modification du PSMV de la ville de VITRE qui prévoit de répertorier une parcelle de notre propriété en jaune, définie comme « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être <i>imposée</i> à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ». Au terme de cette fiche, il est ajouté que « L'aplat jaune est généralement combiné avec des conditions de réaménagement (espace vert ou espace minéral à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur, etc) ». En effet, nous avons acquis notre maison en <i>janvier 2019</i> ; l'acte |

| | |
|--|--|
| | <p>authentique d'achat comprenait 2 parcelles cadastrées : la parcelle 41 et la parcelle 116. Ces deux parcelles figurent bien au cadastre. La parcelle 116 correspond à notre garage objet du projet de modification du PSMV, non porté à notre connaissance. Le garage a été rénové (toiture, l'isolation, peinture, ... frais engagés) Raisons d'une telle modification justifiant le classement en jaune ; un projet à court, moyen long terme existe-t-il ? Création d'une voie de désenclavement du quartier des buttes d'amour. Achat de cette propriété pour sa tranquillité et l'absence de circulation.</p> <p>Demande d'informations et d'explications sur le projet de classement en jaune d'une partie de notre propriété et sur le projet de création d'une voie de désenclavement.</p> <p>La démolition du garage (contigu à notre maison) constituerait un préjudice (utilisé quotidiennement), imputerait notre terrain derrière et entraînerait l'obligation de refaire le mur porteur de la maison et la création d'un mur pour clore notre jardin.</p> <p>Nous refusons que la ville puisse possiblement nous imposer la démolition d'une partie de notre propriété.</p> <p><i>Réponse de la ville de Vitré</i></p> |
|--|--|

1.2. Observations du commissaire enquêteur (CE) sur le projet

Questions induites par ma propre analyse du dossier et les observations exprimées par le public lors de l'enquête.

Je vous demande de répondre à chacune de ces observations, point par point, à la suite des questions, dans une autre couleur.

1) Date du relevé cadastral, base du document graphique du PSMV

(Des erreurs semblent s'être produites...)

2) Concernant la protection des rez de chaussée commerciaux

- Quel est la superficie du SPR et le linéaire concernés par cette protection.
- Pouvez vous justifier le périmètre et les rues concernées.
- Pourquoi les rues Saint Louis, de la Tremouille et Sévigné au cœur de ce périmètre ne sont pas concernées ?
- Revoir la liste des rues énumérées qui ne correspond pas précisément à la carte. En particulier la rue de la Baudrairie et la rue de la Ricordais au nord de la place de la République.
- Pouvez vous appréhender le nombre de cellules commerciales concernées ?
- Pouvez vous appréhender le nombre de cellules commerciales actuellement fermées et depuis combien de temps ?
- Cette protection des rez de chaussée commerciaux visant à interdire le changement de destination en logement afin de maintenir et préserver le dynamisme commercial du centre

historique est elle sans limite temporelle ? Ces maisons, à défaut de repreneur, risquent de se retrouver invendables et vacantes. Quelle est votre position par rapport à ce risque ? En cas de difficulté pour les vendre ou les louer de quels leviers incitatifs disposez vous pour éviter cette vacance de longue durée ?

- Rappeler le texte du PADD du PLU et du SCoT recommandant la protection des rez de chaussée commerciaux

3) Justifier la nature des classements et le degré de protection proposés pour chaque adresse, lieu de la modification.

1) 46 bis, rue du Bourg aux Moines

Quels sont les travaux prévus sur le bâtiment de fond de jardin sur cette parcelle qui ont justifié cette demande de classement (classement inexistant, erreur matérielle)?

Pourquoi ce classement en gris moyen ? En lien avec ses caractéristiques architecturales ? Impact sur les travaux projetés ?

2) 3, ruelle des Buttes d'Amour (cf M1)

La propriété a été acquise en janvier 2019, avant l'avis favorable de la CLSPR de mai 2019. Les requérants ne pouvaient être au courant de ce projet de modification du PSMV, d'où leur surprise, inquiétude et opposition.

Le propriétaire a engagé des frais pour rénover ce garage (classement en jaune de la parcelle B116) qui a un usage important et qui jouxte sa maison.

On observe à proximité de leur parcelle une zone 1AU (OAP ?) qui aurait pour objet de réaliser une voie de désenclavement du centre historique et assurer la sécurité des habitants. Y a t il une opération d'aménagement publique prévue qui nécessiterait la démolition de ce garage qui a une utilité pour son propriétaire ?

Pourquoi ce classement du garage en « jaune » plutôt que « gris clair » ? Impact de ce classement en jaune sur leur bien, qui peut conduire à une démolition en cas d'opération publique d'aménagement.

3) 14 et 16, rue Poterie

Préciser la nature des travaux susceptibles d'être réalisés dans le projet de réhabilitation de cet immeuble au 14 et 16 rue de la Poterie;

Justifier le changement de classement de la coursive de « jaune » en « gris clair » (degré de protection plus fort) au regard des travaux devant y être réalisés (bâtiment pouvant être conservé, amélioré, démoli ; démolition non imposée).

4) 30, rue Poterie (cf R1)

Le propriétaire a un projet d'aménagement de son grenier en studio avec une ouverture de velux.

Ce projet est il compatible avec le nouveau classement des bâtiments qui n'en avaient aucun : le fond de cour en « jaune », les annexes sur le côté en « gris clair » ? Justifier ces classements.

Pouvez vous appréhender l'impact d'une démolition éventuelle du bâtiment du fond sur le mur mitoyen ?

5) 21, Boulevard du Prêche

Après visite des propriétaires (Mr et Mme Balé) le bâtiment concerné est situé au 23 (extension réalisée il y a environ 35 ans) et non au 21 (habitation du couple Balé). Corriger l'erreur de localisation.

Correction d'une erreur cadastrale. Le bâtiment non identifié fait partie d'un ensemble datant de périodes différentes; son classement est identique à celui des autres bâtiments. Justifier la cohérence du classement au regard des caractéristiques architecturales.

6) Hôtel du Nord, rue des Bénédictins

Correction d'une erreur matérielle : absence de classement de 2 bâtiments jouxtant un parking. Justifier les deux classements, « gris clair » et « gris moyen ».

7) Pourtour Saint Martin, école Sainte Thérèse

Rappeler pourquoi l'ancien préau a été transformé en cuisine (accroissement du nombre d'élèves, modernisation, ... ?), nécessitant la construction d'un nouveau préau.

Justifier la taille de l'emprise constructible de 100m².

.

8) 13, rue Pasteur

Quels travaux sont prévus par la société HLM?

Justifier le classement en « gris moyen ».

Vitré le 16 novembre 2021

Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice

