

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)



Mémoire en réponse

(Document 3/5)

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 entraîner la démolition obligatoire du bâtiment situé en fond de cour faisant partie de l'ensemble ? <i>Voir réponse ci-dessous : 1.2. 3) 4)</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 authentique d'achat comprenait 2 parcelles cadastrées : la parcelle 41 et la parcelle 116. Ces deux parcelles figurent bien au cadastre.

		<p>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. Nous refusons que la ville puisse possiblement nous imposer la démolition d'une partie de notre propriété.</p> <p><i>Voir réponse ci-dessous : 1.2. 3) 2)</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...)

Le fond cadastral de l'actuel document graphique du PSMV n'est pas daté. Il remonte au moins à 2009, date du plus ancien document graphique qui a pu être consulté et dont le cadastre est identique.

La mise au format SIG doit permettre une actualisation permanente du fond cadastral et ainsi identifier d'autres erreurs.

2) Concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux

- Quel est la superficie du SPR et les linéaires concernés par cette protection.

Superficie du Site Patrimonial Remarquable :

- Secteur Sauvegardé : 32,54 hectares
- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine : 497,26 hectares

La protection du linéaire commercial tel qu'ajoutée sur le document graphique du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est d'environ 3 kms.

- Pouvez-vous justifier le périmètre et les rues concernées.

Le choix de la municipalité est de cibler les voies encore commerçantes du cœur de Ville. Ainsi, toutes les voies situées dans le secteur sauvegardé ne sont pas concernées, le périmètre est plus restreint pour concentrer les efforts de redynamisation du cœur de ville sur un secteur stratégique. Il s'agit aussi d'avoir une continuité commerçante entre chaque rue.

- Pourquoi les rues Saint Louis, de la Trémouille et Sévigné au cœur de ce périmètre ne sont pas concernées ?

La modification du PSMV ne prévoit pas d'ajouter le dispositif de protection des linéaires commerciaux sur la rue Saint-Louis, la rue de La Trémouille et la rue Sévigné car il n'y a pas ou trop peu de commerces sur ces voies pour préserver un linéaire commercial. Par ailleurs, les bâtiments de la rue de la Trémouille sont traversants ou à l'angle de la voie, ils bénéficient donc de ce dispositif de protection applicable rue Garengéot, rue Baudrairie et Promenade Saint-Yves.

- 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.

La rue Baudrairie est effectivement absente, par erreur, de la liste des voies bénéficiant de la protection du linéaire commercial. Par contre, aucun bâtiment situé rue Ricordais ne sera concerné par ce dispositif. Les deux bâtis les plus proches sont aux 13 et 15 place de la République. En conséquence, la rue Ricordais ne sera pas ajoutée à la liste. Enfin, la promenade Saint-Yves et la place Saint-Yves sont absentes de cette liste alors qu'elles doivent y figurer et y seront donc ajoutés.

La liste est donc modifiée de la manière suivante :

- rue Beaudrairie
- rue de la Borderie
- place du Château
- rue Duguesclin
- rue d'Embas
- rue Garengéot
- place du Marchix
- rue Notre-Dame
- place Notre-Dame
- rue de Paris (jusqu'au n° 27)
- place de la République
- rue Poterie
- place Saint-Yves
- promenade Saint-Yves

- Pouvez-vous appréhender le nombre de cellules commerciales concernées ?

Il y a environ 150 cellules commerciales dans le périmètre du secteur sauvegardé qui seront concernées par la protection des rez-de-chaussée commerciaux.

- Pouvez-vous appréhender le nombre de cellules commerciales actuellement fermées et depuis combien de temps ?

Environ une quinzaine de cellules commerciales sont fermées et vacantes. La durée de vacance est variable et les justifications sont diverses : taille de cellule, travaux à réaliser, loyers parfois élevés, ...

- 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 ?

La protection des rez-de-chaussée commerciaux est un dispositif inscrit dans le PSMV sans limite de temps. Néanmoins, s'il s'avérait qu'elle n'a pas les effets attendus ou des conséquences nuisibles au dynamisme du centre ancien, le PSMV pourra être modifié pour l'adapter ou le réduire.

La Ville de Vitré est l'une des 222 villes moyennes lauréates du programme Action Cœur de Ville. Celui-ci est dédié à la redynamisation du centre historique et comprend un volet commerce. Au titre de ce programme, la Ville de Vitré accompagne les commerçants qui souhaitent s'installer dans le centre-ville, notamment en favorisant leurs démarches, leur recherche de cellules disponibles... Il existe également des dispositifs d'accompagnement pour la réalisation de travaux sur les bâtiments du centre ancien.

La municipalité a, entre autres, mis en place un projet de nurserie commerciale appelé « Mon projet commerce ». Celui-ci vise à favoriser l'installation de nouveaux commerçants dans des locaux vacants du centre-ville. La Ville de Vitré agit sur le loyer du porteur de projet en subventionnant son loyer pendant deux années.

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

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré détermine les conditions pour permettre la revitalisation des centres-urbains et centres-bourgs des communes du territoire qu'il couvre. Ainsi, il prévoit que « *l'implantation de tous les commerces se fera prioritairement dans les centralités* ».

Le PLU de Vitré qui doit être compatible avec le SCoT a donc repris cette orientation. Parmi les 18 objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la Ville de Vitré a inscrit celui visant à « *soutenir la dynamique commerciale de l'agglomération communale* ». Pour ce faire, le PADD comporte notamment les actions suivantes :

- Préserver la vocation commerciale du cœur de ville,
- Créer les conditions favorables au renforcement des commerces et services de proximité.

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 ?

La bâtisse n'était pas répertoriée sur le document graphique du PSMV. Compte-tenu de ses caractéristiques architecturales, la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable a statué sur une protection de type B (gris moyen). Elle ne peut dès lors être démolie, elle doit être conservée et restaurée.

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.

A ce jour, aucune opération d'aménagement publique impliquant la démolition de ce garage n'est prévue par la Ville de Vitré.

Le secteur des Courgains, situé à proximité de leur propriété, est classé en zone à urbaniser (1AU) sur le plan local d'urbanisme. La réalisation d'une voie de désenclavement du secteur des Buttes d'Amour est effectivement prévue sur le secteur des Courgains mais aucune étude sur son tracé n'a été réalisée pour l'instant.

Le classement en « jaune » du garage résulte de son absence d'intérêt architectural, il ne contribue pas à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

La Ville de Vitré envisage de rencontrer Madame LAISNE et Monsieur DONVAL pour répondre à l'ensemble de leurs interrogations.

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).

Les 14 et 16 rue Poterie vont faire l'objet d'une réhabilitation globale par la société ESPACIL afin d'y aménager des logements sociaux dans les étages et des cellules commerciales en rez-de-chaussée (le permis de construire a été délivré). Au cours des études préalables au dépôt de la demande de permis de construire, et à l'initiative du maître d'ouvrage, il a été constaté que la coursive située dans la cour intérieure méritait d'être conservée. Sa conservation répond par ailleurs à la programmation envisagée.

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 ?

Après visite sur le terrain, il a été constaté que les bâtiments situés en fond de cour portent atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et présentent de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène, d'où la classification en « jaune » afin de demander leur démolition et d'assainir le tissu urbain.

Ce changement de classification n'a aucun impact technique sur l'aménagement des combles.

A l'occasion de la démolition des annexes, une étude technique précise permettra de conserver le mur de clôture mitoyen Nord.

5) 21, Boulevard du Prêche

Après visite des propriétaires (M. 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.

Les bâtiments existants et l'extension postérieure ont la même classification de type C (gris clair) car ils ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier.

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 ».

Bâtiment Sud : compte-tenu de ses caractéristiques architecturales extérieures (modénatures, encadrements, pierres de taille...), sans élément de décors intérieurs notables, cet immeuble a été répertorié comme élément à conserver et à restaurer et classé type B (gris moyen).

Bâtiment accolé Nord : de facture beaucoup plus modeste, ce dernier ne nécessite qu'un classement de type C (gris clair).

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.

L'ancien préau a été aménagé afin de permettre l'extension de la cuisine existante et de répondre à des nécessités techniques et des contraintes sanitaires.

La construction d'un nouveau préau est donc nécessaire pour abriter les élèves. L'emprise constructible a été calculée afin de répondre au nombre d'élèves et à la demande de la direction de l'établissement, après échange avec l'architecte du projet et l'ABF. Cette emprise a ensuite été validée collégialement par la CLSPR.

8) *13, rue Pasteur*

Quels travaux sont prévus par la société HLM?
Justifier le classement en « gris moyen ».

La Ville de Vitré n'a pas connaissance de travaux prévu sur ce bâti. Ce changement de classement fait suite au constat d'une erreur de classification à corriger. Le bâtiment a été classé en type B (gris moyen) compte-tenu de ses caractéristiques architecturales (modénatures, matériaux...).

Vitré le 16 novembre 2021

Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice

