

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)



RAPPORT

(Document 1/5)

M. Marchand

Marie-Jacqueline Marchand

I. Présentation de l'enquête	3
II. Cadre juridique de l'enquête.....	3
III. Composition du dossier d'enquête	3
1. Pièces administratives	3
1.1. Arrêté préfectoral du 17 septembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....	3
1.2. Délibération du 22 mars 2021 du conseil municipal de Vitré.....	3
1.3. Délibérations du conseil municipal des 12 juillet 2021, 9 octobre 2020, 30 janvier 2020 et 17 mai 2019 relatives à la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR).....	4
1.4. Avis des personnes publiques associées (PPA).....	4
1.5. Décision de la MRAe de Bretagne après examen au cas par cas.....	5
2. Note de présentation de la procédure	5
3. Notice de présentation de la modification n°5 du PSMV	5
4. Registre d'enquête.....	5
5. Publicité.....	5
6. Documents mis à ma disposition pendant les permanences.....	5
7. Courriers reçus	5
IV. Publicité de l'enquête.....	5
1. Publication de l'avis d'enquête:	5
2. L'affichage	6
3. Information sur le site Internet de la Ville	6
V. Objet de l'enquête	6
1. Introduction	6
2. Propositions de modification.....	9
2.1. Les secteurs concernés	9
2.2. Protection des rez-de -chaussée commerciaux.....	9
3. Déroulement de la procédure de modification	10
VI. Déroulement de l'enquête	10
1. Mercredi 29 septembre 2021. Rencontre avec Arnaud Henry et Christine Orhant service de l'urbanisme et Matthieu Rivoallan service architecture et patrimoine.....	11
2. 1 ^{er} octobre : Courrier adressé aux propriétaires concernés par la modification n°5 du PSMV	11
3. Déroulement des permanences.....	11
4. Remise du Procès verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS).....	12
5. Réception du Mémoire en réponse.....	12

I. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 27 juillet 2021 au Tribunal Administratif de Rennes le Préfet d'Ille et Vilaine sollicite la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la modification n°5 du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vitré.

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 3 août 2021. En accord avec la Préfecture et la Ville de Vitré il fut décidé d'organiser cette enquête publique du 18 octobre 2021 au 16 novembre 2021, soit sur une durée de 30 jours consécutifs, avec 3 permanences:

- Lundi 18 octobre 2021 : 9h-12h 30(ouverture de l'enquête)
- Mercredi 3 novembre 2021 : 14h-17h30
- Mardi 16 novembre 2021: 14h-17h30 (Clôture de l'enquête)

Cette enquête est organisée selon les termes de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2021.

II. Cadre juridique de l'enquête

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 313-1 et suivants, R313-1 et suivants,
Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L.631-1 et suivants et R.631-1 et suivants

Vu le décret du 21 décembre 1994 approuvant le PSMV du secteur sauvegardé de Vitré,

Vu les arrêtés préfectoraux approuvant les modifications n°1 à 4 de ce plan,

Vu la loi LCAP du 7 juillet 2016 conduisant à la transformation du secteur sauvegardé et l'AVAP en SPR,

Vu la délibération du conseil municipal de Vitré du 22 mars 2021 relative à l'engagement de la procédure pour cette modification n° 5 du PSMV,

Vu la délibération du conseil municipal de Vitré du 12 juillet 2021 relatif à la composition de la Commission locale du secteur sauvegardé (CLSPR) de Vitré,

Vu les avis et décisions de la CLSPR,

Vu la décision de la MRAe dispensant le projet d'évaluation environnementale

III. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend les documents suivants :

1. Pièces administratives

1.1. Arrêté préfectoral du 17 septembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Il précise les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, des permanences, les conditions d'information, de publicité et de consultation du dossier, les conditions de dépôt des observations, les conditions de consultation du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur. Il rappelle l'examen au cas par cas du projet qui a fait l'objet d'une décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale.

1.2. Délibération du 22 mars 2021 du conseil municipal de Vitré

A l'unanimité le conseil municipal a approuvé l'engagement de la procédure de modification n°5 du PSMV du Site Patrimonial Remarquable de Vitré. Il s'agit de faire évoluer le document graphique du PSMV sur un certain nombre de secteurs dans le centre historique de la commune et d'instaurer un linéaire commercial dans certaines rues du centre ville. Le conseil municipal a également approuvé les mesures nécessaires à la procédure (solliciter l'autorité environnementale, les avis des personnes publiques associées, l'organisation d'une enquête publique par le préfet)..

1.3. Délibérations du conseil municipal des 12 juillet 2021, 9 octobre 2020, 30 janvier 2020 et 17 mai 2019 relatives à la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR)

- Délibération du conseil municipal du 17 mai 2019

Installation de la CLSPR (PSMV et AVAP) ;

Présentation du rapport d'enquête relatif à la modification n°4 du PSMV et la nécessité de réaliser un « recensement en cœur d'îlot difficilement accessible » et de soulever les servitudes ;

Dossiers présentés pour prochaines modifications en PSMV ou AVAP : 46 bis rue du bourg aux moines, 3 ruelle des buttes d'amour, école Sainte Thérèse, 13 rue de la borderie/16 rue neuve, 6 rue d'Argentré, 14/16 rue de la poterie, 30 rue de la poterie, 10bis rue de la Mériaux, rue Gabriel Fauré. Avec avis favorable de la CLSPR.

- Délibération du conseil municipal du 30 janvier 2020

Modification des membres de la commission ;

Modification du PSMV : Ecole Ste Thérèse, 21 Bd du Prêche, 2 rue des Bénédictins ;

Maintien des linéaires commerciaux.

Réflexion sur la sécurité incendie conduisant à une évolution du règlement littéral et graphique du PSMV.

- Délibération du conseil municipal du 9 octobre 2020

Concernant le secteur sauvegardé : sanctuariser l'activité commerciale en interdisant tout changement de destination d'un commerce en RDC en logement d'habitation. Présentation d'un périmètre. A intégrer dans le PSMV.

Projets de quartier : Augustins/Pasteur/Brest où la constructibilité n'est pas possible; préau de l'école sainte Thérèse ;

PSMV : ajustement du document graphique (2 rue des bénédictins, 13 rue Pasteur)

- Délibération du conseil municipal du 12 juillet 2021

Nouvelle composition de la CLSPR.

1.4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont reçu un courrier en date du 17 juin 2021 pour avis sur le projet : Unité départementale de l'architecture d'Ille et Vilaine, Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), Chambre régionale d'agriculture de Bretagne, Chambre des métiers et de l'artisanat d'Ille et Vilaine, Chambre de commerce et de l'industrie d'Ille et Vilaine, Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, Vitré Communauté, Conseil départemental d'Ille et Vilaine, Conseil régional de Bretagne, Préfecture d'Ille et Vilaine.

Trois avis ont été formulés avant la date limite :

Département d'Ille et Vilaine	Pas d'observations
Syndicat d'urbanisme du Pays de vitré	Avis favorable
Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine	Avis favorable

1.5. Décision de la MRAe de Bretagne après examen au cas par cas

Considérant que le projet consiste en des transformations ponctuelles, permettant la conservation du cadre urbain et de l'architecture ancienne tout en encadrant les opérations d'aménagement, de transformation ou de construction, et en une mise en cohérence des linéaires commerciaux avec le PLU et le SCoT, sans incidences notables sur l'environnement (en termes de biodiversité, d'artificialisation des sols ou de risque inondation), le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2. Note de présentation de la procédure

Suite à la loi du 7 juillet 2016 « Liberté de création, Architecture et Patrimoine » (LCAP) les secteurs sauvegardés sont transformés en SPR. Les PSMV sont soumis au code du patrimoine et au code de l'urbanisme. Rappel des différentes modifications. Rappel de la procédure pour modifier le PSMV (avis de la CLSPR, PPA, Ae), enquête publique.

3. Notice de présentation de la modification n°5 du PSMV

Introduction

Propositions de modifications

Déroulement de la procédure de modification

Principales dispositions

4. Registre d'enquête

5. Publicité

Annonces légales (Ouest France et Journal de Vitré), affichage et articles divers.

6. Documents mis à ma disposition pendant les permanences

Règlement graphique et littéral du PSMV.

7. Courriers reçus

IV. Publicité de l'enquête

1. Publication de l'avis d'enquête:

1) Ouest France

1^{er} avis : 29/09/2021

2^{ème} avis : 18/10/2021

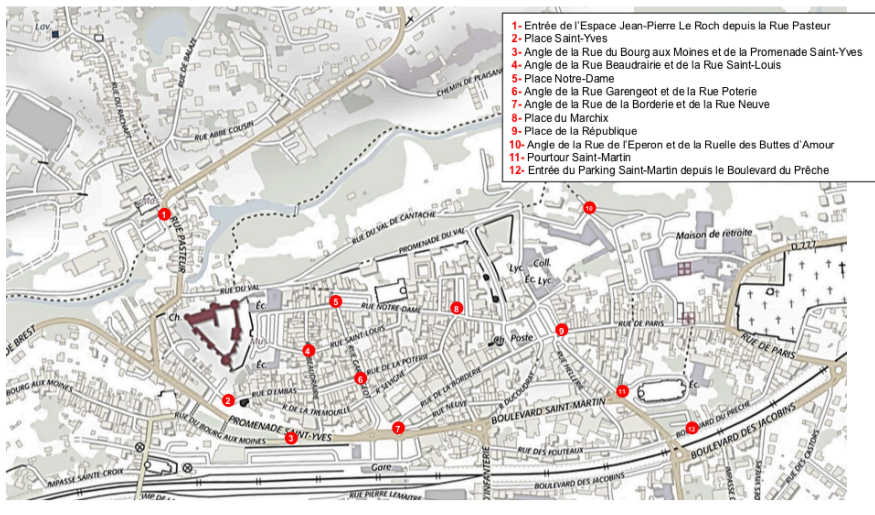
2) Journal de Vitré

1^{er} avis : 01/10/2021

2^{ème} avis : 22/10/2021

2. L'affichage

L'avis d'enquête a été affiché avant l'ouverture de l'enquête aux 12 endroits des secteurs concernés par le projet, cartographiés ci dessous :



Auxquels il convient d'ajouter : Entrée du Point Formalités, Accueil du Pôle Aménagement. Soit au total 14 affiches.

3. Information sur le site Internet de la Ville

L'enquête publique est annoncée sur le site de la Commune de Vitré dès le 30 septembre.

À la une Avis d'enquête publique : PSMV - Modification n°5

Enquête Publique

Site Patrimonial Remarquable – Secteur sauvegardé Modification n°5 du plan de sauvegarde et de mise en valeur – Enquête publique

[> Lire la suite](#)

A la suite de cette information, les secteurs de la modification sont présentés, les dates de permanences sont rappelées et les modalités de dépôt des observations sont explicitées. L'ensemble du dossier est consultable et téléchargeable dans cette rubrique à partir de la date d'ouverture de l'enquête.

V. Objet de l'enquête

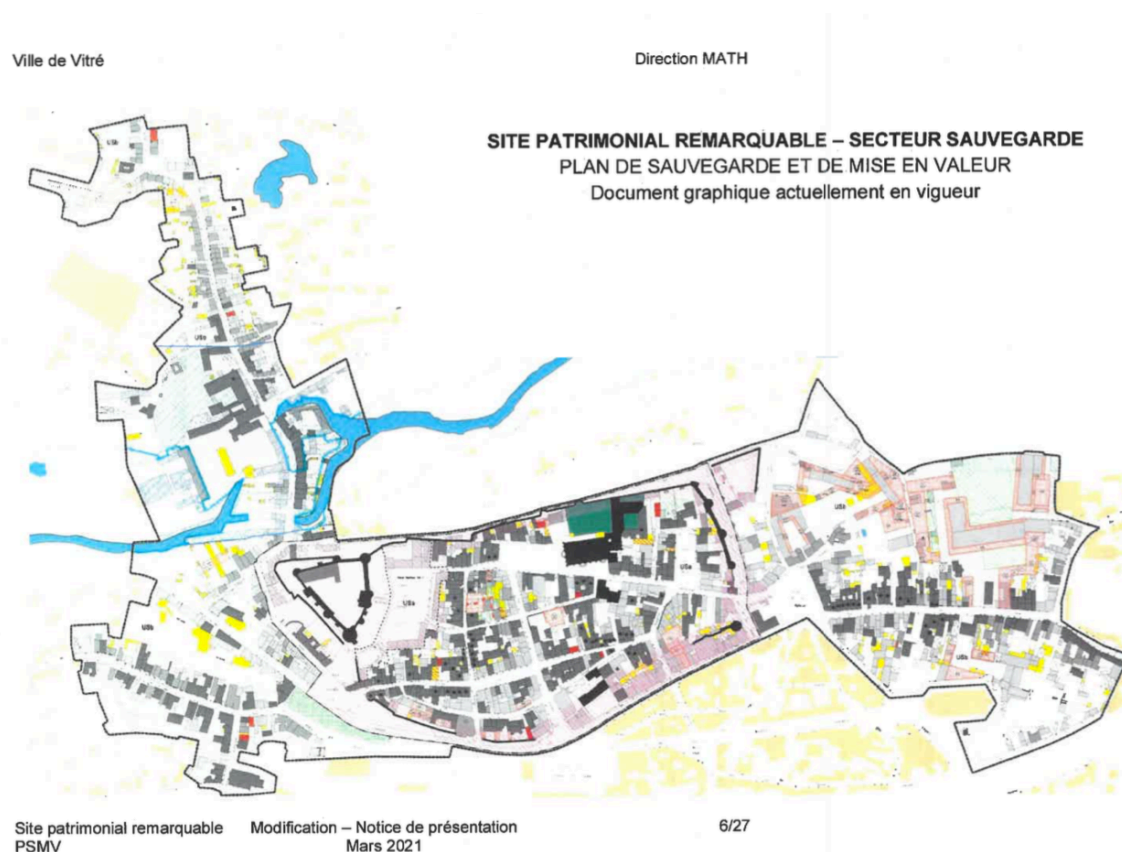
1. Introduction

Historique : Secteur sauvegardé créé en 1976, agrandi en 1981, approuvé par le conseil d'Etat en 1994, modifié en 2009, 2014, 2016, 2019. Intégré avec l'AVAP en SPR suite à la loi LCAP (2016). Régis par le PSMV et le PLU.

Légende du document graphique du PSMV du SPR.

- Immeubles bâtis réglementés au titre du PSMV, en fonction de son intérêt patrimonial :
 - Type A (gris foncé) : Construction dont la démolition est interdite et la modification soumise à des conditions spéciales ;
 - Type B (gris moyen) : construction dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions ;
 - Type C (gris clair) : immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli ;
- 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.
- Conditions particulières de constructibilité :
 - Rouge : emprise de construction imposée ; ronds rouges : emprise constructible maximale ;
 - jaune avec traits rouge : construction dont la démolition et l'emprise de reconstruction pourront être imposées ;

Carte du SPR actuellement en vigueur (périmètre)



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE – SECTEUR SAUVEGARDE
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR – Légende du document graphique

LIMITES

-  Limite du Secteur Sauvegardé
-  Limite de zone réglementaire USA et USB
-  Limite de Sous Secteur

IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE
LUX MONUMENTS HISTORIQUES

1. Immeubles bâtis

-  Monument Historique protégé en totalité
-  Protection(s) partielle(s) d'un bâtiment (façades et/ou toiture, élément d'architecture et/ou de décor intérieur et/ou extérieur...) ou d'une construction (clôture, mur de soutènement, vestige archéologique...)



2. Immeubles non bâtis (espaces libres)

-  Espace libre à dominante végétale, protégé au titre des monuments historiques

II.2. Conditions particulières de constructibilité

-  Emprise de construction imposée
-  Construction dont la démolition et l'emprise de reconstruction pourront être imposées
-  Emprise constructible maximale (indication de CES (coefficient d'emprise ou sol) et de nombre de niveaux maximum et/ou de hauteur maximale)
-  Limite imposée d'implantation de construction

II.3. Immeubles non bâtis (espaces libres)

-  Espace inconstructible en élévation
- Espace protégé pour son intérêt patrimonial à conserver ou à restituer
-  Espace à dominante minérale
-  Espace à dominante végétale
-  Espace boisé classé à conserver ou à créer

III. IMMEUBLES REGLEMENTES AU TITRE DU P.S.M.V.

III.1. Immeubles bâtis

Immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial

-  Type A – Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
-  Type B – Construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants, est autorisé sous conditions
-  Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolir
-  Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut-être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

-  Modification
-  Surélévation
-  Jardin
-  Pavage


III.4. Conditions particulières de vestiges archéologiques

-  Vestiges archéologiques enfouis pouvant être conservés, améliorés ou enlevés après fouilles obligatoires dans le cadre d'une opération d'aménagement publique ou privée
-  Vestiges archéologiques enfouis, connus ou supposés devant faire l'objet de fouilles obligatoires dans le cadre d'une opération d'aménagement publique ou privée

Périmètres de risques

-  PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation)
-  Zone submersible

Dispositions particulières

-  Permeabilité incendie à conserver ou à créer

Site patrimonial remarquable PSMV
Modification – Notice de présentation Mars 2021
5/27

2. Propositions de modification

2.1. Les secteurs concernés

La modification concerne 8 secteurs avec le plan de situation, la vue aérienne, la photographie du bâti, le document graphique actuel, le projet de modification et l'avis favorable de la CLSPR avec la date.

N°	Secteur	Parcelle	Origine de la modification	Classement	Avis de la CLSPR
1	46 Rue du Bourg aux Moines	AO245	Demande de travaux Pas de classement.	Immeuble à classer en « gris moyen »	Favorable 17 mai 2019
2	3 Ruelle des Buttes d'Amour	BO41	Annexe et garage sans classement	Classement de l'annexe en « gris clair » Classement du garage en « jaune »	Favorable 17 mai 2019
3	14 et 16 rue Poterie	AB156	Propriété du CCAS. Projet de vente pour réhabilitation (coursive en pan de bois devant permettre une distribution des logements au 1 ^{er} étage).	Changement de classement : de « jaune » en « gris clair »	Favorable 17 mai 2019
4	30 rue Poterie	AB137	Demande d'aménagement d'un logement en fond de cour. Assainir le centre ancien (ABF) : aérer les fonds de cours et supprimer les « verrues ». Aucun classement pour les annexes	Classement des annexes du côté en « gris clair » et du fond en « jaune ».	Favorable 17 mai 2019
5	21 Bd du Prêche	AC116	Un des bâtiments est sans classement au PSMV. Oubli. Cohérence de l'ensemble du bâti.	Classement en « gris clair »	30 janvier 2020
6	Hôtel du Nord, rue des Bénédictins	AB59	2 parties contiguës. Aucun classement	Une partie en « gris moyen » Partie nord en « gris clair »	30 janvier 2020
7	Ecole Sainte Thérèse, Pourtour Saint Martin	AC118	Demande d'une nouvelle zone constructible pour création d'un préau 100m2), l'ancien ayant été transformé en cuisine	Classement en « ronds rouges », constructible	9 octobre 2020
8	13 rue Pasteur	AB556	Suite à une demande de travaux. Erreur de classement (jaune) au regard de ses caractéristiques patrimoniales	Classement en « gris moyen »	9 octobre 2020

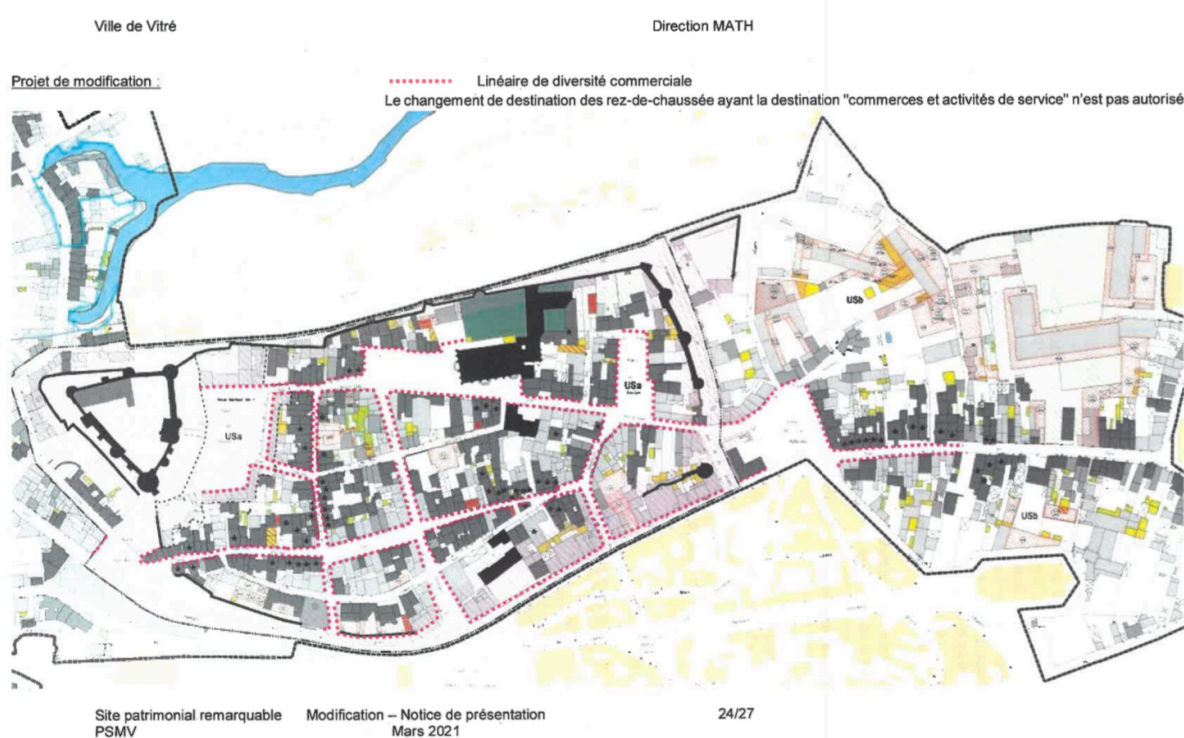
2.2. Protection des rez-de -chaussée commerciaux

Pour mettre en cohérence le PSMV avec le PLU qui a introduit, lors de sa révision approuvée le 23 janvier 2020, des linéaires commerciaux : les RDC ayant la destination de commerces et services ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en logements.

Le périmètre concerné regroupe les rues et places suivantes :

Rue de la Borderie
Place du Château
Rue Du Guesclin
Rue d'Embas
Rue Garengot
Place du Marchix
Rue notre Dame
Place Notre Dame
Rue de Paris (jusqu'au n°27)
Place de la République
Rue Poterie

Avis favorable de la CLSPR le 9 octobre 2020



3. Déroulement de la procédure de modification

Les différentes étapes chronologiques sur la base de code de l'urbanisme : Délibération du conseil municipal, arrêté préfectoral, consultations et demande d'avis (MARE, ABF, CLSPR, PPA), enquête publique, délibération du conseil municipal, approbation de la modification par l'autorité administrative, mesures de publicités.

VI. Déroulement de l'enquête

Il s'agit ici de décrire de manière purement factuelle le déroulement proprement dit de l'enquête. Seront *décrites* (sans analyse) les *observations de la population* dans les inscriptions au registre et les courriers et mails reçus durant cette enquête.

1. Mercredi 29 septembre 2021. Rencontre avec Arnaud Henry et Christine Orhant service de l'urbanisme et Matthieu Rivoallan service architecture et patrimoine.

- ° Présentation du projet, l'esprit de la modification par rapport au contexte de la ville, analyse de chaque point de la modification ;
- ° Visite des lieux concernant les différents secteurs dans la mesure où ils sont accessibles depuis la voie publique ;
- ° Organisation de l'enquête : conditions de publicité, affichage, mise à disposition de documents complémentaires.

2. 1^{er} octobre : Courrier adressé aux propriétaires concernés par la modification n°5 du PSMV

Un courrier a été adressé à chaque propriétaire concerné les informant des biens relevant de la procédure de modification du PSMV, de l'évolution des règles de construction et d'occupation des sols relative à ces biens, de l'ouverture d'une enquête publique et des modalités de son organisation (dates, permanences, consultation du dossier, dépôt d'observations). L'avis d'enquête correspondant aux affiches est joint au courrier.

3. Déroulement des permanences

- Lundi 18 octobre 2021. 9h-12h30. Première permanence (ouverture de l'enquête).

Nombre de visites : 3

Nombre d'inscriptions au registre : 1

Nombre de courriers : 0

- Mercredi 3 novembre 2021. 14h-17h30. 2^{ème} permanence.

Nombre de visites : 1

Nombre d'inscriptions au registre : 0

Nombre de courriers : 0

- Mardi 16 novembre 2021. 14h-17h.30. 3^{ème} permanence (clôture de l'enquête)

Nombre de visites : 2

Nombre d'inscriptions au registre : 0

Nombre de courriers : 0

Au total on note :

Nombre de visites : 6
Nombre d'inscriptions au registre : 1
Nombre de courriers : 0
Nombre de mails : 1

Tableau nominatif des remarques de la population

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 ?
M1	Mme Laisné et M. Donval 3, ruelle des buttes d'amour	<p>Inquiétude et opposition.</p> <p>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 ».</p> <p>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) ».</p> <p>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 (garage). Ces deux parcelles figurent bien au cadastre.</p> <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)</p> <p>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 entrainerait 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>

4. Remise du Procès verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS)

L'enquête étant close le 16 novembre à 17h30, j'ai remis en mains propres aux responsables du projet mon procès verbal de synthèse, dont les éléments figurent dans le document 2/5 et sont repris dans les conclusions (document 4/5).

5. Réception du Mémoire en réponse

Le 30 novembre, dans les délais réglementaires, la ville de Vitré m'a adressé son mémoire en réponse (document 3/5). Il apporte les compléments d'informations demandés, point par point. Les éléments sont repris dans leur intégralité dans les conclusions (document 4/5).

GLOSSAIRE

LCAP : Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (2016)

SPR : Site Patrimonial remarquable

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

CLSPR : Commission locale du site patrimonial remarquable

PLU : Plan local d'urbanisme

RDC : rez de chaussée

Ae : Autorité environnementale

MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale

PVS : Procès verbal de synthèse de fin d'enquête

MER : Mémoire en réponse

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT

SCoT : Schéma de cohérence territoriale