

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)***



**AVIS**

(Document 5/5)

*M. Marchand*

*Marie-Jacqueline Marchand*

### **Après avoir**

- entendu le responsable chargé de l'urbanisme,
- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public,
- pris connaissance des réponses aux observations et remarques inscrites dans le procès verbal,
- visité le territoire de la commune au niveau des lieux concernés par la modification,
- tenu 3 permanences avec 6 visites et reçu 2 observations,
- formulé dans mes Conclusions un avis détaillé sur les différents points de la modification

### **Je considère que :**

- l'enquête s'est déroulée de façon régulière et satisfaisante conformément à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2021;
- le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête par affichage en mairie et sur les sites de la commune concernés par la modification durant toute l'enquête, sur le site internet de la commune;
- les propriétaires concernés ont été avertis personnellement du projet de modification et de la tenue de l'enquête publique,
- le dossier mis à la disposition du public durant 32 jours consécutifs devait permettre à la population intéressée de prendre connaissance du projet et d'être entendue durant les permanences;
- la forme et le fond du dossier sont suffisamment satisfaisants et ont permis à la population de s'approprier le contenu des différents points de la modification et des objectifs assignés à cette modification ;

Après avoir analysé les différents éléments de cette modification et ses incidences, les avoir présentés de manière détaillée dans mes Conclusions et analysé les réponses apportées par les élus dans le MER

### ***1. Volet n°1 de la modification : Modification du PSMV concernant le classement de certains bâtiments du SPR***

#### ***Je considère que***

- La modification ne remet pas en question l'économie générale du PSMV tel qu'il a été arrêté à la suite de la modification précédente de 2014 ;
- Ces modifications retranscrivent pour beaucoup la réalité du bâti existant et corrigent des erreurs matérielles, soit du cadastre soit du classement.
- Les changements de classement sont destinés à adapter la protection des bâtis à leurs caractéristiques architecturales et à contribuer à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la ville.
- Le niveau de protection doit permettre de conserver le bâti existant et l'identité patrimoniale du centre ville.
- Les classements proposés ont été validés par la CLSPR

Je donne un **avis favorable** global à ce volet de la modification

Assorti des recommandations suivantes :

*1. Concernant le 3, ruelle des Buttes d'Amour : prendre en considération le préjudice que représenterait la démolition du garage en termes d'impact et d'utilité pour les propriétaires et d'éviter, dans le cadre de tout projet public d'aménagement du secteur, la démolition de ce*

garage compte tenu de son usage, au moyen de solutions de tracé alternatives (démarche « Eviter, Réduire, Compenser »).

2. *Concernant le Boulevard du Prêche* : corriger l'erreur d'adresse signalée par le propriétaire.

**2. Volet n°2 de la modification : Protection des rez de chaussée commerciaux et interdiction de changement de destination en logements**

***Je considère que***

- La protection des rez de chaussée commerciaux constitue un outil d'urbanisme commercial pertinent et maîtrisé. Outil pertinent pour revitaliser les centres villes et limiter l'étalement du commerce il contribue à développer une offre de proximité au plus près de l'habitat et de l'emploi, à contenir la consommation du foncier et à limiter les déplacements dans une optique de développement durable. C'est également un outil maîtrisé car délimité géographiquement sur la base de la répartition des commerces existants. Il participe aux Opérations de revitalisation du territoire (ORT) instaurées par la loi ELAN

- Le périmètre retenu pour cette protection est cohérent avec la réalité des rues présentant une certaine densité de commerces.

- La protection des rez de chaussée commerciaux au sein d'une partie du périmètre du SPR offre une cohérence avec la réglementation définie en ce domaine au SCoT et au PLU :

Le SCoT (orientation VI.2.B) vise à renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités, celle de Vitré en particulier, et à définir un périmètre de sauvegarde du commerce par le biais d'un linéaire commercial prioritaire interdisant le changement de destination de locaux commerciaux vers une autre destination.

Le PLU de Vitré exprime cette volonté dans les orientations du PADD.

- Cette protection est en cohérence avec le programme Action cœur de ville dont Vitré est lauréate.

- En complément de cette interdiction de changement de destination des rez de chaussée commerciaux sont prévus des dispositifs d'incitation et d'accompagnement destinés à faciliter l'installation de nouveaux commerçants dans les locaux vacants du centre ville.

**Je donne un avis favorable à cette modification du PSMV**

Assorti des **recommandations** suivantes :

Réaliser à intervalles réguliers une évaluation quantitative des dispositifs d'accompagnement et d'incitation permettant de vérifier l'efficacité de cette protection pour la redynamisation du centre historique.

Adapter la durée de cette protection si la vacance devenait trop longue et contreproductive (comme proposé dans le MER).

Corriger la liste des rues concernées telle que présentée dans le MER.

Sur ces bases, Je donne un **avis global favorable à ce projet de modification du PSMV**

assorti des recommandations préalablement explicitées dans chaque point de la modification.

Rennes le 7 décembre 2021

