

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)***



**CONCLUSIONS**

(Document 4/5)

*M. Marchand*

*Marie-Jacqueline Marchand*

1. Rappel du projet .....	3
2. Appréciations générales .....	4
2.1. Le dossier soumis à l'enquête .....	4
2.2. La procédure et le déroulement de l'enquête .....	6
1) Publicité, affichage et consultation du dossier.....	6
2) Organisation matérielle et dépôt des observations.....	6
3) Déroulement de l'enquête et participation du public .....	7
3. Appréciation sur les différentes modifications du projet .....	7
3.1. 46 bis, rue du Bourg aux Moines .....	8
3.2. 3, ruelle des Buttes d'Amour.....	9
3.3. 14 et 16, rue Poterie.....	12
3.4. 30, rue Poterie .....	14
3.5. 21, Boulevard du Prêche .....	16
3.6. Hôtel du Nord, rue des Bénédictins .....	17
3.7. Pourtour Saint Martin, école Sainte Thérèse.....	19
3.8. 13, rue Pasteur .....	21
3.9. Protection des rez de chaussée commerciaux .....	22

Mes conclusions à l'issue de cette enquête s'appuieront simultanément sur les motivations de cette modification, sur ma propre analyse du dossier et sur les réponses apportées par le porteur du projet dans le Mémoire en réponse suite à mon procès verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS).

Dans mon rapport (Document n°1/5), j'ai présenté en détail l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Afin de me forger une opinion sur le projet soumis à enquête ;

- J'ai examiné attentivement les délibérations municipales, les avis de la CLSPR, les quelques observations du public, l'avis de la MRAe;
- J'ai rencontré les responsables du projet au Pôle aménagement de la ville de Vitré
- J'ai visité les lieux avec les responsables du projet avant l'enquête;
- J'ai remis et commenté à l'autorité compétente le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS), (Document n°2/5);
- J'ai étudié avec attention les précisions apportées dans le mémoire en réponse (MER), (Document n°3/5);

Avant d'émettre mes conclusions motivées et mon avis, je rappelle l'essentiel du contenu du projet et je donne mes appréciations générales sur la procédure, le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête.

## **1. Rappel du projet**

Suite à la loi LCAP de 2016, le Secteur sauvegardé (créé en 1976, agrandi en 1981) et l'AVAP ont été intégrés en Site Patrimonial Remarquable (SPR), pour une superficie de 38,5ha. Ce secteur sauvegardé est régi par le Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par le Conseil d'Etat en 1994, avec un règlement graphique (zone USa et USb) complété par un règlement écrit qui se substitue à celui du PLU.

Après plusieurs modifications (2009, 2014, 2016 et 2019) la ville de Vitré a souhaité procéder à une nouvelle modification, engagée par la Délibération municipale (DM) du 22 mars 2021, à l'unanimité du conseil.

*L'objectif de cette modification est double :*

1° : Faire évoluer le document graphique du PSMV sur certains bâtiments, sur des endroits précis du centre historique, avec changement de classification de zonage, afin de :

- corriger des erreurs du règlement graphique,
- permettre de réaliser certains travaux et des projets de quartier où la constructibilité n'est pas possible,
- prendre en compte les nouvelles constructions,
- « toiler » certaines parcelles.

Ainsi, 8 lieux ont été identifiés.

Toutes ces demandes de modification ont reçu un avis favorable de la Commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR).

46 bis, rue du Bourg-aux-Moines : Nouvelle classification d'un bâti.  
3, ruelle des Buttes d'Amour : Nouvelles classifications de bâtis.  
14 et 16, rue Poterie : Changement de classification d'un bâti.  
30, rue Poterie : Nouvelles classifications de bâtis.  
21, boulevard du Prêche : Nouvelle classification d'un bâti.  
Hôtel du Nord, rue des Bénédictins : Nouvelles classifications d'un bâti.  
Pourtour Saint-Martin, école Sainte-Thérèse : Création d'une zone constructible.  
13, rue Pasteur : Nouvelle classification d'un bâti.

2° : Instauration d'un linéaire commercial dans certaines rues du centre ville. L'objectif est de sanctuariser l'activité commerciale en interdisant tout changement de destination d'un commerce en rez de chaussée en logement d'habitation, comme cela a été acté dans le règlement du PLU. Le périmètre couvre la quasi totalité des rues du secteur Usa et la rue de Paris de la zone USB jusqu'au n° 27. Cette modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 9 octobre 2020. Le périmètre est cartographié et les rues nommément identifiées.

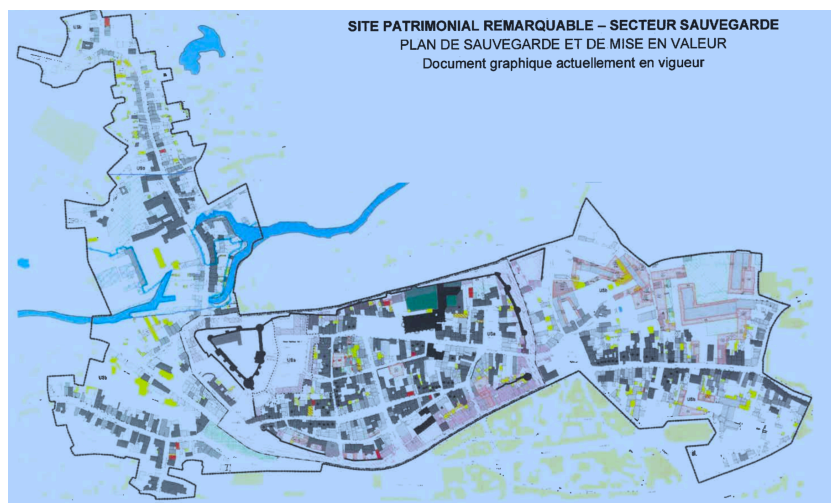
## 2. Appréciations générales

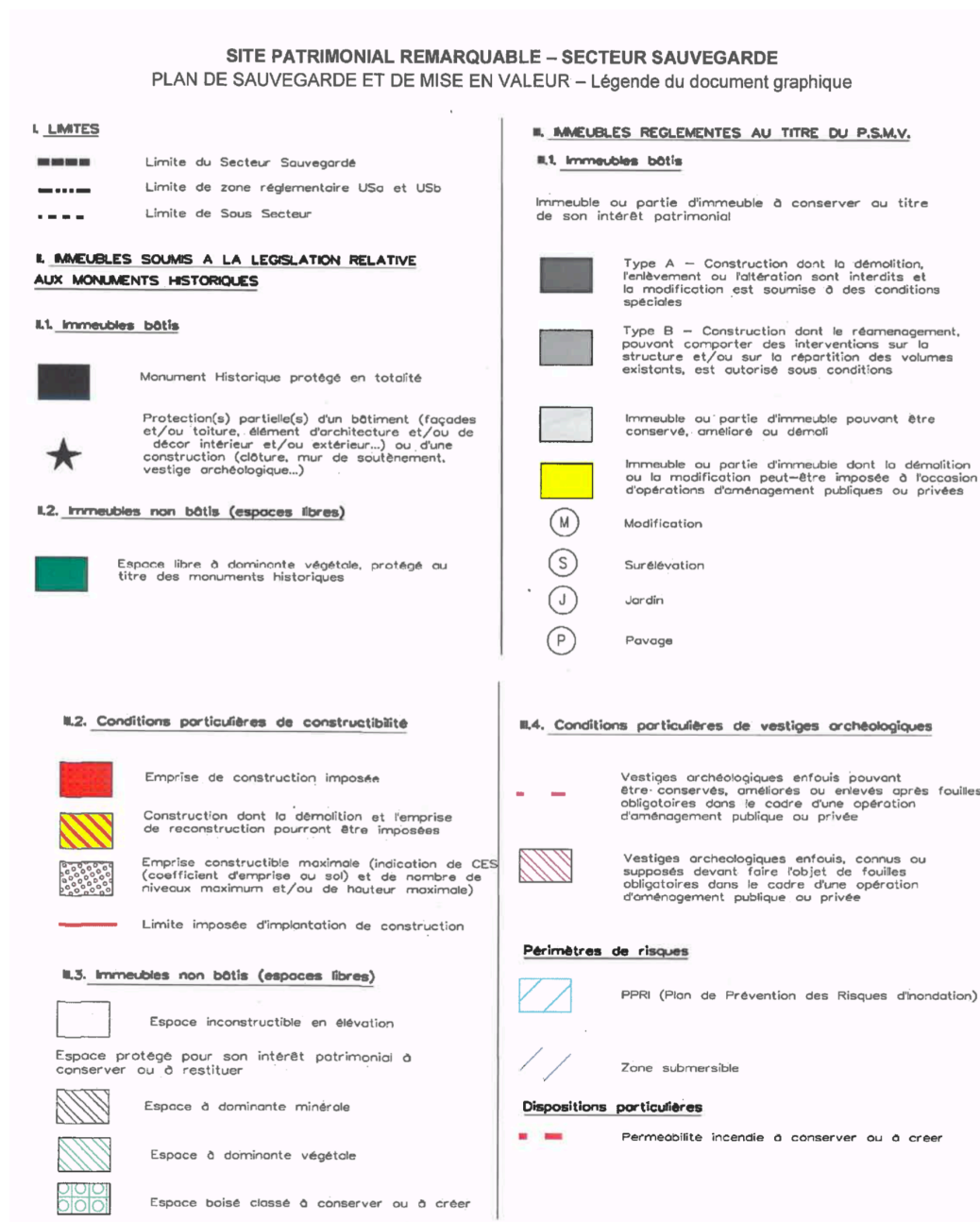
### 2.1. Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à enquête contient les *documents administratifs* permettant de resituer le projet dans son contexte réglementaire et législatif (loi LCAP en particulier, note de présentation de la procédure), dans son contexte local (ensemble des délibérations municipales préalables à la modification et celle arrêtant le projet soumis à enquête adoptée à l'unanimité, avis favorable de la CLSPR sur chaque éléments du projet, avis des PPA, avis de la MRAe après examen au cas par cas).

Il contient aussi l'arrêté préfectoral qui précise l'objet du projet, la date à laquelle cette enquête est ouverte et sa durée, les conditions de consultation du dossier, les dates des 3 permanences et les conditions dans lesquelles la population pouvait s'exprimer sur le registre, par courrier postal ou par courrier électronique sur une adresse dédiée à ce projet.

La *note de présentation* rappelle le périmètre du SPR et le règlement du PSMV avec la légende du document graphique.





Pour chaque modification proposée le document présente le plan de situation au sein du SPR, la vue aérienne cadastrale, la photographie du bâti, le document graphique avant et après la modification, les évolutions du règlement, l'avis de la CLSPR. Il justifie brièvement les raisons de la modification, mais pas le degré de protection envisagé (classement).

Concernant la protection des rez de chaussée commerciaux le projet de modification inscrit les rues concernées au cœur du SPR. Il aurait été intéressant de compléter cette brève présentation par un rappel plus explicite de la dernière révision du PLU en 2020 intégrant un linéaire de protection commerciale et de resituer ce projet par rapport aux orientations du SCoT du Pays de Vitré renforçant les centre-villes et définissant des linéaires commerciaux prioritaires.

Les règlements graphique et écrit du PSMV m'ont été remis dans leur intégralité.

***Je considère*** que :

La forme et le fond du dossier sont satisfaisants pour permettre à la population de s'approprier le contenu des différentes modifications.

***Je regrette*** :

Le manque de justification des classements proposés.

L'absence de rappel explicite sur la définition de linéaires commerciaux interdisant le changement de destination tant dans le SCoT du Pays de Vitré que dans le PLU de Vitré.

## ***2.2. La procédure et le déroulement de l'enquête***

La procédure de modification s'applique bien à ce projet.

La durée de l'enquête a été fixée à 30 jours, du 18 octobre 2021 au 16 novembre 2021 inclus, dans les conditions précisées par l'Arrêté préfectoral du 17 septembre 2021.

### ***1) Publicité, affichage et consultation du dossier***

Les annonces légales dans Ouest France (éditions Ille et Vilaine) et le Journal de Vitré sont parues dans les délais réglementaires pour les deux avis.

L'affichage a été réalisé avant le début de l'enquête dans 12 lieux de la ville à proximité des secteurs concernés, au Pôle aménagement et à l'entrée du Point Formalités, dans les formes réglementaires de date et de support de publicité (fond jaune, grand format).

Les différents documents composant le dossier d'enquête étaient consultables en version papier au Pôle aménagement de la ville de Vitré, ainsi que, en version dématérialisée, sur son site internet dès l'ouverture de l'enquête.

Cela permet à des personnes concernés et habitant à l'extérieur d'en prendre connaissance.

A ma demande, les propriétaires concernés par la modification ont été avisés personnellement par courrier.

### ***2) Organisation matérielle et dépôt des observations***

Le Mercredi 29 septembre 2021, j'ai rencontré Arnaud Henry et Christine Orhant du service de l'urbanisme et Matthieu Rivoallan du service architecture et patrimoine pour une présentation du projet (et de ses objectifs) et une définition des conditions matérielles de l'enquête. Cette rencontre s'est prolongée par une visite des lieux concernant les différents secteurs dans la mesure où ils sont accessibles depuis la voie publique

L'organisation matérielle assurée par la mairie de Vitré a été satisfaisante. Elle a permis de travailler dans de bonnes conditions. Les documents complémentaires demandés m'ont été fournis (intégralité du règlement graphique et littéral du PSMV, certains permis de construire liés à l'enquête).

Les observations du public pouvaient être transmises sur le registre papier joint au dossier, par courrier papier et par voie électronique sur une adresse mail mise à disposition du public.

Le service de la ville de Vitré m'a transmis en temps réel les observations du public.

*3) Déroulement de l'enquête et participation du public*

J'ai assuré 3 permanences en alternant les jours, un matin (ouverture de l'enquête) et deux après midis (dont la clôture). La population pouvait s'exprimer sur le registre, par courrier postal ou par courrier électronique sur l'adresse mail de la ville de Vitré dédiée au projet. La participation du public a été très limitée.

Nombre de visites : 6

Nombre d'observations au registre : 1

Nombre de courriers : 0

Nombre de mails : 1

***Je considère*** que :

La procédure retenue, les conditions d'information et le déroulement de l'enquête ont été très satisfaisants.

Malgré une organisation matérielle parfaite, une large publicité (dans la presse et affichage sur les lieux du projet), des conditions de consultation du dossier sur version papier et dématérialisée très satisfaisantes, la possibilité de déposer les observations en présentiel lors des 3 permanences, par courrier papier ou par mail, le public ne s'est pas montré intéressé par le projet, s'est très peu déplacé et a très peu exprimé son point de vue.

Je regrette l'absence de réaction des commerçants potentiellement concernés par le projet.

Des courriers ont été adressés individuellement à chaque propriétaire concerné par le projet, Cette démarche a eu un impact satisfaisant et mériterait d'être renouvelée dans le cadre d'autres modifications du PSMV: 3 propriétaires se sont déplacés ; 2 ont exprimé des remarques.

**3. Appréciation sur les différentes modifications du projet**

La modification du PSMV a pour objet d'apporter des changements mineurs visant à permettre la conservation du cadre urbain et de l'architecture ancienne, tout en encadrant les actes d'aménagement, de transformation ou de construction. Ils ne portent pas atteinte à son « *économie générale* » et ne concernent aucun espace boisé.

Globalement il est apparu que certaines modifications relevaient d'erreurs cadastrales qui nécessitaient d'être corrigées et de leur affecter un niveau de classement. Il est apparu également que certains bâtiments, présents au cadastre, n'avaient pas de classement. Dans 2 cas seulement le classement a été modifié (14-16 rue de la Poterie, 13 rue Pasteur). Un des points de la modification consiste à créer une zone constructible.

***Dans mon PVS*** je me suis interrogée sur la date du relevé cadastral ayant servi de base au projet de modification du PSMV compte tenu des erreurs matérielles observées.

***Dans son mémoire en réponse (MER), la ville de Vitré apporte quelques précisions :***

*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.*

La MRAe précise que, après examen au cas par cas, ce projet de modification a fait l'objet d'une dispense de production d'une évaluation environnementale.

Les PPA qui se sont exprimé (Conseil départemental, Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré, Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine) ont tous donné un avis favorable.

La CLSPR a rendu un avis favorable à chacune des modifications envisagées.

Le projet comporte plusieurs volets qui seront analysés successivement dans les développements suivants, avec les questions portées dans le procès verbal de synthèse (PVS) et les réponses de la ville de Vitré dans son mémoire en réponse (MER).

### **3.1. 46 bis, rue du Bourg aux Moines**

La modification concerne la parcelle AO245.

L'origine de cette modification est une demande de travaux.

L'objectif de cette modification est de *corriger une erreur matérielle* : un bâtiment en fond de jardin n'a aucun classement.

L'objet de la modification : classer ce bâtiment en « gris moyen » (« le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes est autorisé sous conditions »).

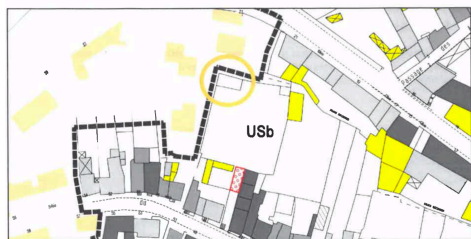
Il n'a pas été possible d'y accéder lors de la visite des lieux

Le propriétaire ne s'est pas manifesté durant l'enquête.

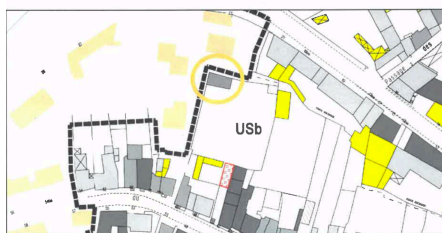




Document graphique actuel :



Projet de modification :



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 17 mai 2019

**Dans mon PVS**, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes :

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 ?

**Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :**

*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.*

#### **Avis du CE**

Suite à une demande de travaux la ville de Vitré a observé l'absence de classement de ce bâtiment situé à une extrémité de la parcelle, donc bien présent au cadastre. Il convenait donc de réparer cette erreur matérielle du règlement du PSMV.

Je n'ai pas pu vérifier sur place la nature de ce bâti ni ses caractéristiques architecturales. Je m'en tiens à la photo présente dans le dossier et à l'avis favorable de la CLSPR pour un classement en gris moyen, assurant une protection de type B (pas de démolition possible, restauration possible).

Le propriétaire ne s'est pas manifesté durant l'enquête.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ce classement

### **3.2. 3, ruelle des Buttes d'Amour**

La modification concerne les parcelles BO41 et B116.

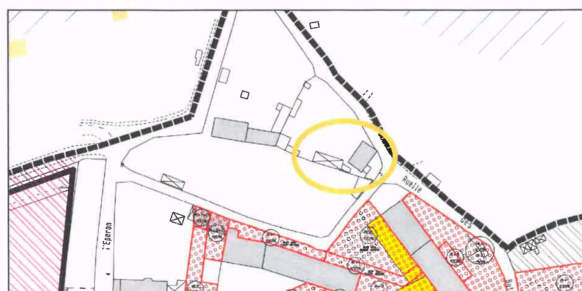
L'origine de cette modification est une *correction d'une erreur du document graphique* qui ne faisait pas apparaître le garage et ne proposait aucun classement pour l'annexe.

L'objet de cette modification est de classer en « gris clair » (« construction pouvant être conservée, améliorée ou démolie ») l'annexe qui n'avait pas de classement et le garage en jaune (« démolition pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ») qui n'apparaissait pas sur le fond cadastral et qui débordait sur le chemin.

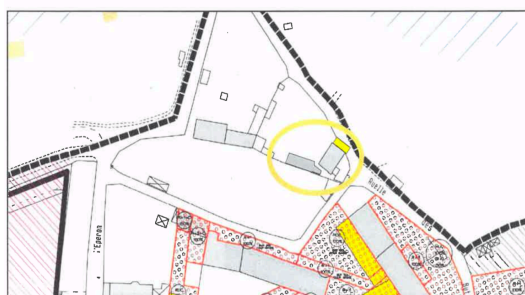


Garage

Document graphique actuel :



Projet de modification :



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 17 mai 2019

Durant la visite des lieux il n'a pas été possible d'y accéder en voiture compte tenu de l'étroitesse du chemin.

La propriétaire, Madame Laisné, étonnée de ne pas avoir reçu de courrier (adressé mais non reçu en raison d'un changement d'adresse), s'est manifestée durant l'enquête, est venue en permanence et a déposé une remarque (mail n° 1).

Mail (M)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
M1	Mme Laisné et M. Donval	<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. 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</p>

		<p>; 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><b>Nous refusons que la ville puisse possiblement nous imposer la démolition d'une partie de notre propriété.</b></p> <p><i>Avis de la ville de Vitré</i>  <i>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.</i>  <i>La Ville de Vitré envisage de rencontrer Madame LAISNE et Monsieur DONVAL pour répondre à l'ensemble de leurs interrogations.</i>  <i>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.</i></p> <p><b>Avis du CE</b>          Je prends note avec intérêt de la ville de Vitré de rencontrer les propriétaires.          Si le classement jaune se justifie par le manque d'intérêt architectural du garage, je recommande que son usage soit reconnu et que le préjudice d'une démolition pour les propriétaires soient pris en considération dans tout projet public d'aménagement futur afin dans le cadre d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser ».</p>
--	--	---

**Dans mon PVS**, en lien avec la remarque des propriétaires, j'ai posé les questions suivantes :

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.

***Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :***

*A ce jour, aucune opération d'aménagement public 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 (IAU) 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.*

***Avis du CE***

Ce projet de modification de classement à cette adresse concerne deux points différents :

1) *Une annexe* située dans la parcelle BO41, qui apparaît bien sur le cadastre, mais sans classement. Il convenait donc de réparer cette erreur matérielle du règlement du PSMV. Je n'ai pas pu me rendre sur les lieux pour vérifier les caractéristiques architecturales de ce bâti, à l'intérieur de la propriété. Je m'en tiens à la photo présente dans le dossier et à l'avis favorable de la CLSPR pour un classement en gris moyen, assurant une protection de type B (pas de démolition possible, restauration possible). Ce classement apparaît cohérent avec le classement des autres bâtis de la parcelle.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ce classement en « gris moyen ».

2) *Un garage* situé sur la parcelle BO116, qui n'apparaît pas sur le cadastre, mais qui faisait partie de l'ensemble acquis par les propriétaires actuels en 2019. Il convenait donc de réparer cette erreur matérielle à la fois cadastrale et au niveau du règlement du PSMV.

Je n'ai pas pu me rendre sur les lieux lors de la visite organisée par le service urbanisme de la ville de Vitré. Mais j'observe sur Géoportail que ce garage contigu à la maison d'habitation se poursuit dans un petit chemin étroit piétonnier dominant les jardins collectifs. Il empiète donc le chemin, mais constitue une parcelle privative. Il se situe à proximité d'une zone IAU au PLU.

Je ne sais pas selon quelle procédure d'urbanisme ce garage a été construit ni à quelle époque. Je ne connais pas ses caractéristiques architecturales.

La CLSPR a proposé un classement en « jaune » en raison de son absence d'intérêt architectural, en ce sens qu'il ne contribue pas à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Je comprends les raisons de classement au vu du manque d'intérêt architectural de ce bâti.

Pour autant ce bâtiment a été rénové par les propriétaires actuels qui témoignent dans leur requête de son importance et de son utilité quotidienne. Un classement « jaune » rend possible sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement public. La zone IAU à proximité immédiate (avec OAP) suggère la possibilité d'une opération publique (voie de désenclavement du secteur des Buttes d'Amour sur le secteur des Courgains) dont le tracé n'est pas à ce jour finalisé.

La démolition du garage constituerait un préjudice pour les propriétaires car il impacterait le terrain derrière et entraînerait l'obligation de refaire le mur porteur de la maison et la création d'un mur pour clore le jardin.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ce classement en « jaune » compte tenu des caractéristiques architecturales. Je prends note de la volonté de la ville de Vitré de rencontrer les propriétaires pour échanger et répondre à leur inquiétude. Mais je regrette qu'un classement en « gris clair » n'ait pas été proposé de manière à éviter le risque de démolition lié à une opération publique d'aménagement.

*Je recommande* de 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 »).

### **3.3. 14 et 16, rue Poterie**

La modification concerne la parcelle AB156.

L'origine de cette modification est un projet de réhabilitation avec l'immeuble voisin 16 rue Poterie.

L'objectif de cette modification est de *modifier le classement* de la coursive en pan de bois située entre le 14 et le 16 rue Poterie, utile pour assurer une distribution des logements du 1<sup>er</sup> étage.

L'objet de la modification : changer le classement de cette coursive de « jaune » (« démolition pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ») en « gris clair » (« construction pouvant être conservée, améliorée ou démolie »).

Durant la visite des lieux il n'a pas été possible d'y accéder, cette coursive étant à l'intérieur du bâti.

Le propriétaire ne s'est pas manifesté durant l'enquête.



Coursive entre le 14 et le 16 rue Poterie

Document graphique actuel :



Projet de modification :



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 17 mai 2019

***Dans mon PVS***, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes :

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).

***Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :***

*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.*

#### ***Avis du CE***

Suite à une demande de réhabilitation globale des immeubles concernés par la société Espacil pour réaliser des logements sociaux la ville de Vitré a pris conscience de l'intérêt architectural de la coursive située entre les 2 immeubles et souhaite la protéger. Cela nécessite de modifier le classement de « jaune » en « gris clair ». Le MER précise que ce maintien ne compromet pas le projet de rénovation ce qui explique que le propriétaire ne se soit pas manifesté durant l'enquête.

Je n'ai pas pu vérifier sur place la nature de ce bâti ni ses caractéristiques architecturales, n'étant pas autorisée à rentrer à l'intérieur de ces immeubles. Je m'en tiens à la photo présente dans le dossier et à l'avis favorable de la CLSPR pour le classement en « gris clair ». Ce classement évite que dans le cadre de cette opération privée de rénovation la coursive puisse être démolie, ce qui assure sa protection.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ce classement

### ***3.4. 30, rue Poterie***

La modification concerne la parcelle AB137.

L'origine de cette modification est une demande d'aménagement d'un logement en fond de cour.

L'objectif de cette modification est « d'assainir » le centre ancien et d'aérer les arrières cours. L'objet de la modification est de *corriger le manque de classement* : en jaune (« démolition pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées »), le bâtiment du fond de parcelle qui est dans classement, en gris clair (« construction pouvant être conservée, améliorée ou démolie »), les annexes situées sur le côté.

Durant la visite des lieux il n'a pas été possible d'y accéder, cette cour étant enclavée à l'intérieur du bâti.



Cour intérieure

Document graphique actuel :



Projet de modification :



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 17 mai 2019

Le propriétaire, Monsieur Gilbert s'est manifestée durant l'enquête, est venu en permanence et a déposé une remarque (R1).

Observation Registre (R)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	Mr Gilbert	<p>Immeuble composé d'un RDC (commerce), 1<sup>er</sup> étage (appartement occupé), 2<sup>ème</sup> 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 ?</p> <p><i>Avis de la ville de Vitré</i> <i>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.</i></p> <p><i>Avis du CE</i> <i>Accord avec ce classement qui ne contrecarre pas le projet d'aménagement du propriétaire.</i></p>

***Dans mon PVS***, en lien avec la remarque des propriétaires, j'ai posé les questions suivantes :

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 ?

***Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :***

*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.*

#### ***Avis du CE***

Je n'ai pas pu vérifier sur place la nature de ce bâti ni ses caractéristiques architecturales, n'étant pas autorisée à rentrer à l'intérieur de cet immeuble.

Je prends note avec intérêt du souhait de la ville de Vitré « d'assainir » le tissu urbain du centre historique et de pouvoir détruire les bâtiments en arrière cour qui constitueraient des « verrues » sans intérêt patrimonial.

Le propriétaire s'est inquiété de ce classement sur un projet d'aménagement de combles.

Ce projet de modification de classement à cette adresse concerne deux points différents :

1) *Des annexes* situées sur le côté de la cour (qui servent de rangement aux commerces existant à cette adresse) et qui ne présentent aucun classement. Il est proposé un classement en « gris clair ». Il m'apparaît que ce classement s'appuie plus sur l'intérêt en termes d'usage que de caractéristiques patrimoniales. Je m'en tiens à la photo présente dans le dossier et à l'avis favorable de la CLSPR pour le classement des bâtiments concernés.

2) *Un bâtiment en fond de parcelle Nord* qui ne présente aucun classement et qui s'appuie sur un mur mitoyen. La photo témoigne d'un bâtiment sans intérêt architectural, ce qui justifie une proposition de classement en « jaune ». Je m'en tiens à l'avis favorable de la CLSPR pour ce classement et à l'assurance exprimée dans le MER que ce classement n'entravera pas le projet de réalisation de combles porté par le propriétaire dans sa requête lors de l'enquête publique et qu'une étude technique précise permettra de conserver le mur de clôture mitoyen Nord.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ces classements.

#### ***3.5. 21, Boulevard du Prêche***

La modification concerne la parcelle AC16.

L'origine de cette modification est l'absence de classement d'un bâtiment en fond de parcelle.

L'objectif de cette modification est de *corriger cette erreur matérielle*.



L'objet de la modification est de classer ce bâtiment en gris clair (« construction pouvant être conservée, améliorée ou démolie »).

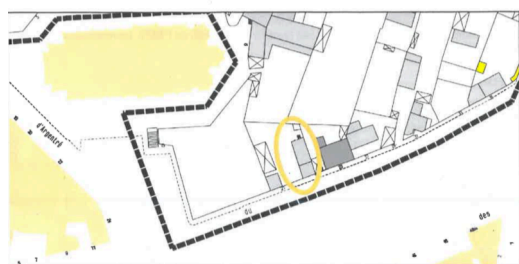
Durant la visite des lieux, nous nous sommes rendus près de l'église mais avec un aperçu très limité du bâti concerné.

Le propriétaire s'est manifesté durant l'enquête. Il m'a fait savoir que le bâtiment concerné était une extension réalisée il y a environ 35 ans et située au 23 Boulevard du Prêche et non au 21 comme indiqué dans le dossier. Il n'a pas exprimé de remarque particulière sur son classement.

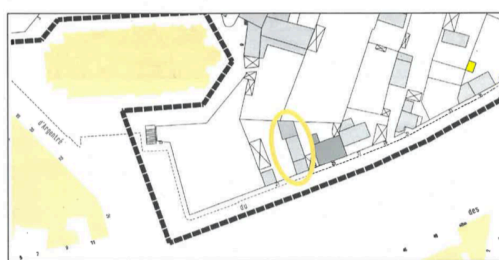


Extension au 23 boulevard du Prêche

Document actuel :



Projet de modification :



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 30 janvier 2020.

***Dans mon PVS***, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes :

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.

***Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :***

*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.*

### ***Avis du CE***

Les propriétaires sont venus durant l'enquête et m'ont fait remarquer une erreur de numérotation du bâtiment concerné. Je recommande que cette erreur matérielle soit corrigée. Le bâtiment concerné n'apparaît pas au cadastre alors qu'il semble avoir été construit depuis plus de 30 ans.

Ce projet apporte une correction à une erreur cadastrale et le classement proposé en « gris clair » me paraît être cohérent avec le classement de la maison contiguë, même si les deux bâtiments ne sont pas de la même époque. Leur niveau de protection me semble correspondre à leurs caractéristiques architecturales.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ce classement.

### ***3.6. Hôtel du Nord, rue des Bénédictins***

La modification concerne la parcelle AB59.

L'origine de cette modification est l'absence de classement des deux parties de ce bâtiment de qualité architecturale différente.

L'objectif de cette modification est de *corriger cette erreur matérielle*.

L'objet de la modification est de classer le bâtiment à l'angle de la rue des Bénédictins et de la rue de la Presse en « gris moyen » (« le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions ») et le bâtiment sur la rue des Bénédictins en « gris clair » (« construction pouvant être conservée, améliorée ou démolie »).

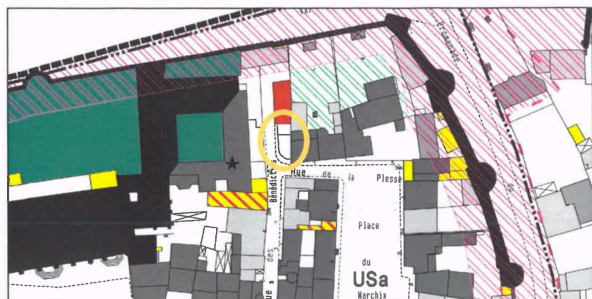
Durant la visite des lieux, j'ai pu observer la qualité architecturale du bâtiment et les disparités de construction entre les deux bâtis concernés justifiant les deux types de classement proposés.

Le propriétaire ne s'est pas manifesté durant l'enquête.

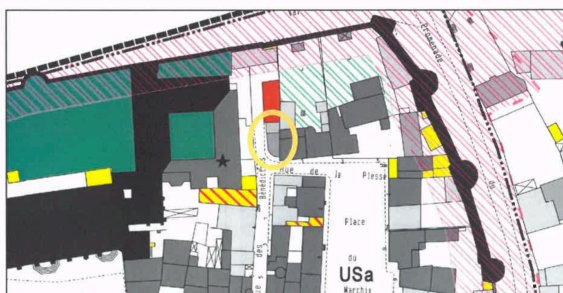


Angle de la rue des Bénédictins et de la Plesse

Document actuel :



Projet de modification :



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 30 janvier 2020.

**Dans mon PVS**, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes :

Correction d'une erreur matérielle : absence de classement de 2 bâtiments jouxtant un parking.

Justifier les deux classements, « gris clair » et « gris moyen ».

**Dans son MER**, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :

*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).*

#### **Avis du CE**

Lors de la visite des lieux j'ai pu vérifier l'intérêt de ces deux bâtiments édifiés à des périodes différentes et présentant des caractéristiques architecturales de niveau variable.

Cela justifie la volonté de corriger une erreur du PSMV qui n'apportait aucun classement à ces bâtiments et cela justifie les classements proposés, « gris clair » (Bâtiment accolé Nord) et « gris moyen » (Bâtiment Sud).

Sur ces bases, je donne un avis favorable à ces classements.

### **3.7. Pourtour Saint Martin, école Sainte Thérèse**

La modification concerne la parcelle AC118.

L'origine de cette modification est la demande d'une nouvelle zone constructible d'environ 100m<sup>2</sup> en vue de la construction d'un préau dont le précédent a été démoli pour l'extension d'une cuisine

L'objectif de cette modification est de permettre la création d'un préau dans l'école.

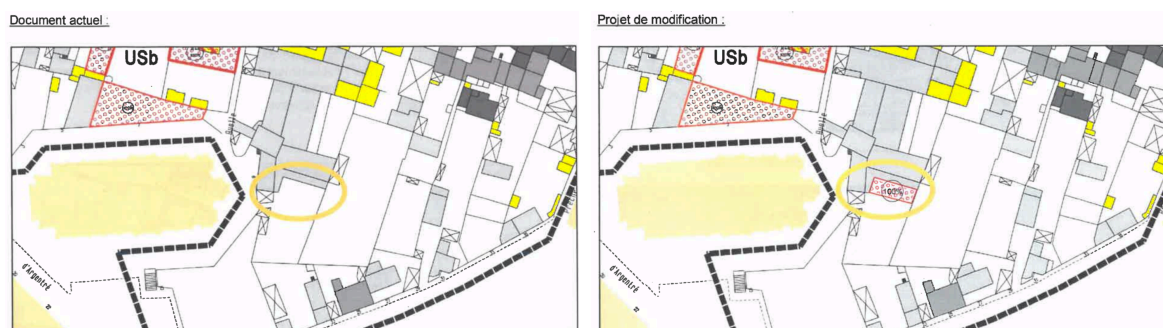
L'objet de la modification est de classer en « zone constructible » une emprise de 100m<sup>2</sup> au long du bâtiment existant (« emprise maximale, indication de CES et de nombre de niveaux maximum et /ou de hauteur maximale »).

Durant la visite des lieux, j'ai pu observer l'école, la cour et le bâtiment auprès duquel se situe le projet de construction du préau.

Le propriétaire ne s'est pas manifesté durant l'enquête.



Emprise constructible pour le préau



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 9 octobre 2020.

**Dans mon PVS**, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes :

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 100m<sup>2</sup>.

**Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :**

*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.*

**Avis du CE**

Durant la visite des lieux j'ai pu approcher l'école Sainte Thérèse où se situe le projet de préau.

L'évolution des conditions de restauration de l'école, tant au niveau technique que sanitaire, a nécessité de transformer l'ancien préau pour aménager une cuisine plus adaptée.

La création d'un préau dans une école relève de l'intérêt général et justifie le besoin d'ouvrir des droits à construire proportionnels au nombre d'élèves concernés. Je regrette que le MER ne précise pas l'importance de cette emprise mais je m'en tiens à l'accord conjoint de la direction de l'école, de l'ABF et de la CLSPR.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à cette emprise constructible.

### 3.8. 13, rue Pasteur

La modification concerne la parcelle AB556.

L'origine de cette modification est une demande de travaux sur un bâtiment s'adossant à cet édifice.

L'objectif de cette modification est de *corriger une erreur matérielle en modifiant le classement*, cet édifice étant classé en jaune, classement qui ne correspond pas à ses caractéristiques architecturales.

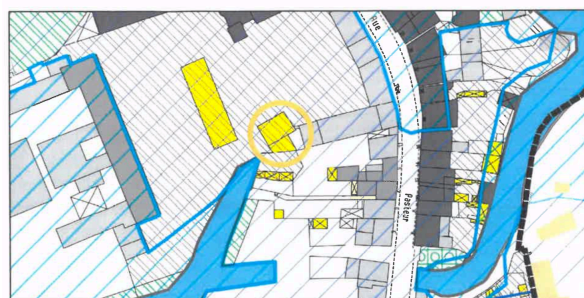
L'objet de la modification est de classer en « gris moyen » (« le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions ») la partie nord de cet édifice.

Durant la visite des lieux, j'ai pu observer le contexte urbain dans lequel se situe ce bâtiment (proximité d'un parking) et ses caractéristiques architecturales intéressantes, qui ne correspondent nullement à un classement en jaune et qui méritent plus de protection.

Le propriétaire, la SA HLM Les Foyers, ne s'est pas manifesté durant l'enquête.



Document graphique actuel



Projet de modification



Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 9 octobre 2020.

**Dans mon PVS**, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes :  
Quels travaux sont prévus par la société HLM?  
Justifier le classement en « gris moyen ».

**Dans son MER, la ville de Vitré apporte les réponses suivantes :**

*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...).*

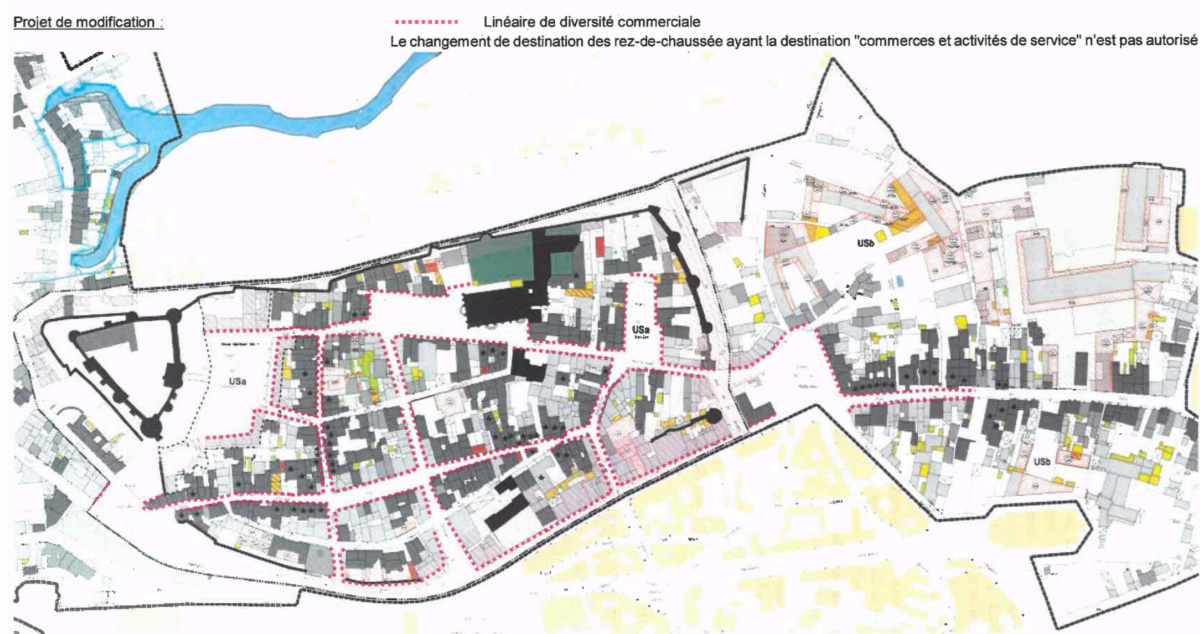
#### **Avis du CE**

A l'occasion d'une demande de travaux sur un bâtiment proche, la ville de Vitré a constaté un classement inadapté sur un édifice situé à cette adresse et qui présente un réel intérêt architectural comme en témoigne la photo dans le dossier et comme j'ai pu l'observer lors de ma visite des lieux.

Ce projet entend corriger cette erreur de classement et passer ce bâti de « jaune » en « gris moyen », classement en cohérence avec ses caractéristiques architecturales, rappelées dans le MER, et validé par la CLSPR.

Sur ces bases, je donne un avis favorable à reclassement en gris moyen

### **3.9. Protection des rez de chaussée commerciaux**



La modification concerne certaines rues à l'intérieur du SPR, nommément indiquées dans la notice de présentation et reportées sur la carte ci dessus, dans le secteur Usa et dans une petite partie du secteur USB.

L'origine de cette modification est la mise en cohérence avec le PLU dont la dernière révision (approuvée le 23 janvier 2020) a exprimé dans son PADD le souci de préserver la vocation

commerciale du cœur de ville (en lien avec le programme Action Cœur de ville) et intégré dans son règlement graphique un linéaire de protection commerciale hors du périmètre du PSMV. L'objectif est aussi de se mettre en cohérence avec le SCoT du Pays de Vitré (révisé en 2018) dont une des orientations est de renforcer les centres-villes et de définir au sein des centralités un linéaire commercial prioritaire interdisant le changement de destination des locaux commerciaux.

L'objet de la modification est de compléter le périmètre défini au PLU et d'interdire dans les rues explicitement énumérées du centre historique de Vitré le changement de destination des rez de chaussée commerciaux en logements.

Le projet de modification a reçu un avis favorable de la CLSPR le 9 octobre 2020

Durant la visite des lieux, j'ai pu observer les rues présentant des rez de chaussée commerciaux et la désaffectation de certains rez de chaussée commerciaux dans certaines parties du secteur.

Durant l'enquête je n'ai rencontré aucun responsable de rez de chaussée commerciaux concerné par cette modification.

***Dans mon procès verbal de synthèse***, en l'absence de remarque du public, j'ai posé les questions suivantes auxquelles dans son ***Mémoire en réponse*** la ville de Vitré a répondu (*italique bleu*):

- Quel est la superficie du SPR et le linéaire 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 Dugesclin*
- *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.*

### ***Avis du CE***

Durant la visite des lieux j'ai parcouru de nombreuses rues du SPR ce qui m'a conduit à une bonne perception des rues commerçantes, de l'importance des cellules commerciales de rez de chaussée en activité mais aussi d'un certain nombre de cellules vacantes sans pour autant pouvoir apprécier la durée de cette vacance.

Ce constat m'a amenée à m'interroger sur une approche géographique des commerces dans le centre historique et sur une approche quantitative du poids des commerces dans le SPR et du niveau de leur vacance. Ces éléments n'apparaissaient pas dans le dossier.

Le MER m'a apporté des compléments d'information. Je note que, au sein du SPR qui représente une superficie d'environ 530ha, c'est un linéaire d'environ 3kms qui est concerné par la protection des rez de chaussée commerciaux et l'interdiction de changement de destination en logements. Les rues concernées ont été identifiées en fonction de la place des commerces encore existants ce qui a conduit à éliminer les rues non commerçantes (ou peu commerçantes) du cœur de ville. Le MER précise la liste des rues identifiées, suite à une erreur évoquée dans mon PVS. Il estime que c'est environ 150 cellules qui sont concernées, qu'environ 15 cellules sont fermées et vacantes et que la durée de vacance est variable.

L'objectif de cette protection me paraît répondre à un réel souci de redynamisation du cœur en ville selon les principes édictés au SCoT dans son DOO (qui prévoit de prioriser les centralités) et dans les Orientations du PADD du PLU de Vitré qui prévoit de « préserver la vocation commerciale du cœur de ville » et de « créer les conditions favorables au renforcement des commerces et services de proximité ».

Ce projet permet de mettre en cohérence la protection des commerces du cœur de ville au sein du SPR par le règlement du PSMV avec la protection édictée dans le PLU. Il est en cohérence avec le Programme Action Cœur de ville, qui est une priorité nationale pour redynamiser les centres-villes en direction des villes moyennes (avec un volet commerce), dont 222 collectivités ont bénéficié, et dont Vitré est lauréate (ainsi que Fougères en Ille et Vilaine).

Je note que cette interdiction de changement de destination des rez de chaussée commerciaux dans le PSMV est sans limite temporelle (MER). Je considère que cela peut constituer une contrainte lors du souhait de revente de la cellule commerciale en l'absence de repreneur mais je note dans le MER que si cette protection devait être contreproductive par rapport à la redynamisation du centre ville sa durée de cette protection pourrait être révisée et réduite.

Pour autant je remarque qu'aucun des propriétaires des commerces concernés ne s'est manifesté durant l'enquête.

Conscient du risque de vacance prolongée de certaines cellules commerciales qui pourrait nuire à la redynamisation du cœur de ville, je note avec intérêt dans le MER que la ville de Vitré a mis en place des mesures d'accompagnement technique, de « nurserie commerciale » et d'incitation financière (subvention du loyer) pour encourager les porteurs de projet à s'installer dans les locaux vacants du centre ville. Si ce n'est déjà fait, je recommande une évaluation de ces dispositifs.

Au regard de la cohérence avec le SCoT, le PLU et le programme Action Cœur de ville dont Vitré est lauréate, je donne un avis favorable à cette modification.

Je recommande une évaluation quantitative des dispositifs d'accompagnement et d'incitation permettant de vérifier l'efficacité de cette protection pour la redynamisation du centre ville.