

**Commune de VITRE
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION n°4 du PLAN de SAUVEGARDE et de MISE en VALEUR

18 Février 2019 – 19 Mars 2019

**Rapport du commissaire enquêteur
Partie 2 : Conclusions et Avis motivé**



<u>Autorité organisatrice :</u>	Préfecture d'Ille et Vilaine
<u>Maître d'ouvrage :</u>	Commune de Vitré (Ille et Vilaine)
<u>Assistant Maître d'ouvrage :</u>	Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Elisabeth Blanc Daniel Duché
<u>Commissaire Enquêteur :</u>	Claudine Lainé-Delurier
<u>Référence Enquête :</u>	E18000190 / 35
<u>Arrêté préfectoral :</u>	Préfecture d'Ille et vilaine signé le 18 Janvier 2019
<u>Siège de l'enquête :</u>	Pôle Aménagement - Mairie de de Vitré

Table des matières

1	GLOSSAIRE.....	3
	Sigles utilisés dans le dossier technique	3
2	PREAMBULE.....	4
3	PRESENTATION DU PROJET ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE.....	4
3.1	Localisation du projet.....	4
4	APPRECIATION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
4.1	Organisation de l'enquête.....	5
4.2	Déroulement de l'Enquête.....	5
4.3	PV de synthèse et mémoire en réponse	6
5	ANALYSE DU PROJET	7
5.1	Le projet	7
5.2	Le dossier de projet	7
5.2.1	Le rapport de présentation	7
5.2.2	Le règlement écrit.....	9
5.2.3	Le règlement graphique.....	9
6	AVIS PPA ET AUTRES ORGANISMES	9
7	ANALYSES DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	10
8	CONCLUSIONS	13
8.1	AVANTAGES / INCONVENIENTS	13
8.2	Synthèse.....	15
9	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15

1 GLOSSAIRE

Sigles utilisés dans le dossier technique

AVAP :	Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
CLSPR :	Commission Locale site Patrimonial et remarquable
LCAP :	loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale
SPR :	Site Patrimonial Remarquable
PSMV :	Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur

2 PREAMBULE

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 31 juillet 2018, pour mener l'enquête publique, n° E1800190/35, portant sur la demande présentée par la Préfecture d'Ille et Vilaine, concernant

La modification n°4 du Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur de la ville de Vitré'

J'ai rédigé un 1^{er} document, intitulé

'Rapport du commissaire enquêteur

Partie 1 : Présentation de l'enquête et synthèse des observations'

Ce 1^{er} rapport présente : le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations du public et du commissaire Enquêteur.

Dans ce présent document, intitulé

'Rapport du Commissaire Enquêteur

Partie 2 – Conclusions et avis motivé'

j'expose :

- le projet et l'objet de l'enquête,
- mon appréciation sur le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet, les observations, la pertinence des travaux,
- un bilan des avantages et inconvénients
- mon avis pour cette modification du PSMV

3 PRESENTATION DU PROJET ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

3.1 Localisation du projet

Vitré est une commune située dans le département d'Ille et Vilaine

Le patrimoine de la ville est très riche et très bien conservé, il compte 72 monuments historiques et 99 bâtiments inventoriés.

Dans la vieille ville, un secteur sauvegardé a été créé, par arrêté ministériel, en 1976, agrandi en 1981. Le secteur sauvegardé est régi par le PSMV, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, il a été approuvé par le Conseil d'état en 1994.

Depuis sa création il a fait l'objet de 3 modifications par arrêtés préfectoraux en 2009, 2014, 2016.

Par délibération du 5 juillet 2018, le conseil municipal de Vitré a lancé une procédure de modification des règlements écrits et graphiques de ce plan, dans le but de pouvoir réaliser des travaux ou évolutions nécessaires sur certains bâtiments à des endroits précis du secteur :

- Ilot Saint Louis – 20 rue Saint Louis, 5 rue Saint Louis
- 15 place de La République
- Place du Marchix
- 22 rue Pasteur
- Chemin Champlet
- Rue de La Trémouille

Ces évolutions sont proposées afin

- d'améliorer l'accès au service de secours dans l'îlot Saint Louis
- d'autoriser une modification de l'occupation des sols n'altérant pas le caractère architectural des lieux concernés
- de corriger le règlement graphique qui comportait des inexactitudes

4 APPRECIATION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Cette analyse consiste à s'assurer que les informations mises à disposition du public ont permis de bien appréhender le projet.

4.1 Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par la Direction des Collectivités territoriales - Bureau de l'urbanisme de la Préfecture d'Ille et Vilaine.

La Maîtrise d'ouvrage a été assurée par le Pôle Aménagement de la Mairie de Vitré.

L'enquête a été prescrite par Arrêté Préfectoral, émis par la Préfecture d'Ille et Vilaine, signé le 18 Janvier 2019.

La publicité a été réalisée

- | | | |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| - par voie de presse | <i>1er avis</i> | <i>2ième avis</i> |
| Ouest-France d'Ille et Vilaine | 25 Janvier 2019 | 22 Février 2019 |
| Le journal de Vitré, journal local | 25 Janvier 2019 | 22 Février 2019 |
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête (format A2 fond jaune) au Pôle Aménagement de la Mairie de Vitré et en divers lieux de la commune.

L'enquête a été dématérialisée :

- Le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la Mairie de Vitré (www.ville-vitre.com)
- Une adresse mail a été mise à disposition pour permettre au public d'adresser les observations et propositions par voie électronique enquete.public.urba@mairie-vitre.fr
- Il était prévu de publier sur le site de la mairie les observations et propositions du public reçues par voie électronique - mais aucune information n'a été émise

L'adresse postale (Vitré-Aménagement, 87bis Boulevard des Rochers – 35500 – Vitré), à l'attention du Commissaire Enquêteur, a été fournie afin de permettre au public d'émettre toutes observations ou propositions en adressant un courrier postal.

- ☺ Cette enquête a été très correctement organisée. La numérisation a été traitée parfaitement. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté avant le démarrage de l'enquête.

4.2 Déroulement de l'Enquête

Le dossier papier, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ainsi que le registre papier ont été mis à disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture du Pôle Aménagement de la Mairie de Vitré, siège de l'enquête, pendant toute sa durée du 18 Février au 19 Mars 2019.

J'ai assuré, au Pôle Aménagement de la mairie de Vitré, les 3 permanences prévues dans l'arrêté :

Lundi	18/02/2019	14h00 – 17h00	Démarrage de l'enquête
Vendredi	8/03/2019	14h00 – 17h00	
Mercredi	19/03/2019	14h00 – 17h30	Fermeture de l'enquête

Une salle, avec un accès internet et un téléphone, parfaitement adaptée à l'accueil du public ont été mis à ma disposition.

La participation du public a été la suivante :

		NB personnes reçues	Nb observations sur registre	Nb courriers	Nb Mails
Participation du Public					
Permanences	Le 18/02/2019	3	1		
	Le 8/03/2019	0	0		
	Le 19/03/2019	1	1		
Hors permanence				1	
<i>Hors délais</i>					
Nb personnes reçues		4			
Nb observations sur registre			2		
Courrier postal				1	
Courrier électronique					0

Aucune observation ni proposition n'a été formulée par courrier électronique.
Aucune observation ni proposition n'a été formulée par des associations.

La participation du public a été très minime.

J'ai fait mention de la fin de l'enquête sur le registre d'observations mis à disposition à la mairie et je l'ai récupéré ainsi que le dossier.

😊 Aucun dysfonctionnement n'a été constaté lors du déroulement de l'enquête.

😞 Malgré une bonne organisation de l'enquête, une publicité bien faite aussi bien dans la presse, dans divers lieux de la ville, au Pôle Aménagement, et un accueil bien organisé, ... force est de constater que le public s'est montré peu intéressé et ne s'est pas déplacé, bien que les conditions étaient adaptées à la prise de connaissance du dossier et à l'expression d'observations.

Ceci est certainement dû au fait que les travaux projetés sont en nombre limité et très circonscrits, et répondent aux attentes des habitants principalement concernés.

A noter quand même l'inquiétude d'un riverain.

4.3 PV de synthèse et mémoire en réponse

Suite à la fin de l'enquête, j'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse.

Conformément à la réglementation et l'Article 8 de l'Arrêté, j'ai fourni au Maître d'ouvrage ce Procès-verbal le 27 Mars 2019.

Je me suis tenue à la disposition du Maître d'ouvrage pour une réunion. Les échanges se sont poursuivis par mail et par téléphone.

Suite aux questions du public et du commissaire enquêteur, le Maître d'ouvrage m'a adressé le mémoire en réponse, objet du Document *Procès-Verbal de synthèse et Mémoire en réponse*

Les questions et réponses sont en *annexe §8.6 du rapport partie 1- Présentation de l'enquête et synthèse des observations*.

Les réponses fournies par le Maître d'ouvrage sont analysées commentées au § 7 du présent document.

5 ANALYSE DU PROJET

Cette enquête publique a été menée en vue de modifier le PSMV.

5.1 Le projet

Les modifications envisagées concernent des évolutions spécifiques de certains lieux. Il n'est pas prévu de modifications d'envergure sur l'ensemble du secteur. Elles ont pour but :

- d'améliorer l'accès au service de secours dans l'îlot Saint Louis,
- d'autoriser des modifications de l'occupation des sols sans altération du caractère architectural des lieux concernés,
- de corriger le règlement graphique qui comportait un manque.

5.2 Le dossier de projet

Les documents qui constituent le dossier sont

- L'avis administratif d'ouverture d'enquête
- L'arrêté préfectoral
- le rapport de présentation
- le règlement écrit
- le règlement graphique

5.2.1 Le rapport de présentation

Ce document décrit chaque modification envisagée en présentant

- L'objectif de la modification,
- L'emplacement du lieu dans le secteur sauvegardé,
- Le plan du lieu issu du règlement graphique avant évolution,
- Le plan du lieu issu du règlement graphique après évolution,
- Les évolutions du règlement littéral.

☺ Les modifications envisagées ne portent pas atteintes à l'économie générale du PSMV

☺ Les modifications ne concernent aucun espace boisé

5.2.1.1 Modification A- Ilot Saint Louis – 20 rue Saint Louis



Ce cœur d'îlot a été l'objet d'un incendie en 2011 et les services de secours ont constaté des difficultés d'accès.

Depuis cette date, des discussions sont en cours pour imposer au propriétaire des lieux des servitudes, à l'intérieur de son habitation, afin d'améliorer les possibilités d'accès, à la cour intérieure de l'îlot, en cas de sinistre.

Le plan de sauvegarde actuel prévoit la démolition de bâtis annexes, ce que refusait le propriétaire.

Un compromis, qui satisfait toutes les parties prenantes, a été trouvé.

La modification envisagée permet de conserver les bâtis et prévoit l'ouverture de portes de secours accessibles par le SDIS en cas de besoin.

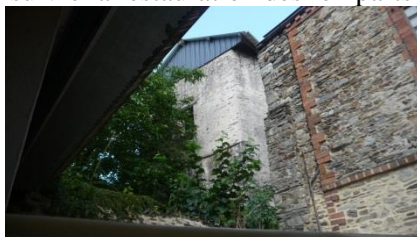
5.2.1.2 *Modification B- 15 place de La République*

Une partie du bâtiment est prévue d'être déclassée afin de faciliter son évolution, à condition que les sondages ne détectent pas de problèmes particuliers sur la structure.



5.2.1.3 *Modification C- Place du Marchix*

Une partie du bâti en fond de cour est déclassé afin de permettre sa démolition, ce qui permettra ensuite de poursuivre la restauration des remparts qui y sont accolés.



5.2.1.4 *Modification D- 22 rue Pasteur*

Correction d'une erreur sur le règlement graphique, il manquait la représentation d'un hangar cadastré.



5.2.1.5 *Modification E- Chemin Champlet*

La parcelle cadastrée BH 363 passe de non constructible à constructible à 100% à 2 niveaux de plancher.

5.2.1.6 *Modification F- Ilot Saint Louis – 5 rue Saint Louis*

Le plan de sauvegarde actuel prévoit la démolition d'anciens sanitaires en fond de cour. Sur demande des propriétaires, il est acté que le bâti est de qualité et qu'il peut donc être conservé.



5.2.1.7 Modification E- Rue de La Trémouille

Demande d'évolution pour la parcelle cadastrée AB 427, afin de la rendre constructible sur un rez-de-chaussée pour un espace de restauration

- ☺ Le rapport de présentation décrit très clairement chaque modification et son objectif
- ☺ Les modifications envisagées ne remettent pas en cause les objectifs du PADD du PLU en vigueur
- ☺ Les modifications proposées apportent toutes des réponses positives aux préoccupations des propriétaires de ces bâtiments qui ont un caractère patrimonial.

5.2.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié à la marge, il concerne la section II et l'accès au cœur d'îlot.

- ☺ Le règlement écrit est modifié en adéquation avec les évolutions décrites. Le seul item concerné est bien le cœur d'îlot. Les autres modifications du PSMV n'ont pas d'impact sur le règlement écrit.

Je recommande, le règlement écrit étant un document opposable, afin de faciliter la lecture et l'appréhension des modifications, que

- les modifications/ajouts par rapport à l'ancienne version soient notés en début de document et matérialisés dans le corps du document

5.2.3 Le règlement graphique

- ☺ La modification du règlement graphique est bien en adéquation avec les modifications du PSMV

6 AVIS PPA ET AUTRES ORGANISMES

- ☺ Les PPA ont tous donné un avis favorable au projet
- ☺ La commission locale et l'architecte des bâtiments de France ont rendu un avis positif pour chacune des modifications envisagées.

Rappel :

- La MRAE a dispensé ce projet de modification d'évaluation environnementale mais a demandé son report lors de l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU qui devra donc intégrer le périmètre du PSMV

7 ANALYSES DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Réf	Auteur	Observations présentées	Réponse du maître d'ouvrage
R01	Gérard Eric	<p>Modification A - Îlot Saint Louis – 20 rue Saint Louis</p> <p>Demande d'informations concernant les modifications prévues. A priori, les plans présentés sont conformes aux échanges que Mr Gérard a eu en amont avec le Maire de Vitré et les services de secours; c'est à dire ouverture de 4 portes afin de créer un couloir de circulation Souhaite avoir confirmation que les travaux sont bien uniquement de cette nature</p>	Oui, les travaux sont de cette nature. Il aura aussi à prévoir la création des servitudes réciproques dans les titres de propriétés des parcelles concernées.
1	CE	<p>Modification A - Îlot Saint Louis – 20 rue Saint Louis</p> <p>Les travaux prévus concernent l'ouverture de portes. Ces travaux ont pour but de faciliter l'accès des secours dans l'îlot Il semblerait intéressant que le règlement précise les contraintes sur les matériaux des portes. En effet, celles-ci doivent pouvoir être facilement détruites par les services de secours, il faut éviter l'installation de portes blindées ou métalliques</p>	Cette disposition est en effet la demande des services d'incendie. Les portes devront être en bois et fracturables par le service de secours.
2	CE	<p>Modification A - Îlot Saint Louis – 20 rue Saint Louis</p> <p>D'après les plans, il semblerait que, l'arrière d'un immeuble de la rue Notre Dame, donne aussi sur le cœur de l'îlot du 20 rue Saint Louis. Est-ce que les secours ont également la possibilité d'y accéder par la rue Notre-Dame. Des portes sont-elles également prévues ?</p>	Nous ne connaissons pas toutes les possibilités d'intervention des services de secours. En tout état de cause, en effet, une propriété de la rue Notre Dame permet par un porche d'accéder au cœur d'îlot. Il permet de multiplier les accès pour faciliter les secours et évacuations.
3	CE	<p>Modification A - Îlot Saint Louis – 20 rue Saint Louis</p> <p>Ces travaux qui ont pour but de faciliter l'accès des secours pour un groupe d'immeuble sont-ils à la charge des propriétaires ? Comment sera contrôlée la réalisation des travaux et par qui ? Un délai sera-t-il imposé pour leur réalisation ?</p>	Ces travaux sont à la charge de M. GERARD. Il sera tenu de déposer des déclarations préalables qui seront validées par la Ville et l'architecte des bâtiments de France. Il devra les réaliser dans un échéancier à déterminer dans le cadre de sa vente.

Analyse du commissaire Enquêteur

Cette modification fait suite à des échanges depuis un certain nombre de mois entre les propriétaires des lieux, la commune et les services de secours (SDIS), concernant les servitudes que la ville souhaitait imposer afin d'améliorer les possibilités d'accès en cas de sinistre.

En effet ce cœur d'îlot a été l'objet d'un incendie en 2011 et les services de secours ont constaté des difficultés d'accès.

Lors de sa venue en permanence, le propriétaire souhaitait avoir confirmation que l'évolution du PSMV était bien en adéquation avec les échanges oraux qu'il avait eus avec différents services.

- ☺ Concernant le 20 rue Saint Louis : le règlement écrit a été amendé (dans la section II §3-3 Accès aux cœurs d'îlots).
Il stipule bien que la servitude concerne l'ouverture de portes 0,90 m de largeur pour créer un couloir de circulation libre de toute obstruction. Le règlement graphique a été modifié en conséquence, les parties d'immeuble concernées passent de 'jaune' (modification, démolition pouvant être imposée...) à 'gris clair' (conservation, amélioration ou démolition possible)
- ☺ Un complément doit être apporté au règlement pour indiquer que ces portes doivent être fracturables par les services de secours
- ☺ Un complément doit être apporté dans les titres de propriétés notariés de cet immeuble concernant ces servitudes.
- ☺ Dès l'approbation de la modification du PSMV, le propriétaire pourra commencer les démarches pour la réalisation des travaux ou, en cas de vente du bien avant travaux, les spécifier clairement aux acquéreurs potentiels. Ces travaux seront soumis à l'approbation de la ville et de l'architecte des bâtiments de France.

Je recommande que

- de s'assurer que le recensement des cœurs d'îlot difficilement accessibles au sein du PSMV existe et de vérifier si des servitudes de même type ne sont pas nécessaires.

Réf	Auteur	Observations présentées	Réponse du maître d'ouvrage
R03	Question orale	Non retranscrite sur le registre Sous combien de temps ce projet de modification du PSMV sera-t-il entériné et les travaux pourront-ils démarrés?	Les délais d'approbation définitive de cette modification sont : validation par le conseil municipal en avril ou mai, puis par un arrêté préfectoral en juin. Celui-ci devra faire l'objet d'une publication dans la presse par la suite.

Analyse du commissaire Enquêteur

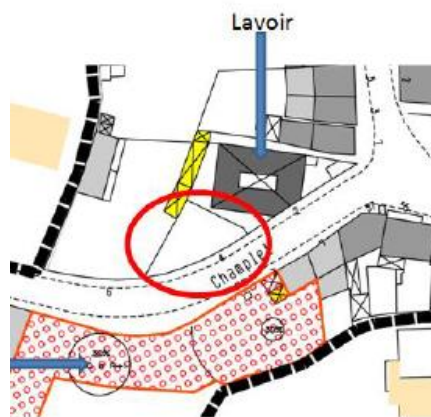
- ☺ La chronologie des différentes étapes suite à l'enquête est clairement explicitée, ce qui donne un objectif clair pour les propriétaires concernés

Réf	Auteur	Observations présentées	Réponse du maître d'ouvrage
R02	Busson Philippe	Modification E – Chemin Champlet Mr Busson demeurant 5 rue du Petit Rachapt, demande des informations complémentaires sur l'autorisation accordée pour une construction avec 2 niveaux de plancher sur cette parcelle BH363, qui en fonction de la hauteur pourrait nuire à leur vue actuelle sur les hauteurs de Vitré et en particulier sur le Château.	L'objectif de cette adaptation vise à autoriser sur cette parcelle le même type d'élévation que ce qui est déjà autorisé de l'autre côté du Chemin Champlet pour renforcer le caractère urbain de prolongation du faubourg.
4	CE	Modification E – Chemin Champlet La construction autorisée est-elle une construction au maximum de 6 mètres à l'égout et 12m au faitage ? Est-ce que l'impact visuel pour le voisinage a été pris en compte ?	La proposition de modification vise à permettre une construction en R+1 sur 100% de l'emprise de la parcelle. La page 20 du règlement actuel du PSMV confirme ces côtes maximales.
5	CE	Modification E – Chemin Champlet Sur ce terrain, il existe actuellement un bâtiment qui semble provisoire qui est collé au	Le bâtiment actuellement sur la parcelle pourra en effet être démoli si le pétitionnaire l'envisage ainsi. Cette démolition n'est pas rendu obligatoire. En effet, la constructibilité à

	lavoit qui est typé A Cette construction doit-elle être détruite ? Quelles sont les contraintes imposées à une nouvelle construction par rapport à ce lavoit ?	100% est possible mais pas obligatoire. Le projet sera analysé en fonction de son environnement urbain pour intégrer et prendre en compte l'existant sur le plan patrimonial notamment
--	--	---

Analyse du commissaire Enquêteur

Cet habitant s'inquiète d'éventuelles nuisances visuelles du fait de changement de classement de la parcelle BH363 qui devient constructible alors qu'elle ne l'était pas auparavant.



A priori, dans la modification proposée, il est tenu compte de l'environnement pour créer une cohérence avec le sud du chemin Champlet.

Par contre, il n'est pas fait mention de contraintes particulières à prendre en compte par rapport à l'environnement au nord, notamment concernant le lavoit qui est dans le règlement graphique un site patrimonial typé 'gris foncé : construction dont ... l'altération est interdite ...'.

La construction étant possible sur la totalité du terrain, il peut y avoir un risque éventuel de dégradation par rapport à une mitoyenneté avec le lavoit.

- ☹ La description de la modification E-Chemin Champlet manque d'information sur la prise en compte d'éventuels impacts sur l'environnement au nord, et sur le site patrimonial du lavoit.
- 😊 Le projet de construction sera analysé en fonction de son environnement urbain pour intégrer et prendre en compte l'existant sur le plan patrimonial notamment.

Je recommande que

- le projet soit aussi analysé par rapport à d'éventuelles nuisances visuelles pour les riverains.

Réf	Auteur	Observations présentées	Réponse du maître d'ouvrage
C01	Delanchy Frédéric	Mr et Mme Delanchy 9 allée du clos du Tertre Demande de modification de zonage pour les parcelles cadastrées section BB 154 et 156, afin que ces parcelles classées actuellement en zone agricole puissent devenir constructibles, passage en zone UE, comme les parcelles contiguës.	Ces parcelles ne sont pas concernées par la modification du PSMV en cours.
6	CE	La modification de zonage pour les parcelles cadastrées section BB 154 et 156 elle-t-elle bien une évolution hors périmètre de l'enquête et à traiter lors de la révision du PLU.	Oui, cette demande est hors sujet de la présente modification

Analyse du commissaire Enquêteur

- ☹ Cette observation concernant les parcelles BB154 et 156 est hors du périmètre PSMV. Mr et Mme Delanchy devront reprendre contact lors de la révision du PLU.

8 CONCLUSIONS

A l'issue de l'enquête, après analyse

- du dossier,
- des réponses du Maître d'ouvrage aux observations du Public, des PPA et du Commissaire Enquêteur

il s'agit de s'interroger sur l'adéquation du projet de modification du PSMV et son adéquation aux attentes des administrés de la commune.

Les conclusions sont présentées ci-après de la manière suivante

- 😊 Avantage à prendre en compte dans le bilan
- 😬 Inconvénient nécessitant soit des précisions soit une modification
 - 😬 Observation du public qui s'avèrent hors sujet, qui ont un intérêt mais non retenues au titre des avantages et inconvénients

Lorsque des réponses du Maître d'ouvrage apportent des réponses à des Inconvénients recensés, elles sont mises, dans le tableau, en Avantage en regard de l'Inconvénient recensé

8.1 AVANTAGES / INCONVENIENTS

Avantages	Inconvénients
Déroulement de l'enquête	
😊 Cette enquête a été très correctement organisée. La numérisation a été traitée parfaitement. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté pendant l'enquête.	
	😬 Malgré une bonne organisation de l'enquête, une publicité bien faite aussi bien dans la presse, dans divers lieux de la ville, au Pôle Aménagement, et un accueil bien organisé, ... force est de constater que le public s'est montré peu intéressé et ne s'est pas déplacé, bien que les conditions étaient adaptées à la prise de connaissance du dossier et à l'expression d'observations.
Projet	
😊 Les modifications envisagées ne portent pas atteintes à l'économie générale du PSMV	
😊 Les modifications ne concernent aucun espace boisé	
😊 Les PPA ont tous donné un avis favorable au projet	
😊 La commission locale et l'architecte des bâtiments de France ont rendu un avis positif pour chacune des modifications envisagées.	
Rapport de Présentation	
😊 Le rapport de présentation décrit très clairement chaque modification et son objectif	

☺	Les modifications envisagées ne remettent pas en cause les objectifs du PADD du PLU en vigueur	
☺	Les modifications proposées apportent toutes des réponses positives aux préoccupations des propriétaires des bâtiments qui ont un caractère patrimonial.	
Règlements		
☺	Le règlement écrit est modifié en adéquation avec les évolutions décrites. Le seul item concerné est bien le cœur d'îlot. Les autres modifications du PSMV n'ont pas d'impact sur le règlement écrit.	
☺	La modification du règlement graphique est bien en adéquation avec les modifications du PSMV	
☺	Concernant le 20 rue Saint Louis : le règlement écrit a été amendé (dans la section II §3-3 Accès aux cœurs d'îlots). Il stipule bien que la servitude concerne l'ouverture de portes 0,90 m de largeur pour créer un couloir de circulation libre de toute obstruction. Le règlement graphique a été modifié en conséquence, les parties d'immeuble concernées passent de ' <i>jaune</i> ' (<i>modification, démolition pouvant être imposée...</i>) à ' <i>gris clair</i> ' (<i>conservation, amélioration ou démolition possible</i>)	
		☹ Un complément doit être apporté au règlement pour indiquer que les portes à ouvrir doivent être fracturables par les services de secours
		☹ Un complément doit être apporté dans les titres de propriétés notariés des immeubles potentiellement impactés par des servitudes
☺	Dès l'approbation de la modification du PSMV, les propriétaires pourront commencer les démarches pour la réalisation des travaux ou, en cas de vente du bien avant travaux, les spécifier clairement aux acquéreurs potentiels. Ces travaux seront soumis à l'approbation de la ville et de l'architecte des bâtiments de France	
☺	La chronologie des différentes étapes suite à l'enquête est clairement explicitée, ce qui donne un objectif clair pour les propriétaires concernés	
☺	Modification E – Chemin Champlet : Le projet de construction sera analysé en fonction de son environnement urbain pour intégrer et prendre en compte l'existant sur le plan patrimonial notamment.	☹ La description de la modification E-Chemin Champlet manque d'information sur la prise en compte d'éventuels impacts sur l'environnement au nord, et sur le site patrimonial du lavoir.

☹ L'observation concernant les parcelles BB154 et 156 est hors du périmètre PSMV. Mr et Mme Delanchy devront reprendre contact lors de la révision du PLU.

8.2 Synthèse

Suite à l'analyse et au bilan exposés ci-dessus, je formule les remarques complémentaires suivantes :

- La collaboration avec le Maître d'ouvrage a été excellente.
- Les réponses du Maître d'ouvrage aux observations sont claires
- Les documents du dossier n'ont pas à être amendés excepté une précision à apporter au règlement écrit dans la section II –Accès au cœur d'îlot sur les matériaux des portes à ouvrir dans le bâti.
- Le projet concerne des modifications du PSMV dont la demande courre depuis de longs mois. Le périmètre de ces modifications est relativement restreint. Il n'y a aucune observation négative des propriétaires concernés, on peut donc considérer que les modifications proposées répondent aux attentes des habitants.
- Ces modifications pourront être entreprises rapidement après l'approbation du PSMV
- Un point de vigilance est à noter vis-à-vis des riverains de la modification E-Chemin Champlet.

9 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir analysé le dossier, le déroulement de l'enquête, le projet, les observations du public, des PPA, les réponses du maître d'ouvrage, recensé les avantages / inconvénients du projet.

J'estime que

- Cette enquête a été très correctement organisée
 - Toutes les actions ont été menées conformément aux articles du code de l'environnement, tous les acteurs ont été informés dans le planning imparti, la numérisation a été traitée parfaitement, le public a été informé par voie de presse, internet, affichage en mairie, affichage sur différents sites de la commune.
- Cette enquête s'est déroulée nominale
 - Aucun dysfonctionnement n'a été constaté du démarrage à la clôture de l'enquête, ni pendant les permanences.
- Le public, a eu toutes les facilités
 - pour prendre connaissance du dossier via Internet, à la mairie de Vitré pendant 30 jours, en échangeant avec la commissaire enquêteur lors de 3 permanences,
 - pour s'exprimer bien que la participation ait été relativement minime
- Le Maître d'ouvrage a répondu sérieusement et objectivement a toutes les observations et questions posées.

Je prends note des compléments d'informations fournis par le Maître d'Ouvrage

- sur les modifications prévues au 20 rue Saint Louis et Chemin Champlet

Je recommande que :

- le règlement écrit, étant un document opposable, les modifications/ajouts par rapport à l'ancienne version soient notés en début de document et matérialisés dans le corps du document, afin de faciliter l'appréhension des évolutions.
- de s'assurer que le recensement, des cœurs d'îlot difficilement accessibles, existe et de vérifier si des servitudes de même type, qu'au 20 rue Saint Louis, ne sont pas nécessaires.
- le projet de modification E-Chemin Champlet soit analysé par rapport à d'éventuelles nuisances visuelles pour les riverains.

Je rappelle que :

- Un complément doit être apporté dans les titres de propriétés notariés des immeubles impactés par les servitudes liées aux modifications du PSMV.
- Tous travaux prévus au titre de cette modification du PSMV devront faire l'objet de déclarations préalables qui seront validées par la Ville et l'Architecte des bâtiments de France.

En conclusion, j'émet un avis favorable sans réserve
à la modification n°4 du PSMV de Vitré

Ce rapport comporte 16 pages

Fait à Bruz le 12 Avril 2019

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

