

Département du Morbihan

Commune d'Auray

Opération de restauration immobilière – Programme de travaux de
rénovation de l'ensemble immobilier du Manoir, rue de l'Abbé

Joseph Martin à Auray

*Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 22
mai au 7 juin 2023*



Vue du manoir dans son état actuel depuis la rue Abbé Joseph Martin

1^{ère} Partie

Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH désigné par le Tribunal administratif de Rennes par décision
N° E23000057/35 du 4 avril 2023

Enquête publique prescrite par arrêté du 2 mai 2023 du préfet du Morbihan

Table des matières

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
1.1. Une opération de restauration immobilière ciblée	4
1.2. Effets de la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière	4
2. INSERTION DU PROJET DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	5
2.1. Développement urbain de la commune d'Auray	5
2.2. Les documents de planification et de programmation applicables à Auray.....	7
Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Auray	7
Le programme local de l'habitat (PLH)	8
Le plan local d'urbanisme (PLU).....	8
2.3. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).....	9
Enjeux environnementaux	11
3. PRÉSENTATION DU PROJET DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)	12
3.1. Enjeux pour la commune	12
3.2. Le choix d'un ORI pour réhabiliter le manoir de la rue Abbé J Martin.....	12
3.3. Présentation du projet.....	13
Un manoir fortement dégradé	13
Projet de transformation du manoir.....	14
3.4. Estimation du coût de l'opération	15
Les dépenses d'acquisition.....	15
Les dépenses de travaux	16
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	16
4.1. Dossier soumis à enquête publique.....	16
4.1.1. Composition du dossier.....	16
4.1.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier	17
4.2. Modalités pratiques de déroulement de la consultation.....	17
4.3. Participation du public	18
4.3.1. Information du public	18
4.3.2. Participation du public durant l'enquête.....	18
4.4. Clôture de l'enquête publique.....	19
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PSMV.....	19
5.1. Avis des personnes publiques associées	19
5.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne	20

5.2. Présentation des avis recueillis.....	20
5.3. Analyse des observations	21

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Une opération de restauration immobilière ciblée

L'enquête publique porte sur un programme de travaux de rénovation de l'ensemble immobilier du Manoir sis rue Abbé Joseph Martin à Auray dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI). Il s'agit d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral du 2 mai 2023 en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

- **Article L.313-4 du code de l'urbanisme** : *« les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative, soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre. Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »*

De fait, si la ville d'Auray est dotée d'un site patrimonial remarquable (SPR), ses quartiers anciens ne sont pas couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique comme le précise l'article suivant du code de l'urbanisme.

- **Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme** : *« Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. »*

Le recours à une opération de restauration immobilière et le choix du programme de travaux visés par l'enquête publique ont été approuvés par le conseil municipal d'Auray dans sa séance du 17 mars 2022. Dans cette même délibération, le conseil municipal demande au préfet du Morbihan la mise à enquête publique du dossier en vue d'une déclaration d'utilité publique.

1.2. Effets de la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière

La procédure ORI a pour conséquence de modifier le régime du dispositif actuel de réhabilitation ou de restauration des immeubles inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR). Les effets de la DUP pour ce type d'opérations sont au nombre de cinq :

- Les propriétaires des immeubles concernés sont tenus de réaliser les travaux prescrits dans un délai fixé par la commune, délai qui sera notifié au propriétaire ;

- Ces mêmes propriétaires peuvent exercer un droit de délaissement qui oblige la collectivité territoriale à acquérir leur(s) bien(s) ;
- Si les propriétaires n'ont pas exercé le droit de délaissement ni réalisé les travaux dans les délais prescrits, la collectivité peut engager une procédure d'expropriation et pour ce faire, réaliser une enquête parcellaire et procéder à l'organisation d'une nouvelle enquête publique ;
- La responsabilité du relogement des occupants éventuels des immeubles concernés incombe à la commune. L'immeuble étant vacant, cette disposition est sans effet pour cette opération ;
- En application de l'article 1999 du code général des impôts, une réduction d'impôt sur le revenu peut être accordée au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans un SPR classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine :
 - Soit lorsque l'immeuble est localisé dans ce site couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ;
 - Soit lorsque l'immeuble est situé dans un site couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ;
 - Soit lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

À défaut d'existence d'un PSMV ou d'un PVAP approuvé à Auray, c'est la troisième option qui s'applique dans le cas de l'opération objet du présent dossier. Cet avantage fiscal encore appelé dispositif Malraux s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Au regard des dernières lois de finances, le dispositif Malraux applicable en 2023 permet une réduction d'impôt à hauteur de :

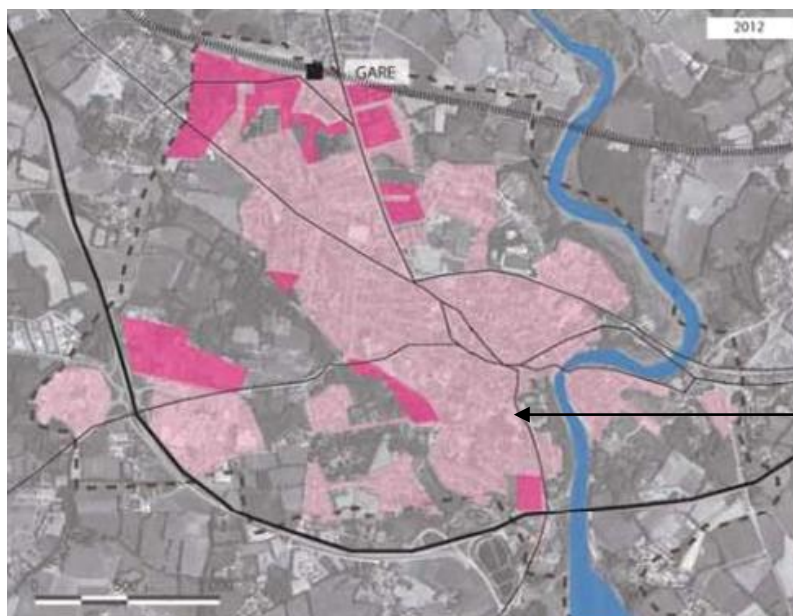
- 30 % pour les immeubles situés dans un SPR avec PSMV approuvé, pour les quartiers anciens dégradés et les quartiers conventionnés au titre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) ;
- 22 % pour les immeubles situés dans un SPR avec PVAP approuvé ou dont le programme de restauration immobilière a été déclaré d'utilité publique.

Compte-tenu de la procédure appliquée ici, la rénovation du Manoir rue Abbé Joseph Martin se situe dans le cadre de la réduction de 22 %.

2. INSERTION DU PROJET DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. Développement urbain de la commune d'Auray

La partie ancienne d'Auray s'est développée de part et d'autre de la rivière du Loch : sur le plateau autour de l'Église et de l'Hôtel de ville et dans la vallée sur le secteur de Saint-Goustan. La ville s'est ensuite étendue autour du pôle de la gare d'Auray au début du XX^{ème} siècle puis s'est développée progressivement le long de deux axes structurants (avenue Ch de Gaulle et RD 765) jusqu'à ce que la partie ancienne et les quartiers urbains construits tout au long du XX^{ème} siècle ne constituent plus qu'un seul ensemble.



Lieu d'implantation du projet

Illustration n°1. Extension de l'urbanisation à Auray en 2012 – limites communales en pointillé (source : rapport de présentation du PLU partie 2 p.16)

Ne possédant qu'un territoire de petite taille (690 hectares environ), la commune était déjà majoritairement urbanisée en 2013 (70 % du territoire communal). La forte demande de logements à Auray justifie que toute opportunité de création de nouveaux habitats au sein du bâti existant soit exploitée, comme l'illustre le projet de transformation du manoir de la rue de l'Abbé J. Martin en logements.

La commune comptait 12 536 habitants en 2011 (données issues du diagnostic du programme local de l'habitat). La population municipale est passée à 14 155 habitants en 2020 ce qui traduit une forte attractivité de la commune.

Cette attractivité et le dynamisme de la cité sont liés tout d'abord à une situation géographique très favorable, Auray étant implantée sur des axes routier et ferroviaire majeurs à mi-chemin entre Vannes et Lorient. La commune est également la porte d'entrée des stations balnéaires de Carnac, La Trinité-sur-Mer et Quiberon. Du fait de cette situation stratégique combinée à la richesse de son patrimoine culturel, architectural et historique auquel s'ajoute un accès à la mer via le petit port de Saint-Goustan, la commune bénéficie d'une forte activité commerciale et artisanale.

Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 entre 1968 et 2018, le nombre d'habitants n'étant multiplié que par 1,5 au cours de la même période en raison du phénomène de desserrement des ménages. La part des résidences secondaires est relativement stable (5,2 en 2009). Cependant la vacance des logements est significative et a augmenté de 5,5 à 7% entre 1990 et 2009. Ce taux s'explique pour partie du fait de l'importance des logements vacants en centre ville (11,9 % en 2009)¹. Cet élément contribue également à favoriser les opérations qui permettent l'accueil de nouveaux ménages dans le centre ancien.

¹ Source : rapport de présentation du PLU, partie 2 page 49

Il est à noter que le taux de propriétaires à Auray en 2009 (46,7 %) était inférieur à celui du Morbihan (67,9 %) et à celui de la communauté de communes (67,1 %). La proportion de locataires dans le parc privé s'élève à 31,9 % et à 19,8 % dans le parc HLM en 2009.

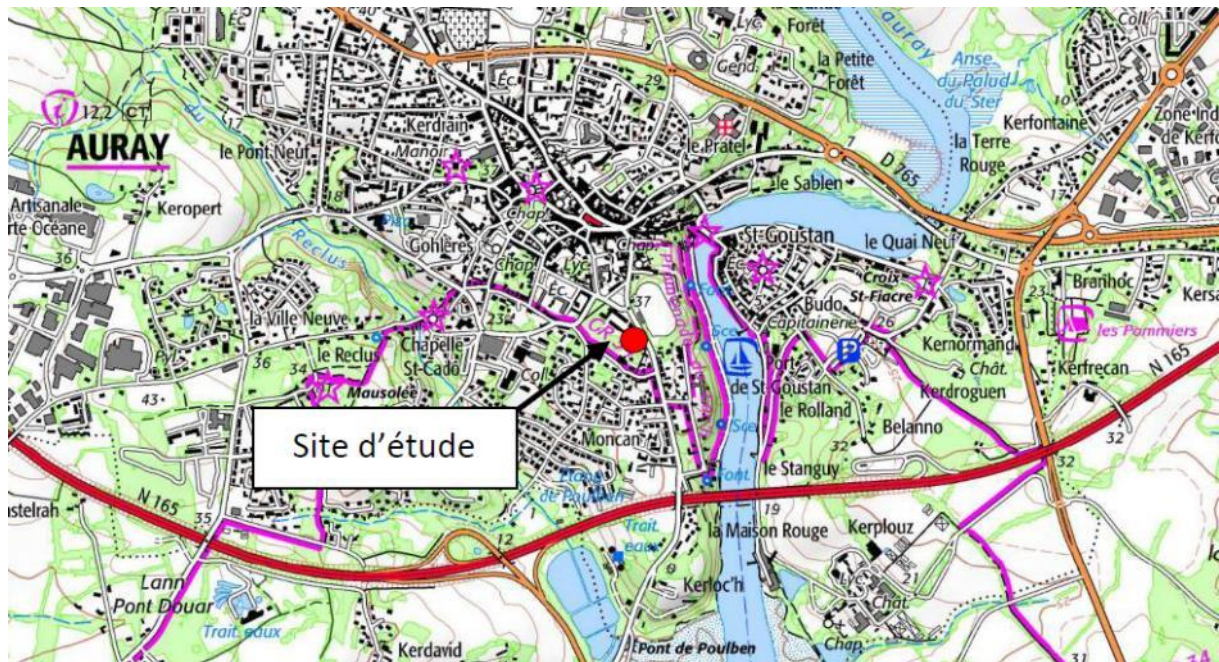


Illustration n°2. Situation du Manoir à proximité du centre ancien d'Auray. (Source : diagnostic flash ECR environnement p.3)

2.2. Les documents de planification et de programmation applicables à Auray

Les différents documents de planification s'appliquant à la ville d'Auray couvrent, pour deux d'entre eux (SCoT et PLH) des territoires qui se recoupent largement tout en relevant d'intercommunalités qui ont évolué depuis 2014. Les éléments de synthèse qui suivent sont pour partie tirés du rapport de présentation du dossier d'enquête publique et pour partie des documents de planification eux-mêmes.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Auray

Le SCoT a été approuvé le 14 février 2014 par le Comité syndical du pays d'Auray. Le pays d'Auray est composé des 24 communes désormais regroupées au sein d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) auxquelles s'ajoutent les 4 communes de Belle-Ile-en-Mer (soit 28 communes au total). L'objectif du SCoT est d'atteindre 110 000 à 110 500 habitants à horizon 2030 contre 85 642 en 2008, soit + 28 %, sachant qu'entre 1999 et 2008 la population s'est accrue de 17 % (+ 12 600 habitants)². En vue de maîtriser la pression urbaine sur le littoral, le SCoT vise à :

- Définir des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle à l'échelle du territoire,
- Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins et des habitants ;
- Promouvoir l'amélioration et la réhabilitation du parc existant ;

² Source : rapport de présentation du SCoT p.82

Pour atteindre les objectifs visés, le SCoT prévoit la construction de 20 200 logements d'ici 2030 en intégrant d'une part, la perspective d'une division par deux de la création annuelle de résidences secondaires et d'autre part, le réinvestissement de 25 logements vacants par an.

Pour la commune d'Auray, il est fixé un seuil de production de 760 logements sur la période 2018/2023, soit 127 logements par an, ce qui passe entre autres, par la requalification du bâti ancien du centre tout en favorisant le maintien des populations résidentes et en améliorant les performances thermiques du parc ancien.

La réhabilitation du manoir de la rue de l'Abbé J Martin s'inscrit dans cette perspective elle-même en lien avec la troisième orientation du SCoT mentionnée ci-dessus.

Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 25 mars 2016 par la Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) définit les orientations de l'intercommunalité en matière de développement et d'offre de logements.

Parmi les 6 enjeux structurants définis dans le PLH, on retrouve la nécessité de « Favoriser la réhabilitation du parc ancien, privé et public. »

Les objectifs de construction de logements précisés dans le PLH pour la durée d'application du programme (2016-2023) ont été établis comme suit pour ce qui concerne Auray :

Objectifs globaux de construction		Dont logement locatif social			Dont accession aidée		
Nombre total sur la durée du PLH	Nombre par an	Part dans le total de la production	Nombre total sur la durée du PLH	Nombre par an	Part dans le total de la production	Nombre total sur la durée du PLH	Nombre par an
798	133	20 %	160	27	10 %	80	13

Le nombre de logements devant être construit chaque année est quasiment identique à celui fixé par le SCoT. Comme l'indique le rapport de présentation du dossier de DUP, la réhabilitation, objet de la présente enquête publique concourt à la poursuite des objectifs définis dans le PLH. La révision de ce programme, qui vient à échéance en 2023, va être engagée prochainement, comme l'ont indiqué les services de la mairie.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

La commune d'Auray a adopté le 17 avril 2018 son PLU dont la dernière version fait suite à une modification votée par le conseil municipal dans sa séance du 21 septembre 2022.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) établit 6 objectifs. Ceux qui se rapportent le plus au projet de réhabilitation du manoir sont les suivants :

- Permettre l'accueil de la population en tenant compte d'un objectif annuel de croissance de population de 1 % ;
- Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements ;

- Gérer durablement le foncier encore disponible : optimiser le foncier encore disponible, réhabiliter les logements inoccupés.



Illustration n°3. Extrait du plan de zonage du PLU d'Auray (source : rapport de présentation du dossier de DUP p.14)

Le projet se situe en zone Uaa du PLU zone urbaine dense du centre ville. Cette zone est également couverte par le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) dont la procédure de création a été conduite parallèlement à celle du PLU.

2.3. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été remplacée dans sa dénomination par le site patrimonial remarquable (SPR)³.

L'AVAP d'Auray, exécutoire depuis le 17 avril 2018⁴, couvre une partie importante du centre-ville, incluant le port de Saint-Goustan ainsi que certains éléments urbains du secteur de la gare (cf illustration n°4). Si le PLU fixe les droits à construire, l'AVAP, servitude d'utilité publique annexée au PLU, encadre l'aspect des constructions, leur insertion dans le paysage environnant et les règles de construction applicables tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des constructions.

³ Les SPR ont été instaurés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

⁴ L'AVAP se substitue à l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP)

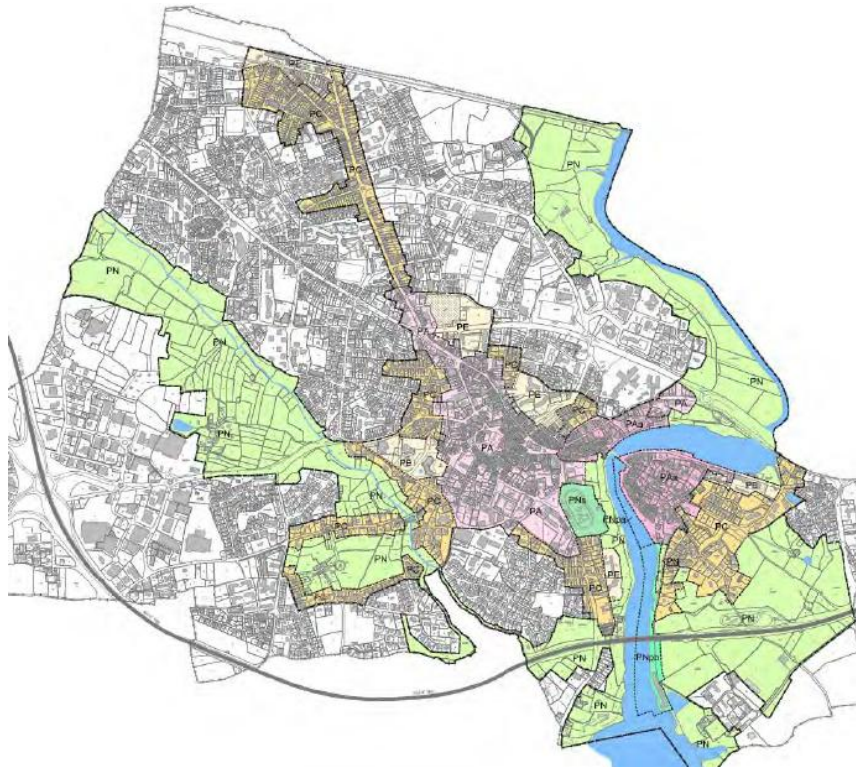


Illustration n°4. Les différents secteurs de l'AVAP (source : rapport de présentation de l'AVAP p.81)

Le terrain du projet se situe en secteur PA de l'AVAP (cf illustration n°5 ci-dessous) sachant que les secteurs PA et PAa de l'AVAP correspondent à la zone Uaa du PLU. Dans ces secteurs, le règlement du PLU renvoie à celui de l'AVAP.

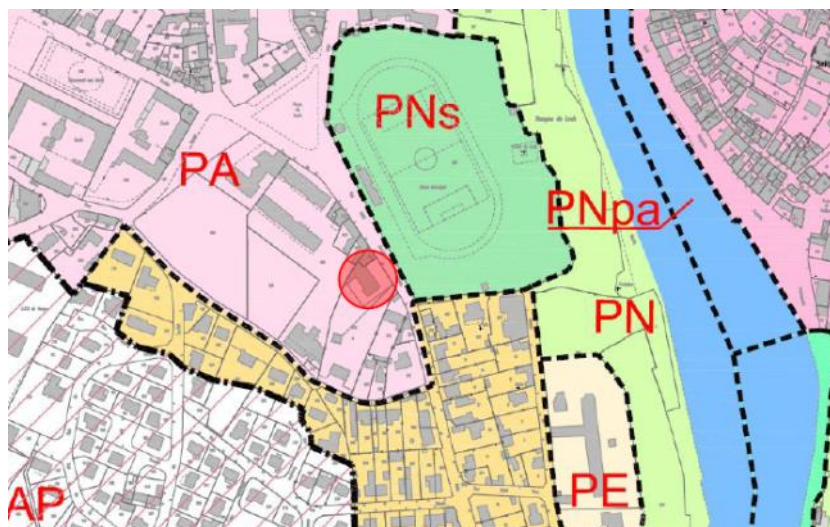


Illustration n°5. Extrait du plan réglementaire de l'AVAP d'Auray (source : rapport de présentation du dossier de DUP p.17)

Une partie des bâtiments de l'ensemble immobilier centré sur le manoir est identifié comme « immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel ». Ces éléments sont représentés par un quadrillé rose sur fond gris sur le plan réglementaire comme le montre l'illustration n°6 .

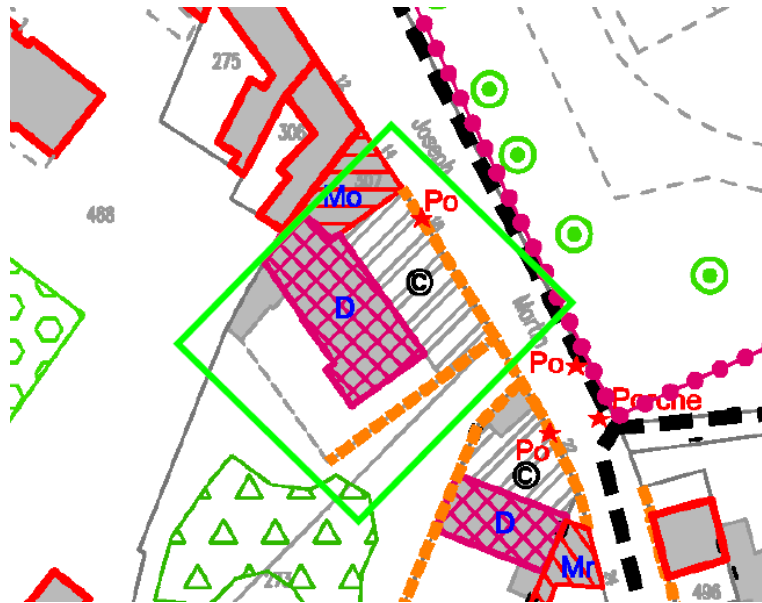


Illustration n°6. Extrait du plan réglementaire de l'AVAP d'Auray (source : rapport de présentation du dossier de DUP p.19)

Ainsi, l'AVAP est avant tout un outil de protection du patrimoine en instaurant diverses protections telles que :

- Les protections d'éléments et espaces à maintenir et mettre en valeur, bien identifiés sur le plan ;
- Les éléments architecturaux particuliers ;
- Les murs et clôtures et soutènements ou encore les espaces boisés etc.

Dans le secteur PA, les objectifs de l'AVAP sont plus particulièrement de protéger de façon renforcée les immeubles anciens, de valoriser le centre historique, et de redynamiser l'habitat et les activités économiques.

Les règles applicables à l'immeuble de la rue Abbé Martin sont présentées dans le chapitre II.2 de l'AVAP : « Patrimoine bâti protégé particulier d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique ».

En application de ces règles, est notamment interdite la démolition des immeubles identifiés constitutifs de l'unité bâtie, des adaptations mineures étant possibles. Ce sujet sera repris dans l'analyse des contributions déposées pour l'enquête.

Enjeux environnementaux

Les objectifs de développement durable liés à l'AVAP sont présentés dans la partie C du rapport de présentation de l'AVAP et concernent plus spécifiquement des aspects paysagers tels que :

- La protection des clôtures (p.58) qui s'applique au terrain sur lequel se situe le manoir et notamment au mur existant donnant sur la rue Abbé Martin (tireté orange sur l'illustration n°6) ;
- Les jardins d'agrément et espaces arborés protégés (p.62) ;
- Au sein du secteur PN, les parties de la commune dont le paysage doit être préservé en particulier ceux de la rivière d'Auray, de la vallée du Reclus, du parc de Kerléano (mausolée Cadoudal) ainsi que ceux des différents parcs (p.84). Des sous-secteurs

sont dédiés à la protection des environs du stade du Loch et bien sûr à la préservation et à la mise en valeur des rives du Loch.

Le rapport de présentation de l'AVAP se conclue par une analyse de la compatibilité de l'AVAP avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU qui met l'accent sur la préservation de l'environnement et celle du patrimoine bâti, sur la structuration de l'agglomération et la gestion des déplacements (ces deux derniers points font effectivement l'objet de développements spécifiques dans l'AVAP).

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

3.1. Enjeux pour la commune

Auray est dotée d'un patrimoine architectural exceptionnel puisqu'on y dénombre 3 monuments classés (Mausolée Cadoudal, ancienne Commanderie des Hospitaliers, Eglise Saint-Gildas) et 17 monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques⁵. Encore faut-il noter qu'en dépit de son intérêt architectural avéré, le manoir de la rue A Martin n'est pas intégré dans cette liste. En outre, cet inventaire est enrichi de 4 sites inscrits tels que le quartier de Saint-Goustan ou l'ancien cimetière de la Plaine.

Bien que le centre-ville d'Auray présente tous les éléments d'attractivité d'un centre urbain (services administratifs, équipements sanitaires, services commerciaux, équipements scolaires, sportifs et culturels), celui-ci pâtit d'un phénomène récurrent lié à la vacance des logements comme déjà signalé au chapitre 2-1 ci-avant. En outre plusieurs biens immobiliers du centre font face à une situation très dégradée. À ce titre, il pourrait être intéressant de dresser la liste et d'analyser l'état des immeubles concernés, notamment si d'autres ORI étaient envisagées par la commune.

Plus globalement, l'aménagement de la cité doit répondre à des enjeux liés à la qualité de vie, au développement durable, au dynamisme économique, ainsi qu'à la revalorisation, l'accessibilité et la rénovation du patrimoine bâti existant.

Ces différentes attentes constituent un défi auquel répond le projet global de redynamisation du centre-ville porté par la commune tout en veillant à ce que l'offre de logements soit diversifiée en direction des familles, des jeunes ou des séniors.

La réhabilitation du manoir de la rue Abbé Martin s'inscrit pleinement dans cette démarche.

3.2. Le choix d'un ORI pour réhabiliter le manoir de la rue Abbé J Martin

Le choix de réaliser l'opération sous forme d'ORI est l'aboutissement d'une succession de procédures d'urbanisme sur le terrain d'assiette du manoir. Il s'agit ici d'une opération isolée dans le sens où elle ne concerne pas un ensemble d'immeubles répartis sur le territoire. Mais comme pour l'ORI de l'Hôtel Dieu, l'intérêt architectural du manoir, sa vétusté et sa précarité justifient une intervention forte de préservation et de mise en valeur.

Dans les faits, l'ORI est la résultante d'une opération d'ensemble engagée en 2014 sur un terrain de 1 000 m² occupé à l'époque par les Affaires maritimes. Cette opération avait été conduite par Espacil, promoteur immobilier auquel il a été accordé un permis de construire

⁵ Cf liste complète p.6 du rapport de présentation de l'AVAP.

pour deux immeubles de 35 logements situés à l'arrière du manoir⁶. En contrepartie, Espacil s'était engagé à réaliser dans le manoir « *des logements destinés à une offre diversifiée de primo-accédants avec enfants*⁷ ». Cet engagement n'a pas été tenu pour diverses raisons dont le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance et qui, bien que présentant un intérêt pour comprendre l'historique du dossier, n'entrent pas dans le champ de la présente enquête publique.

Malgré le non respect de l'engagement signé, les deux bâtiments d'habitation ont été construits et commercialisés. Pour résoudre la difficulté rencontrée, la municipalité d'Auray s'est tournée vers le groupe CIR, opérateur spécialisé dans la réfection des immeubles anciens. C'est également l'opérateur choisi pour conduire la réhabilitation de l'Hôtel Dieu à Auray dans le cadre d'une ORI ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 décembre 2022.

3.3. Présentation du projet

Un manoir fortement dégradé

Le site occupe partiellement la section cadastrale AN 273 sur une surface d'environ 1 000 m². L'ensemble bâti se compose de 4 éléments distinctifs (cf illustration n° 7) et présentés comme suit dans le rapport de présentation du dossier (p. 8) :

A - Manoir du XIX^{ème} siècle en R+2+C en pierre enduite à la toiture à plusieurs pans en ardoise, occupé par les Affaires Maritimes jusqu'en 2016 ;

B – Construction du XIX^{ème} siècle sur la limite ouest du terrain en R+C en pierre enduite à la toiture mansardée ;

C – Extension du XX^{ème} siècle en rez-de-chaussée reliant les bâtiments A et B ;

D – Extension du XX^{ème} siècle située à l'arrière du terrain en rez-de-chaussée avec une toiture terrasse.



Illustration n°7. Vue aérienne des 4 composantes bâties du site (source : rapport de présentation du dossier de DUP p.9)

⁶ PC n° 056 00 714 P0035 du 18 septembre 2014 accordé pour 36 logements – PC modificatif du 17 juillet 2016 pour 35 logements

⁷ Attestation sur l'honneur signée du directeur d'Espacil du 9 septembre 2014

Le site est entièrement vacant et laissé à l'abandon depuis plusieurs années. Si les façades sont qualitatives et globalement en bon état, l'intérieur nécessite d'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes (cf illustration n°8).



Illustration n°8. Intérieur du bâtiment principal de l'ensemble immobilier (Source : diagnostic flash ECR environnement p.4)

Par ailleurs les apports du XX^{ème} siècle sont peu qualitatifs et dénotent sensiblement avec la structure élégante du manoir.

Projet de transformation du manoir

Les travaux de restauration ont pour objectif de créer huit logements (3T2, 2T3 et 3T3) destinés à la location (logement locatif conventionné – cf p. 11 du rapport de présentation). Il est prévu 5 places de stationnement à l'intérieur du terrain auxquelles s'ajoutent 3 places à l'extérieur du périmètre⁸. Le programme de travaux prévoit la démolition des bâtiments C et D (cf illustration n°9).

⁸ A noter que p.14 du rapport il est indiqué 9 places de stationnement ce qui n'est pas exact.

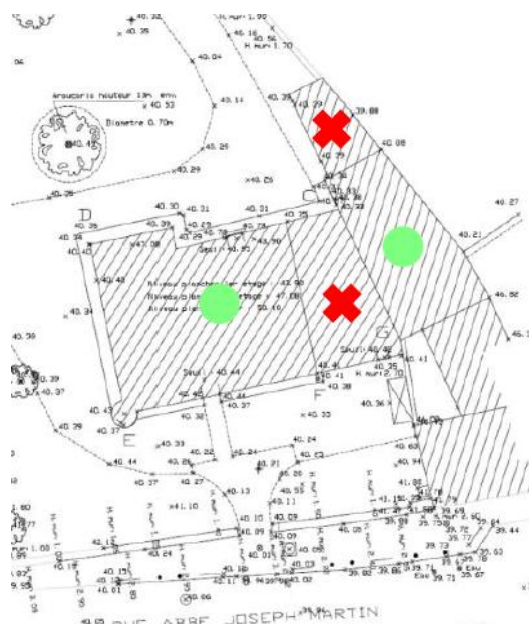


Illustration n°9. Eléments conservés (en vert) et bâtiments démolis (croix rouges) (Source : rapport de présentation p.23)

Un permis de construire a été accordé dans le cadre de ce projet, ce avant même que la procédure d'ORI n'ait été menée à son terme⁹. Ceci étant, rien n'interdit d'instruire préalablement un permis de construire, les effets de l'ORI, une fois la DUP adoptée apportant différentes contraintes et avantages au promoteur en charge de la réalisation du projet. En outre, il peut être précisé que la procédure d'ORI a été lancée en parallèle de l'instruction du permis de construire puisque la délibération du conseil municipal sollicitant une enquête publique pour instaurer une ORI est du 17 mars 2022.

Le permis a reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France (sous une réserve liée à la qualité des menuiseries) et il a été instruit en application des règles de l'AVAP prescrites pour ce type de bâtiment dans la ZONE PA de l'AVAP :

- Des prescriptions générales concernant le plan général des travaux, les textes et normes à respecter, la restauration des parties communes et des parties privatives et la mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux. Ces prescriptions sont présentées p. 24 à 36 du rapport de présentation ;
- Des prescriptions particulières propres aux caractéristiques du manoir sont également imposées tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes. Ces prescriptions qui touchent tant les sols que les plafonds, les menuiseries, les ouvertures, l'escalier, les façades ou les couvertures sont présentées p. 37 à 39 et sont détaillées pour les deux immeubles qui sont conservés.

3.4. Estimation du coût de l'opération

Les dépenses d'acquisition

Selon l'estimation effectuée par la direction départementale des finances publiques du Morbihan et présentée dans un avis du 15 février 2021, la valeur vénale du bien était estimée à 293 000 € (marge d'appréciation de 15 %).

⁹ PC n° 056 007 22P0017 du 16 juin 2022.

Le dossier (p. 40) donne estimation de la valeur des immeubles avant restauration qui s'élève à 330 000 €, ce qui est conforme à l'estimation des Domaines en ajoutant la marge de 15 %.

Il est à souligner que la DUP pour restauration immobilière ouvre aux propriétaires un droit de délaissement. Cela signifie que si un propriétaire met en demeure la collectivité publique, à savoir la commune, d'acquérir son bien, celle-ci doit y procéder¹⁰.

Les dépenses de travaux

Il n'est pas donné d'indications sur la méthode d'évaluation du coût des travaux qui sont estimés (TTC) à :

- 705 740 € pour les parties communes ;
- 832 390 € pour les parties privatives.

En ajoutant la valeur de l'immeuble et le coût de maîtrise d'œuvre et d'honoraires techniques (235 000 € TTC), le coût global de l'opération est estimé à 2 133 130 € (soit environ 4 700 € le m²).

Avis du commissaire enquêteur : le prix au m² est relativement élevé, ce qui est probablement lié aux prescriptions techniques et architecturales imposées pour la réhabilitation du site. Le tableau financier fait référence à un avis des domaines y compris pour les travaux, mais celui-ci n'a pas été fourni. Faute de références mentionnées dans le dossier pour des opérations de même ampleur, il est difficile d'apprécier la justesse de ces estimations qui n'ont cependant pas fait l'objet de contestation de la part des autorités publiques.

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Dossier soumis à enquête publique

4.1.1. Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 2 mai 2023 prescrivant l'enquête publique ;
- l'avis d'enquête publique ;
- le rapport de présentation du projet d'ORI incluant, outre un volet explicatif précisant l'objet de l'opération :
 - un plan de situation ;
 - la désignation de l'immeuble concerné confirmant sa non occupation par un quelconque utilisateur ;
 - les dispositions applicables aux travaux incluant une description des travaux portant sur les parties extérieures et une description des travaux sur les parties privatives ;
 - le programme global des travaux ;
 - une estimation de la valeur cadastrale du manoir ;
 - une évaluation sommaire des travaux de restauration.

¹⁰ Article L.241-1 et L.241-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- la délibération du conseil municipal d'Auray du 17 mars 2022 sollicitant la mise à enquête préalable du dossier d'enquête publique portant sur la réhabilitation du Manoir dans le cadre d'une d'ORI ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 10 septembre 2022 ;
- le registre d'enquête publique comportant 23 pages reliées et paraphées en début d'enquête.

4.1.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier

Le dossier d'enquête publique constitué pour l'opération de restauration immobilière du manoir situé rue de l'Abbé Joseph Martin à proximité du centre ancien d'Auray était complet, précis et clair. Il est conforme aux prescriptions de l'article R.313-24 du code de l'urbanisme fixant la composition du dossier d'enquête publique en matière de restauration immobilière.

4.2. Modalités pratiques de déroulement de la consultation

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions, dans une salle de réunion située dans les locaux des services techniques de la ville, à savoir au Pôle municipal du Penher – direction de l'urbanisme – 18 rue du Penher, à proximité du centre-ville. Les conditions d'accueil ont été excellentes. Mme Sarah Valence directrice de l'urbanisme et M. Louis Michallet en charge du foncier au service de l'urbanisme de la mairie se sont montrés très disponibles et ont apporté les réponses aux questions techniques posées pendant la préparation puis le déroulement de l'enquête. Mme Marie Dubois, adjointe déléguée à l'urbanisme est également venue s'assurer du bon déroulement de la procédure tout en soulignant l'intérêt du dossier pour la commune.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues aux dates et heures suivantes :

- le lundi 22 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 7 juin 2023 de 9h00 à 12h00 ;

Le dossier soumis à enquête est demeuré à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il était matériellement disposé à l'accueil du public dans les locaux des services techniques de la mairie et aisément consultable. Le dossier était également disponible sur le site internet de l'État dans le Morbihan :

<http://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques> ainsi que sur le site de la mairie : <https://www.auray.fr/Ma-vie-pratique/Urbanisme>

Comme le permet l'article L. 123-9 du code de l'environnement, la durée d'une enquête publique peut être réduite à 15 jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, ce qui est le cas pour la présente opération.

Une séance de travail avec les services de la ville préalable à l'enquête a permis d'explicitier les enjeux du projet et de répondre aux questions posées. En outre, un entretien téléphonique avec Mme Masson, maire d'Auray a pu être organisé le 21 juin à l'issue de l'enquête. Au cours de cet entretien, Mme la maire a souligné l'importance du projet pour la commune et plus globalement, la nécessité de développer à l'avenir une démarche globale permettant de résorber l'habitat insalubre et de réhabiliter l'habitat ancien. Elle a également

précisé que dans un souci de diversifier l'offre de logements, l'ORI de l'Hôtel Dieu comporterait une part de logements sociaux.

4.3. Participation du public

4.3.1. Information du public

Conformément à son article 3, l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été publié par voie d'affichage en 6 endroits différents dont la mairie et le site de l'opération¹¹.

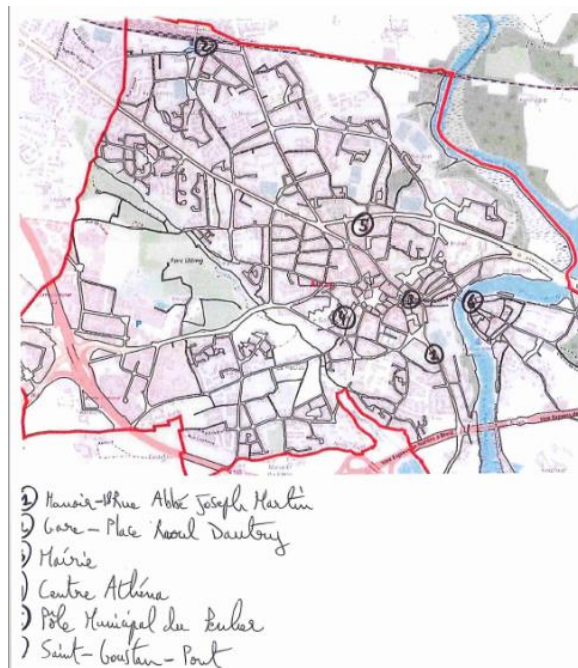


Illustration n°10. Lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique (Source : procès-verbal d'affichage)

L'avis d'enquête a également été mis sur le site internet de la commune à partir du 12 mai 2023. Les avis publiés dans la presse l'ont été en rubrique « Avis administratifs » 15 jours avant le début de l'enquête ainsi que quelques jours après l'ouverture de celle-ci dans le quotidien Ouest France des 11 et 25 mai 2023 et le quotidien Le Télégramme des 11 et 25 mai 2023.

4.3.2. Participation du public durant l'enquête

Le public pouvait s'exprimer soit en inscrivant ses observations sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie, soit par courriel à l'adresse suivante : pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr.

Cinq personnes ont participé à l'enquête dont deux personnes (venues une première fois le 30 mai puis à la permanence du 7 juin) ont cosigné une contribution au registre. Deux personnes ont apporté une contribution orale et la dernière, M. Rochelle ancien maire d'Auray une contribution écrite adressée par mail à l'adresse indiquée ci-dessus.

¹¹ Procès-verbal d'affichage et de publication du 22 mai 2023 signée par Mme Dubois adjointe au maire, chargée de l'urbanisme.

4.4. Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 7 juin 2023 à 12h00. Après clôture du registre d'enquête, toutes les pièces du dossier d'enquête ont été mises à disposition du commissaire enquêteur.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PSMV

5.1. Avis des personnes publiques associées

Date	Organisme	Résumé du contenu	Thématique et commentaire
10/09/22	Architecte des Bâtiments de France	Avis favorable "confirmant la conformité du projet quant à l'AVAP ou SPR".	Conformité à l'AVAP
10/10/22	Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)	<u>1er avis</u> Avis favorable, mais le site étant susceptible d'accueillir des espèces protégées, "il conviendra de faire réaliser, avant tout démarrage des travaux, un inventaire faune (...)". Si confirmation de la présence d'espèces protégées, nécessité d'obtenir un arrêté de dérogation autorisant à détruire ou dégrader les habitats d'espèces protégées et pour cela de déposer un dossier à la DDTM.	Espèces protégées
25/01/23	Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)	<u>Second avis</u> Suite à la réalisation d'un diagnostic flash effectué à la demande du promoteur et faisant apparaître l'absence d'enjeux en termes d'habitats d'espèces protégées, il n'est pas nécessaire de déposer un dossier de demande de dérogation. La DDTM invite à maintenir ou améliorer la capacité d'accueil pour la faune anthropophile.	Espèces protégées

Suite au premier avis de la DDTM, le promoteur a fait réaliser un diagnostic flash entre décembre 2022 et janvier 2023 dont les résultats, transmis au commissaire enquêteur sont en synthèse les suivants (p.11 du diagnostic) :

THEMES	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	IMPACTS PROJET
ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE		
Espèces protégées et zones d'inventaire	Projet en amont hydraulique (500m) du site Natura 2000 et RAMSAR du « Golfe du Morbihan »	
FAUNE		
Avifaune	Chouette effraie (protégée à l'échelle nationale) Pigeon biset	<u>Phase travaux</u> : Perturbation et dérangement sonore <u>Phase exploitation</u> Bâtiments impropres à la nidification du pigeon biset et ne permettant plus l'entrée de diverses espèces
Chiroptères	Aucune espèce protégée	

5.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne

L'avis de la MRAe n'est pas requis pour cette opération qui concerne des aménagements dont l'ampleur est nettement inférieure à 10 000 m², seuil au-dessus duquel une consultation de la MRAe est requise afin de savoir si une évaluation environnementale doit être effectuée ou non.

5.2. Présentation des avis recueillis

Date	Nom	Teneur de la requête	Observation
22/05/23	M. Le Mentec	<u>Observation orale</u> Habitant de la résidence située derrière le manoir. Souhaite que les travaux s'effectuent rapidement comme l'avait promis Espacil au moment de l'acquisition de son appartement actuel et demande une consultation avec le promoteur sur la haie séparative	Avis favorable au projet
06/06/23	M. Joseph Rochelle	<u>Lettre déposée sur le site internet de la préfecture</u> Relève trois difficultés : <ul style="list-style-type: none"> • Surprise de constater que rien dans le dossier ne fait apparaître que l'engagement d'Espacil à aménager le manoir n'a pas été tenu. Demande l'acquisition par la commune par voie d'expropriation ; 	Ancien maire d'Auray. Les différents points abordés sont analysés ci-dessous. M. Rochelle a par ailleurs adressé par message du 13 juin (donc postérieurement à

		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition partielle des bâtiments C et D pose problème. Contradiction avec la délibération du 17 mars qui ne prévoyait aucune démolition. Sollicite avis complémentaire de l'ABF sur la démolition du bâtiment C ; • Le nombre de places de stationnement n'est pas conforme aux règles du PLU. <p>Demande la modification du dossier de PLU pour faire apparaître la destination logement social ou non et les surfaces de plancher des futurs appartements ainsi que des indications sur le nombre de places de stationnement.</p>	la clôture de l'enquête) la note par laquelle Espacil s'engageait à réaliser la rénovation du manoir. Ce message se situait dans le prolongement du courriel arrivé dans les délais.
07/06/23	MM. Caillard et Séhédic	<u>Mention au registre d'enquête publique</u> Comme M. Le Mentec, résidents et membres du conseil syndical des immeubles situés derrière le manoir. Souhaitent « la rénovation du Manoir dans un délai très court ».	Décus par le retard pris depuis leur emménagement pour la réhabilitation du manoir. Sont également venus consulter le dossier le 30 mai
07/06/23	M. Jean-François Leu Directeur général des opérations du groupe CIR	<u>Contribution orale</u> Plaidoyer en faveur de la DUP sans laquelle l'opération est financièrement irréalisable car les investisseurs ne pourraient pas bénéficier des avantages « Malraux »	Le groupe CIR est également porteur du projet de réhabilitation de l'Hôtel Dieu à Auray

5.3. Analyse des observations

1. **MMM Le Mentec, Caillard et Séhédic**

Ces trois requérants peuvent être regroupés puisque tous trois sont résidents des logements construits derrière le manoir. Ils ont fait part de leur déception de ne pas voir le manoir rénové comme promis par à l'origine et déplorent la situation de dégradation du bâtiment de même que l'existence de palissades provisoires posées depuis plusieurs années et peu esthétiques.

À ce propos, M. Le Mentec a souhaité que le choix des futures haies séparatives soit concerté avec la CIR. Il en a été fait part à M. Leu qui s'est montré favorable à cette discussion.

Avis du commissaire enquêteur : le positionnement des intéressés en faveur d'une réalisation rapide de la réhabilitation du manoir est compréhensible. Ils manifestent ainsi leur avis favorable à l'opération et de fait, à la DUP qui doit permettre celle-ci. Il en est pris acte.

2. M Joseph Rochelle

Il convient de reprendre les différents points abordés dans son mail du 6 juin 2023.

- **Sur la modification du dossier d'enquête publique afin de faire apparaître l'historique de l'autorisation accordée à Espacil pour la réalisation de l'opération et la réalisation de logements sociaux dans le manoir.**

Il est vrai que le rapport de présentation ne fait qu'une brève référence à la vente de l'ensemble de la propriété à Espacil en 2016 (p.21) et que de ce point de vue, le rapport aurait pu être plus disert pour parfaire l'information du public. Cela ne justifie cependant pas de modifier le rapport (dont une conséquence pourrait être de refaire l'enquête publique) d'autant que cette information est quant à elle bien présente dans la délibération du conseil municipal d'Auray du 17 mars 2022 et que cette délibération était partie constitutive du dossier d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur : compte-tenu de ces éléments, il n'y a pas lieu de modifier le dossier d'enquête publique sur cette question.

- **Sur l'acquisition éventuelle par voie d'expropriation**

La procédure ORI n'exclut pas une telle éventualité, mais étant donné l'état d'avancement de la procédure, l'existence d'un permis de construire en bonne et due forme, il serait prématuré d'engager une procédure d'expropriation à ce stade (ce qui nécessiterait une nouvelle enquête publique et une enquête parcellaire).

Avis du commissaire enquêteur : la procédure d'expropriation ne pourra être engagée dans l'hypothèse où le promoteur actuellement détenteur du permis de construire ferait défaut.

- **Sur la démolition des bâtiments C et D**

La délibération du conseil municipal précise en effet que « *Dans le cas présent, il ne sera pas procédé à des opérations de démolition* ». Ce point est en contradiction avec le projet d'ORI et le permis de construire accordé.

M. Rochelle considère que la partie C (à la différence de l'annexe D), fait partie intégrante de la demeure répertoriée dans l'AVAP comme étant un « *immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel* ». Ce constat est exact, mais le requérant rappelle aussi que la règle générale de l'interdiction de démolition des immeubles de cette nature¹² prévoit une exception « *si des édifices portés à conserver ne peuvent l'être par la présence d'ajouts sans intérêt, une conservation partielle pourra être admise (démolition possible des adjonctions sans intérêt mais conservation de l'édifice en lui-même)* ».

Force est de reconnaître que par son aspect (cf illustration n°11), l'adjonction C ne présente qu'un intérêt relatif et que sa démolition permettrait au contraire une mise en valeur des éléments constitutifs du manoir à proprement parler.

¹² Article II.2.2 Règles générales de l'AVAP pour le patrimoine bâti protégé particulier d'intérêt culturel, architectural etc



Illustration n°11. Aperçu du bâtiment C entre les A et B (Source : rapport de présentation p.39)

M. Rochelle recommande que l'architecte des bâtiments de France soit interrogé sur ce point précis.

Avis du commissaire enquêteur : sur le fond, la démolition des bâtiments C et D ne pose pas de difficultés au vu du règlement de l'AVAP, mais la phrase inscrite dans la délibération du conseil municipal soulignant qu'aucune démolition ne doit intervenir pose problème. Il serait souhaitable de la retirer.

En revanche, il n'est pas opportun de reconsulter l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier a donné un avis favorable pour la globalité de l'opération, ce qui vaut pour l'ensemble des éléments constitutifs du projet.

- **Sur les places de stationnement**

M. Rochelle pointe à juste titre une contradiction apparaissant dans le dossier entre le nombre de places indiquées p.14 (9 places) et celui mentionné p.23 (5 places). Il rappelle les règles du PLU applicables au stationnement :

- Une place de stationnement pour les logements sociaux, soit 8 si c'était le cas ;
- Une place de stationnement par tranche de 70 m² dans les autres cas soit ici 6,5 places arrondies à 7 ;
- Une place de stationnement par tranche de 10 pour les visiteurs.

Il convient cependant de signaler que le permis de construire a été instruit en application du PLU alors en vigueur, les règles ci-dessus n'étant apparues qu'après une modification du PLU adoptée le 21 septembre 2022. Du reste, les règles précédentes étaient plus contraignantes :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² pour les collectifs et les logements intermédiaires soit ici 7,5 places arrondies à 8 ;
- Une place de stationnement par tranche de 10 pour les visiteurs.

Comme le nombre de logements est inférieur à 10, les places de stationnement devant être réalisées est de 8. Or c'est précisément ce que prévoit le permis de construire accordé comprenant, comme déjà signalé précédemment, cinq places dans la cour du manoir et trois places en limite séparative (cf illustration n°12 ci-dessous).

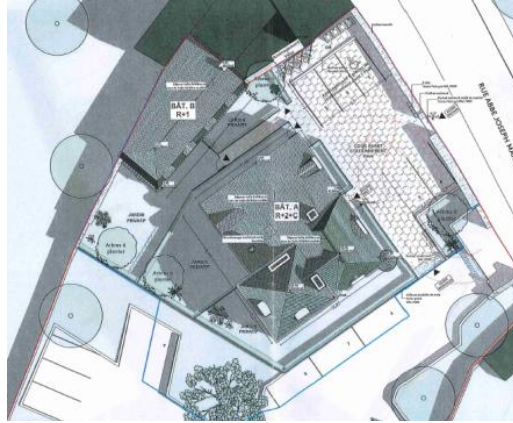


Illustration n°12. Plan masse du permis de construire accordé (Source : dossier du permis de construire)

En dernier lieu, M. Rochelle demande de préciser s'il s'agit de logements sociaux et le nombre de m² de chaque logement.

Avis du commissaire enquêteur : le nombre de places de stationnement semble respecter le règlement du PLU applicable au moment de l'instruction du dossier de permis de construire.

Sur les autres sujets, il convient de préciser que le programme ne comporte pas de logements sociaux comme indiqué p. 11 du rapport de présentation (développer le logement locatif conventionné). Compte-tenu de la superficie totale de plancher (455 m²), il s'agira vraisemblablement de logements de petite taille.

3. M. Jean-François Leu

Lors de l'entretien, M. Leu a insisté sur la nécessité de déclarer l'opération d'utilité publique, d'une part parce qu'il s'agit d'une volonté publique exprimée par la collectivité territoriale et d'autre part car elle permet d'assurer l'équilibre financier de l'opération.

Plus ponctuellement, le mur en pierres sur rue sera remis en l'état conformément aux règles de l'AVAP et les haies séparatives feront l'objet d'une consultation des résidents des immeubles voisins.

Avis du commissaire enquêteur : il est pris acte de l'argumentaire développé par le promoteur lors de l'entretien qui s'est déroulé au cours de la seconde permanence.

Le 23 juin 2023, le Commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le préfet du Morbihan et lui adresse par courrier le présent rapport, les conclusions motivées ainsi que le dossier et le registre d'enquête publique dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. La préfecture se charge, conformément à l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête de transmettre copie du rapport et des conclusions à Mme le maire d'Auray.

Fait à Lorient le 23 juin 2023

Jean-Paul Le Divenah
commissaire-enquêteur

Département du Morbihan

Commune d'Auray

Opération de restauration immobilière – Programme de travaux de
rénovation de l'ensemble immobilier du Manoir, rue de l'Abbé

Joseph Martin à Auray

*Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 22
mai au 7 juin 2023*



Vue façade principale du manoir dans son état actuel (source : diagnostic flash p.5)

2^{ème} Partie

Conclusions du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH désigné par le Tribunal administratif de Rennes par décision
N° E23000057/35 du 4 avril 2023

Enquête publique prescrite par arrêté du 2 mai 2023 du préfet du Morbihan

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique – opération de
restauration immobilière du Manoir rue Abbé J. Martin à Auray

Table des matières

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1. Cadre juridique	3
1.2. Effets de la déclaration d'utilité publique	3
2. PRÉSENTATION DU PROJET	3
2.1. Description synthétique de l'opération	3
2.2. Estimation du coût de l'opération	4
2.3. Règles d'urbanisme applicables.....	4
3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	5
3.1. Composition du dossier d'enquête	5
3.2. Déroulement de l'enquête.....	6
3.3. Participation du public	6
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTANT SUR LES IMMEUBLES INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'ORI	6
4.1. Avis des personnes publiques associées	6
4.2. Avis des requérants	7
5. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	8

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Cadre juridique

L'enquête publique porte sur un programme de travaux de rénovation de l'ensemble immobilier du Manoir sis rue Abbé Joseph Martin à Auray dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI). Il s'agit d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral du 2 mai 2023 en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

De fait, si la ville d'Auray est dotée d'un site patrimonial remarquable (SPR), ses quartiers anciens ne sont pas couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique comme le précise l'article suivant L.313-4-1 du code de l'urbanisme.

Le recours à une opération de restauration immobilière et le choix du programme de travaux visés par l'enquête publique ont été approuvés par le conseil municipal d'Auray dans sa séance du 17 mars 2022. Dans cette même délibération, le conseil municipal a demandé au préfet du Morbihan la mise à enquête publique du dossier en vue d'une déclaration d'utilité publique.

1.2. Effets de la déclaration d'utilité publique

À l'issue de la procédure ORI, la DUP entraîne plusieurs conséquences dont l'obligation, pour le propriétaire d'effectuer les travaux dans un délai que fixera la commune. Après ce délai et en cas de carence du promoteur une procédure d'expropriation peut être engagée, ce qui passe par une nouvelle enquête publique. En application de l'article 1999 du code général des impôts, une réduction d'impôt sur le revenu peut être accordée au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans un SPR classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine.

Dans le cas présent, cet avantage fiscal (loi Malraux) est de 22 %. Il est assorti d'une contrepartie consistant à louer les appartements pendant 9 ans au prix du marché.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. Description synthétique de l'opération

Le site occupe partiellement la section cadastrale AN 273 sur une surface d'environ 1 000 m². L'ensemble bâti se compose de 4 éléments distinctifs dont deux (A - manoir et B - construction du XIX^{ème} siècle) seront conservés et réhabilités et de deux apports du XX^{ème} siècle qui seront démolis (bâtiments C et D).

Le site est vacant et abandonné depuis le départ des Affaires maritimes en 2016. Si les façades présentent un aspect correct, l'intérieur des bâtiments est très dégradé.



Illustration n°1. Bâtiment B et au fond le bâtiment D appelé à être démoli (Source : diagnostic flash p.5)

Les travaux de restauration ont pour objectif de créer huit logements (3T2, 2T3 et 3T3) destinés à la location (logement locatif conventionné). Il est prévu 5 places de stationnement à l'intérieur du terrain auxquelles s'ajoutent 3 places à l'extérieur du périmètre.

Un permis de construire a été accordé pour ce projet, la procédure d'ORI ayant été engagée en parallèle de l'instruction du permis. Le permis a reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

2.2. Estimation du coût de l'opération

Les coûts liés à l'opération se décomposent en trois postes :

- Coût d'acquisition : 330 000 € ;
- Les dépenses de travaux (TTC) : 705 740 € pour les parties communes et 832 390 € pour les parties privatives ;
- Maîtrise d'œuvre et honoraires techniques : 230 000 € (TTC).

Le coût global de l'opération est donc estimé à 2 133 130 € (soit environ 4 700 € le m²).

2.3. Règles d'urbanisme applicables

Le projet se situe en zone Uaa du PLU zone urbaine dense du centre ville. Cette zone est également couverte par le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) dont la procédure de création a été conduite parallèlement à celle du PLU. Les deux documents sont entrés en vigueur en 2018.

Si le PLU fixe les droits à construire, l'AVAP, servitude d'utilité publique annexée au PLU, encadre l'aspect des constructions, leur insertion dans le paysage environnant et les règles de construction applicables tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des constructions.

Le terrain du projet se situe en secteur PA de l'AVAP (cf illustration n°2 ci-dessous). Dans ces secteurs, le règlement du PLU renvoie à celui de l'AVAP.

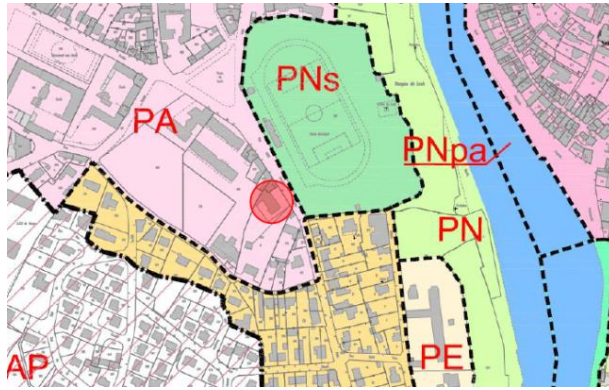


Illustration n°2. Extrait du plan réglementaire de l'AVAP d'Auray (source : rapport de présentation du dossier de DUP p.17)

En outre, une partie des bâtiments de l'ensemble immobilier centré sur le manoir est identifié comme « *immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel* ».

Ainsi, le permis de construire a été instruit en application des règles prescrites pour ce type de bâtiment dans la zone PA de l'AVAP :

- Des prescriptions générales concernant le plan général des travaux, les textes et normes à respecter, la restauration des parties communes et des parties privatives et la mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux ;
- Des prescriptions particulières propres qui touchent tant les sols que les plafonds, les menuiseries, les ouvertures, l'escalier, les façades ou les couvertures.

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Composition du dossier d'enquête

Conformément à l'article R.313-4 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 2 mai 2023 prescrivant l'enquête publique ;
- l'avis d'enquête publique ;
- le rapport de présentation du projet d'ORI incluant, outre un volet explicatif précisant l'objet de l'opération :
 - un plan de situation ;
 - la désignation de l'immeuble concerné confirmant sa non occupation par un quelconque utilisateur ;
 - les dispositions applicables aux travaux incluant une description des travaux portant sur les parties extérieures et une description des travaux sur les parties privatives ;
 - le programme global des travaux ;
 - une estimation de la valeur cadastrale du manoir ;
 - une évaluation sommaire des travaux de restauration.
- la délibération du conseil municipal d'Auray du 17 mars 2022 sollicitant la mise à enquête préalable du dossier d'enquête publique portant sur la réhabilitation du Manoir dans le cadre d'une d'ORI ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 10 septembre 2022 ;

- le registre d'enquête publique comportant 23 pages reliées et paraphées en début d'enquête.

3.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été organisée pendant une durée globale de 17 jours. Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions, dans une salle de réunion située au Pôle municipal du Penher – direction de l'urbanisme.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues aux dates et heures suivantes :

- le lundi 22 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 7 juin 2023 de 9h00 à 12h00 ;

Le dossier soumis à enquête est demeuré à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il était matériellement disposé à l'accueil du public dans les locaux des services techniques de la mairie et aisément consultable. Le dossier était également disponible sur le site internet de l'État dans le Morbihan :

<http://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques> ainsi que sur le site de la mairie : <https://www.auray.fr/Ma-vie-pratique/Urbanisme>

3.3. Participation du public

Conformément à son article 3, l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été publié par voie d'affichage en 6 endroits différents dont la mairie et le site de l'opération.

L'avis d'enquête a également été mis sur le site internet de la commune à partir du 12 mai 2023. Les avis publiés dans la presse ont paru dans le quotidien Ouest France des 11 et 25 mai 2023 et le quotidien Le Télégramme des 11 et 25 mai 2023.

Le public pouvait s'exprimer soit en inscrivant ses observations sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie, soit par courriel à l'adresse suivante : pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr.

Cinq personnes ont participé à l'enquête dont deux personnes ont cosigné une contribution au registre. Deux personnes ont apporté une contribution orale et la dernière, M. Rochelle ancien maire d'Auray une contribution écrite adressée par courriel à la préfecture.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTANT SUR LES IMMEUBLES INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'ORI

4.1. Avis des personnes publiques associées

L'Architecte des bâtiments de France a émis favorable pour cette opération.

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a émis un premier avis favorable, mais le site étant susceptible d'accueillir des espèces protégées, a considéré qu'il convenait, "*de faire réaliser, avant tout démarrage des travaux, un inventaire faune (...)*". En cas de présence avérée d'espèces protégées, la DDTM soulignait la nécessité d'obtenir un arrêté de dérogation autorisant à détruire ou dégrader les habitats d'espèces protégées et pour cela de déposer un dossier auprès de ses services.

Suite à la réalisation d'un diagnostic flash effectué à la demande du promoteur et faisant apparaître l'absence d'enjeux en termes d'habitats d'espèces protégées, la DDTM a signifié, dans un second avis, qu'il n'était pas nécessaire de déposer un dossier de demande de dérogation.

4.2. Avis des requérants

1. MMM Le Mentec, Caillard et Séhédic

Ces trois requérants habitent dans les résidences construites derrière le manoir. Ils sont d'autant plus favorables au projet que la rénovation du manoir avait été annoncée au moment de l'acquisition de leur bien.

M. Le Mentec a par ailleurs demandé une concertation avec la CIR sur le choix des futures haies séparatives, ce qui est en effet souhaitable.

2. M Joseph Rochelle

L'ancien maire d'Auray demande tout d'abord que le dossier d'enquête publique soit modifié pour faire apparaître l'historique de l'autorisation accordée à Espacil pour la réalisation de l'opération et la réalisation de logements sociaux dans le manoir et le non respect de l'engagement pris pour la rénovation du manoir.

Si le rapport de présentation ne fait qu'une brève référence à la vente de l'ensemble de la propriété à Espacil, il n'est pas opportun de modifier le rapport (dont une conséquence pourrait être de refaire l'enquête publique) d'autant que cette information est présente dans la délibération du conseil municipal d'Auray du 17 mars 2022, délibération insérée au sein du dossier d'enquête.

M. Rochelle propose également de procéder à l'acquisition du manoir, le cas échéant, par voie d'expropriation. La procédure ORI n'exclut pas une telle éventualité, mais celle-ci ne peut être envisagée qu'à l'issue du délai accordé à l'opérateur pour réaliser l'opération. Ce délai est à fixer par la commune..

Il est ensuite rappelé par le requérant que la délibération du conseil municipal précise que « *Dans le cas présent, il ne sera pas procédé à des opérations de démolition* ». Cette phrase est en contradiction avec le projet d'ORI et le permis de construire accordé qui prévoient la démolition des bâtiments C et D.

M. Rochelle considère que la partie C (à la différence de l'annexe D), fait partie intégrante de la demeure répertoriée dans l'AVAP comme étant un « *immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel* ». Il souligne aussi que la règle générale de l'interdiction de démolition des immeubles de cette nature prévoit une exception « *si des édifices portés à conserver ne peuvent l'être par la présence d'ajouts sans intérêt, une conservation partielle pourra être admise (démolition possible des adjonctions sans intérêt mais conservation de l'édifice en lui-même)* ».

De fait, il peut être considéré que par son aspect, l'adjonction C ne présente qu'un intérêt relatif et que sa démolition permettrait au contraire une mise en valeur des éléments constitutifs du manoir lui-même.

Si la délibération du conseil municipal peut soulever un problème juridique, la consultation, comme demandé par M.Rochelle, de l'architecte des bâtiments de France sur ce point

précis, n'est pas opportune, ce dernier ayant donné un avis favorable pour la globalité de l'opération, ce qui vaut pour l'ensemble des éléments constitutifs du projet.

En ce qui concerne les places de stationnement, M. Rochelle rappelle les règles du PLU applicables au stationnement qui prévoient 8 places. Or le dossier d'ORI n'en mentionne que 5. Après examen, il s'avère que le permis de construire accordé comprend 5 places dans la cour du manoir et 3 places en limite séparative.

3. M. Jean-François Leu

Lors de l'entretien qui s'est déroulé pendant la seconde permanence, M. Leu, directeur général des opérations au sein du groupe CIR a tenu à présenter des éléments tendant à souligner l'intérêt public du projet tant pour la préservation du patrimoine architectural d'Auray qu'en matière de développement de l'offre de logements.

5. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

À l'examen du dossier d'enquête publique, du contenu du projet d'ORI envisagé pour la réhabilitation du manoir situé rue Abbé Joseph Martin à Auray et des observations formulées (personnes publiques associées et public) le commissaire enquêteur constate que :

- La commune d'Auray est dotée d'une aire de valorisation et de mise en valeur du patrimoine (AVAP) dans le cadre d'un site patrimonial remarquable (SPR) opérationnel assorti d'un règlement à la préservation et à l'entretien du caractère remarquable des bâtiments du secteur protégé ;
- La commune est soumise aux prescriptions d'un SCoT approuvé le 14 février 2014 transcrites dans un PLU approuvé le 17 avril 2018. Ces deux documents auxquels s'ajoutent les objectifs du programme local de l'habitant (PLH) en vigueur depuis le 25 mars 2016, fixent des orientations en matière de réhabilitation et de constructions de logements dans le centre ancien d'Auray ;
- L'état des bâtiments, abandonnés depuis 2016, constituant l'ensemble à réhabiliter est sensiblement dégradé et présente un aspect paysager de mauvaise qualité pour le voisinage ;
- La rénovation du manoir, objet de l'ORI est justifiée, d'une part afin de préserver un « *immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel* », identifié comme tel dans le règlement graphique de l'AVAP et d'autre part en raison de la nécessité de produire de nouveaux logements afin de redynamiser le centre-ville d'Auray ;
- La qualité de la publicité autour de l'enquête et son organisation matérielle ont permis un bon déroulement de l'enquête sur une durée de 17 jours ;
- L'architecte des bâtiments de France a émis en avis favorable sans réserve sur le projet d'ORI ;
- Cinq personnes ont participé à l'enquête publique dont quatre ont exprimé un avis favorable ;

Avis motivé

- En synthèse, j'estime que le projet d'opération de restauration immobilière projeté pour réhabiliter le manoir de la rue Abbé J Martin à Auray répond bien à la problématique posée, à savoir la nécessité de restaurer, dans un délai le plus court possible, un immeuble du XIX^{ème} siècle, dégradé, situé à proximité du centre-ville historique ;
- Il apparaît également opportun que ce programme soit réalisé car il va permettre d'offrir huit nouveaux logements dans un centre ancien où le taux de vacance de logements est important ;
- Si un permis de construire a déjà été accordé pour réaliser l'opération, la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral permettra à la commune d'Auray de fixer un délai maximal pour la réalisation du projet et, le cas échéant, à l'issue de ce délai, en cas de carence avérée, de procéder à l'expropriation du bien selon les procédures en vigueur ;
- Il apparaît également justifié que la DUP soit prononcée afin de permettre aux acquéreurs de bénéficier de l'article 1999 du code général des impôts permettant une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti dans un SPR classé, afin d'équilibrer financièrement l'opération pour laquelle des surcoûts sont constatés du fait du respect de règles de construction et d'utilisation de matériaux prévues par le règlement de l'AVAP.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'opération de restauration immobilière du manoir de la rue Abbé Martin à Auray et considère qu'il est d'utilité publique. Cet avis est assorti de deux recommandations.

Première recommandation : pour garantir la cohérence juridique du dossier, il est opportun de modifier la délibération du conseil municipal du 17 mars 2022 afin de supprimer la phrase suivante « *Dans le cas présent, il ne sera pas procédé à des opérations de démolition* ».

Seconde recommandation : à l'initiative du promoteur, mettre en place avec les habitants de la résidence construite derrière le manoir, une concertation portant sur l'aspect et la qualité de la future clôture de séparation entre le terrain de cette résidence et celui du manoir.

*** * *

Fait à Lorient le 23 juin 2023



Jean-Paul Le Divenah
commissaire-enquêteur