

RAPPORT

Déclaration d'utilité publique pour le projet de
Restauration immobilière de l'ensemble patrimonial de l'Hôtel Dieu
Situé 8 rue Georges Clémenceau à Auray

1ère partie :	Généralités
2ème partie :	Contexte du projet
3ème partie :	Organisation et déroulement de l'enquête
4ème partie	Conclusions motivées
5ème partie	Avis du commissaire enquêteur

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	<i>Problématique.....</i>	<i>4</i>
1.2	<i>Cadre juridique de la DUP.....</i>	<i>4</i>
2	Contexte du projet	5
2.1	<i>Résumé de l'opération.....</i>	<i>5</i>
2.2	<i>État descriptif existant.....</i>	<i>6</i>
2.3	<i>Notice explicative</i>	<i>8</i>
2.4	<i>Avis des PPA</i>	<i>9</i>
2.4.1	<i>ARCHITECTURE ET PATRIMOINE DE BRETAGNE</i>	<i>9</i>
2.4.2	<i>DDTM (DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER)</i>	<i>9</i>
3	Organisation et déroulement de l'enquête.....	9
3.1	<i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Modalités de l'enquête.....</i>	<i>9</i>
3.2.1	<i>ARRETE PREFECTORAL</i>	<i>9</i>
3.2.2	<i>DUREE DE L'ENQUETE</i>	<i>9</i>
3.2.3	<i>PERMANENCES</i>	<i>9</i>
3.2.4	<i>REGISTRE</i>	<i>10</i>
3.2.5	<i>PUBLICITE ET AFFICHAGE.....</i>	<i>10</i>
3.2.6	<i>INFORMATION PREALABLE.....</i>	<i>11</i>
3.2.7	<i>COMPOSITION DU DOSSIER.....</i>	<i>11</i>
3.3	<i>Éléments relevés en cours d'enquête</i>	<i>11</i>
3.3.1	<i>IMPRESSION GENERALE</i>	<i>12</i>
3.3.2	<i>ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</i>	<i>12</i>
3.4	<i>Clôture de l'enquête et modalités de transfert.....</i>	<i>12</i>
3.5	<i>Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....</i>	<i>13</i>

4	Conclusions motivées.....	14
4.1	<i>Rappel du contexte.....</i>	14
4.2	<i>Déroulement de l'enquête</i>	14
4.3	<i>Historique du projet.....</i>	15
4.4	<i>Analyse des observations</i>	16
4.4.1	<i>CHAPELLE.....</i>	17
4.4.2	<i>CHEMINEMENT DOUX VENELLE DES AUGUSTINES</i>	17
4.4.3	<i>PRESCRIPTIONS.....</i>	18
4.5	<i>Analyse bilancielle.....</i>	18
4.5.1	<i>LE PROJET MIS A L'ENQUETE PRESENTE-T'IL UN CARACTERE D'INTERET GENERAL.....</i>	18
4.5.2	<i>LES ATTEINTES A LA PROPRIETE PRIVEE SONT-ELLES JUSTIFIEES ? LE SITE RETENU EST-IL JUSTIFIE ?.....</i>	20
4.5.3	<i>LE COUT DE L'OPERATION EST-IL SUPPORTABLE ? BILAN COUT/AVANTAGES ET REALISATION DU PROJET ?</i>	20
4.5.4	<i>QUELS SONT LES INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL ?</i>	22
4.5.5	<i>QUELS SONT LES INCONVENIENTS D'ORDRE ENVIRONNEMENTAL ? Y-A-T'IL DES DOMMAGES COLLATERAUX ?</i>	23
4.5.6	<i>COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS</i>	24
5	Avis du commissaire enquêteur	29

1 Généralités

1.1 Problématique

L'extrait de la délibération du conseil municipal du 26 janvier 2022 pose la problématique développée par la Mairie d'Auray dans sa démarche volontariste, entrant dans le cadre de l'appel à projet « dynamisme des centre-ville et centre-bourg de Bretagne » :

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clemenceau à Auray, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il est proposé de mettre en place une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), prévue par les articles L.313-4 du code de l'urbanisme. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

En effet, selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, l'ORI consiste en la réalisation de travaux de remise en état, 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. La mise en œuvre de l'ORI sur le périmètre du site de l'Hôtel Dieu permettra également de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requiert le Plan Local d'Urbanisme d'Auray pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décentes les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.

- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

Couplée aux règles de protection et de mise en valeur du patrimoine dans le cadre du secteur de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine valant Site Patrimoniale Remarquable (AVAP valant SPR), la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) assortie de déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, permettra de faciliter l'intervention sur cet ensemble immobilier dégradé et vacant.

Le propriétaire de l'ensemble immobilier doit se prononcer sur son souhait de réaliser ou de faire réaliser les travaux prescrits. Dans le cas où il manifeste son intention de ne pas les réaliser ou les faire réaliser, le fait qu'ils soient déclarés d'utilité publique ouvre à la commune la faculté d'acquérir l'ensemble immobilier par voie d'expropriation.

1.2 Cadre juridique de la DUP

L'article 545 du Code Civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Les articles du Code de l'expropriation définissent les règles : autorité habilitée, délai entre la fin de l'enquête et la DUP, durée de validité de la DUP.

Créé dans le cadre d'une réorganisation des dispositifs précédents des secteurs sauvegardés et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, le site patrimonial remarquable (SPR) est une servitude d'utilité publique régie par le Code du patrimoine, instituée dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le Code général des Impôts instaure une réduction d'impôts sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé sur un site SPR classé en application du titre III du livre IV du Code du patrimoine. La réduction d'impôts s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou, pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé au titre des revenus fonciers.

2 Contexte du projet

La présente enquête poursuit 2 objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires de l'ensemble immobilier Hôtel Dieu à Auray (excepté la chapelle AD98).

2.1 Résumé de l'opération

Le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA), propriétaire du site de l'ancien Hôtel Dieu, s'est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de cession, ce bien n'ayant plus ni utilité, ni intérêt à l'usage de soins.

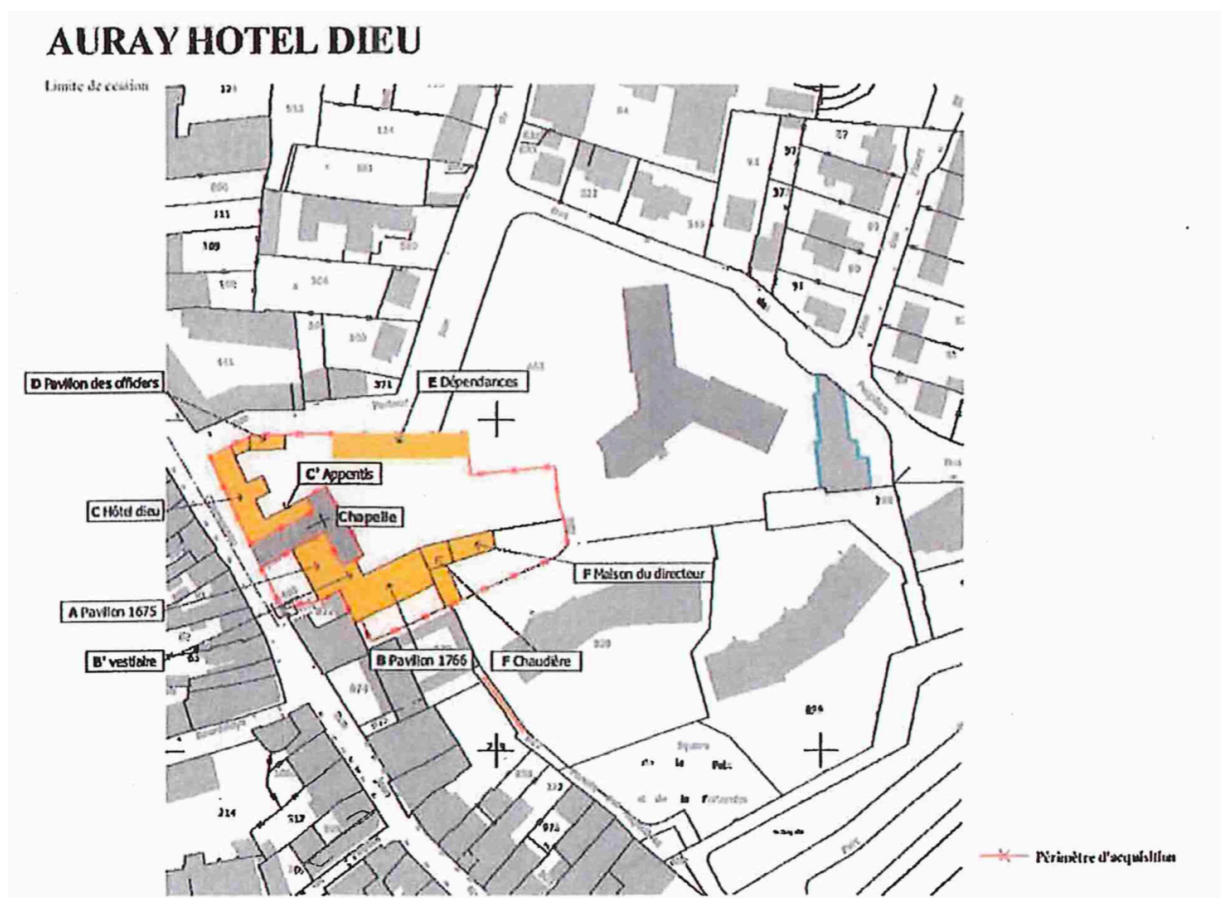
Cet ensemble immobilier d'environ 12 850 m² présente un caractère historique pour la commune et s'inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville d'Auray. Six « bâtiments » sont concernés, évalués au total par le Domaine à 1 030 000 €.

Cette friche, située en plein centre-ville présente un fort potentiel qui pourrait permettre de répondre à la démarche de redynamisation du centre-ville lancée par la ville, de mobiliser de nouvelles possibilités de logements y compris pour des familles modestes. Une opération mixte est donc prévue comprenant locaux d'activités en rez-de -chaussée, une trentaine de logements libres et une dizaine de logements sociaux. Le coût des travaux est estimé à environ 6 880 182 €. HT (hors coûts de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques).

L'état général fortement dégradé, la nécessité de mener une opération permettant de reconvertir le site, de le mettre aux normes d'habitabilité tout en préservant sa qualité patrimoniale ont conduit la ville d'Auray à solliciter une DUP Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Selon les dispositions de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme, ce type de DUP permet d'encadrer et de s'assurer de la bonne réhabilitation des logements. La DUP ORI permet au propriétaire de bénéficier d'allègements fiscaux mais lui impose la réalisation des travaux prescrits, à défaut la collectivité pouvant se porter acquéreur au besoin par la voie de l'expropriation. L'ensemble immobilier comporte une chapelle du XVII^{ème} siècle, cette dernière n'est pas incluse dans le périmètre de la DUP.

2.2 État descriptif existant



Parcelle	Adresse	Nature	Etat d'occupation	
			Bât	Etat
AD n°462p	8 rue Georges Clémenceau - AURAY	Bâtie	Bât A	Libre
			Bât B	Libre
			Bât C	r-d-c occupé Prêt à l'association "La Fabrique du Loch"
			Bât D	Libre
			Bât E	Libre
			Bât F	Libre
AD n°465	8 rue Georges Clémenceau - AURAY	Sol	Libre	

3 conventions sont actives à ce jour dans les locaux concernés : École de musique pour l'accès à la chapelle, Fab Lab et Secours Catholique.

La surface de la parcelle AD 462p est de 4295,53 m², celle de la parcelle AD465 est de 4 m² soit un total de 4299,53 m².

Le descriptif des bâtiments est résumé ci-dessous

Bâtiment	Description
A	Pavillon 1975: Situé sur la rue Georges Clémenceau. Il s'agit d'une construction du XVIIème siècle en R+3 en pierre de taille, à la toiture mansardée et aux fenêtres du dernier étage en chien assis. Immeuble vétuste édifié en pierres sous ardoises sur 4 niveaux. Au rez-de-chaussée se trouve une salle sur plancher et un plafond à poutres apparentes. Murs en pierres. Les murs de la seconde salle sont recouverts de panneaux en bois. Suivent trois autres pièces dont une permettant d'accéder à la chapelle. Ce premier niveau est dans un état d'entretien moyen. Les étages supérieurs sont en plus mauvais état et offrent une succession de chambres sur planchers et murs plâtrés, dont certaines avec cheminées.
B	Pavillon 1766 (+ vestiaires): Rdc : ancien service de dialyse de l'hôpital. Le long d'un couloir, salle de soins et de préparations, murs en pierres apparentes et aux sols carrelés. Vestiaires, wc, sanitaires. Les trois étages supérieurs, désaffectés depuis 1982, se composent d'une succession de chambres avec lavabos, sur plancher recouvert de linoléum. Poutres apparentes (R+ 2, R+3) Bloc sanitaire avec douches, baignoires et wc (R+1)
C	Bâtiment de l'ancien Hôtel Dieu 1651 et appentis: Rdc comprend une grande salle au sol carrelé avec cheminée en pierre et plafond en poutres apparentes. En contrebas, pièce de rangement sur plancher. De l'autre côté du couloir d'accès depuis la rue Clémenceau, salle à manger et cuisine, sur sol cimenté recouvert de linoléum. Un escalier à vis permet l'accès au premier étage qui comprend, le long d'un couloir latéral, l'ancien appartement de l'aumônier avec cuisine, salle de bains, chambres Au dessus, grenier sur tout l'immeuble .
D	Pavillon des officiers (1860): En bordure de la rue Pasteur, maison construite en pierres sous ardoises anciennement à usage de logement de fonction pour un agent de l'hôpital. Rdc : hall d'entrée sur carrelage, salle à manger sur plancher (plinthes dégradées) Cuisine, salle de bains carrelée avec lavabo et baignoire, wc, chaufferie R+1: accès par un escalier central en bois, dégagement et deux chambres de part et d'autre sur parquet, avec lavabo. R+2: deux chambres mansardées sous poutres apparentes, également avec lavabo.
E	Dépendances: Longère en pierres sous ardoises située le long de la rue Paster. Comprend successivement un ancien atelier sur plancher en mauvais état, un local réserve au groupe électrogène avec portes métalliques, un bureau sur sol cimenté, un garage, une pièce sur sol en carrelage et une autre plus petite en terre battue.
F	Maison du directeur et chaudière: Logement de fonction et petite maison ancienne pour les garages. Maison construite dans les années 1860, en pierres et parpaings d'agglomérés, sous toiture en ardoises: Rdc : accès par le côté nord. Petite veranda s'ouvrant sur un hall au sol pave d'ardoises, séjour-salon avec cheminée, cuisine équipée sur sol carrelé, placard sous l'escalier local wc et lavabo. R+1: Accès à l'étage par un escalier en bois. Dégagement, trois chambres avec placards, sur parquet. Salle de bain partiellement carrelée, baignoire, lavabo, aération naturelle. R+2: deux chambres mansardées. Sol en parquet. Wc et lavabo sur plancher recouvert d'un revêtement de type linoléum. Sur le même niveau, à l'est, grenier sous deux fenêtres de toit. Ouvertures en bois et simple vitrage.

L'évaluation du Domaine se résume comme suit :

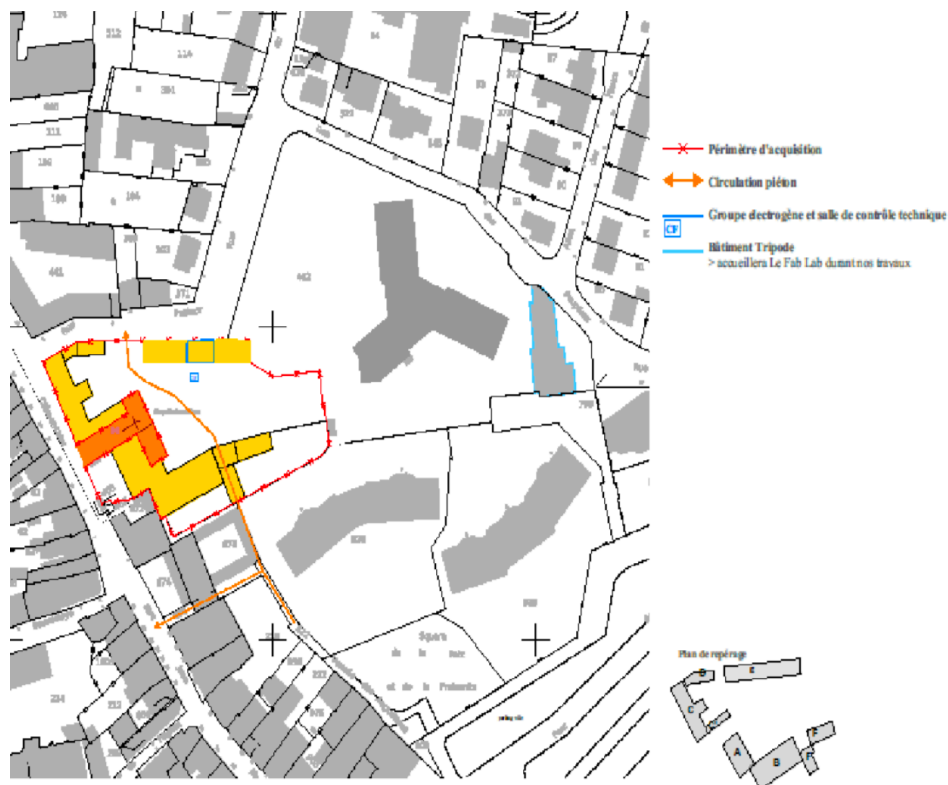
1 030 000 €, suit une répartition comme suit : marge d'appréciation 15 %

Lot A: Bâtiments anciens rue G. Clémenceau	198 000 €
Lot B: bâtiment ancien au sud-est	290 000 €
Lot C: Bâtiment ancien à deux niveaux	107 000 €
Lot D: Maison ancienne rue Pasteur	115 000 €
Lot E: Longère rue Pasteur	135 000 €
Lot F : Maison de fonction, garage, chaufferie	185 000 €
Acquisition en bloc :	1 030 000 €

2.3 Notice explicative

Outre la situation de la ville d'Auray en termes d'enjeux, de documents de planification, d'outils de protection du patrimoine architectural, la notice aborde la mise en œuvre de l'ORI et détaille les prescriptions travaux.

La commune d'Auray a identifié ce site comme stratégique compte tenu de sa localisation en centre-ville ainsi que de son intérêt historique et de ses qualités architecturales. Dès 2015, la commune a souhaité la reconversion de cet ensemble immobilier dégradé à l'exception de la chapelle.



Les caractéristiques et les prescriptions travaux s'inspirent majoritairement des objectifs de l'AVAP, rappellent l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation et se basent sur un état des lieux présentant les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments sont anciens et dégradés,
- la méréule a été diagnostiquée,
- une étude approfondie de l'état sanitaire et structurel devra être menée, des reprises importantes de planchers sont à prévoir,
- la couverture et la zinguerie nécessitent une réfection,
- quelques reprises de la charpente sont à prévoir,
- les façades sont plutôt qualitatives mais en mauvais état. Elles nécessiteront une revalorisation, purge des enduits et réfection.
- les menuiseries sont à remplacer,
- l'état intérieur est dégradé et inadapté à l'usage d'habitation. Il nécessite des travaux de rénovation et de mise en conformité. L'isolation se fera par l'intérieur.
- Les volumes sont généraux et permettent d'envisager des logements de qualité,
- L'organisation autour de la lumière naturelle va être l'enjeu principal étant donné qu'il n'est pas possible d'intégrer de nouveaux percements,

La synthèse prévisionnelle des coûts par poste s'exprime comme suit :

	Valeur des bâtiments	Estimation coût prévisionnel des travaux parties communes	Estimation coût prévisionnel des travaux parties privatives	Estimation coût de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques
BAT A	CF estimation des domaines	577 785	692 194	173 141
BAT B	CF estimation des domaines	1 175 547	1 408 321	352 268
BAT C	CF estimation des domaines	530 149	635 125	158 866
BAT D	CF estimation des domaines	127 543	152 798	38 220
BAT E	CF estimation des domaines	488 659	585 420	146 433
BAT F	CF estimation des domaines	230 499	276 141	69 072
TOTAL HT		3 130 182	3 750 000	938 000
TVA 10 %		313 018	375 000	93 800
TOTAL TTC		3 443 200	4 125 000	1 031 800

C'est dans le lot E que figure l'acquisition des espaces nécessaires aux aménagements partagés (parkings et voies de distribution).

2.4 Avis des PPA

2.4.1 Architecture et Patrimoine de Bretagne

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est favorable à la Déclaration d'Utilité Publique.

2.4.2 DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

La DDTM exprime un avis favorable à la DUP, l'opération permettant la réhabilitation de logements au sein d'un patrimoine bâti ancien. Elle attire l'attention sur la vigilance à observer quant à la faune potentiellement présente (chauves-souris, martinets, hirondelles ...), espèces protégées ayant trouvé refuge dans ces bâtiments anciens.

3 Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par le tribunal administratif de Rennes en date du 15 avril 2022.

Enquête n° E22000048/35

Titulaire : Anne-Marie Carlier

3.2 Modalités de l'enquête

3.2.1 Arrêté préfectoral

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

3.2.2 Durée de l'enquête

Du jeudi 16 juin à 9h au vendredi 1^{er} juillet à 17h soit une durée de 16 jours. Le siège de l'enquête est à Auray.

3.2.3 Permanences

2 permanences ont été prévues en mairie d'Auray au pôle municipal du Penher.

- Mercredi 22 juin 2022 de 9 h à 12h
- Vendredi 1^{er} juillet 2022 de 14h à 17h

3.2.4 Registre

Outre le dossier en version papier, 1 registre d'enquête à feuillets non mobiles est mis à disposition du public en mairie d'Auray au pôle municipal -Direction de l'urbanisme - 18 rue du Penher 56400 Auray. Ce registre a été côté et paraphé ainsi que le dossier d'enquête le mercredi 15 juin 2022.

Un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier en version dématérialisée qui est accessible sur le site de la préfecture (<http://www.morbihan.gouv.fr>) et sur celui de la ville d'Auray (<http://www.auray.fr/Ma-vie-pratique/Urbanisme>).

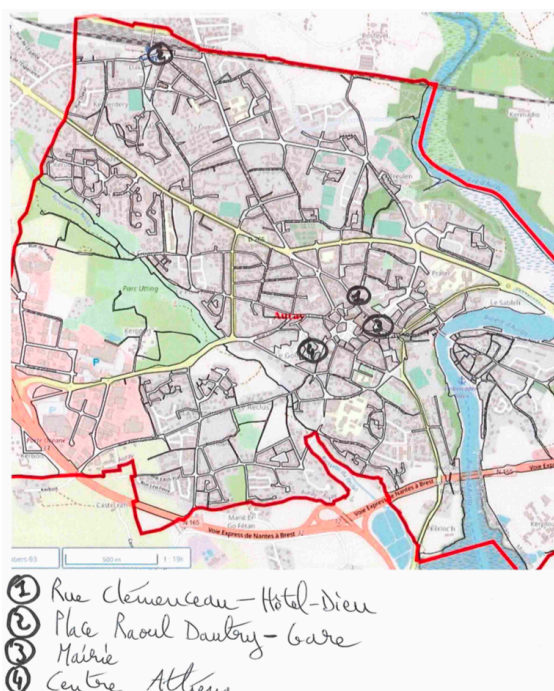
Les intéressés peuvent consigner leurs observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier ou par courriel (pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr) au commissaire enquêteur.

3.2.5 Publicité et affichage

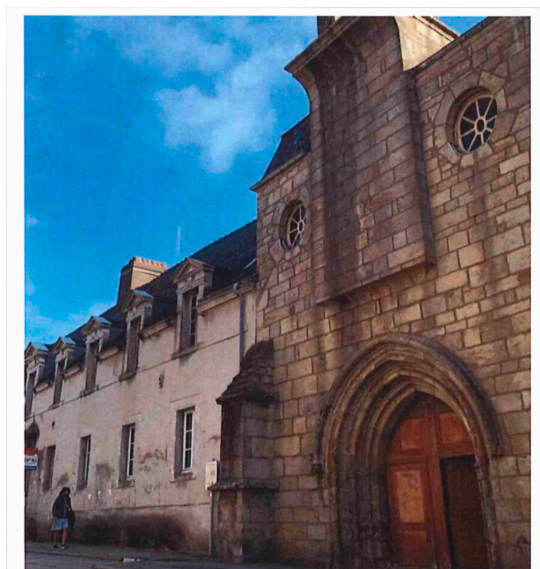
Un avis au public est publié dans les journaux locaux :

- Ouest France édition Morbihan les 4 et 18 juin 2022
- Le Télégramme édition Morbihan les 4 et 18 juin 2022

Des affiches ont été apposées en plusieurs lieux de la commune : mairie, lieux fréquentés par le public, site du projet. Un contrôle effectué par les services de la mairie donnera lieu à un certificat d'affichage (Certificat de publication, d'affichage et de dépôt de dossiers) adressé à la Préfecture.



Pour informer la population sur le déroulement de l'enquête, un article a été publié à l'initiative de la mairie dans Ouest France des 9 et 13 juin 2022.



Une enquête publique est ouverte du 16 juin au 1er juillet, concernant le projet de restauration de l'Hôtel-Dieu. © Ouest-France

3.2.6 Information préalable

Les modalités pratiques de déroulement de l'enquête et le contenu du dossier ont été discutés en amont avec la Préfecture (Madame Hélène Pacoureau) et la Direction de l'Urbanisme de la mairie d'Auray (Madame Sarah Valence et Monsieur Louis Michallet).

Une réunion publique a été organisée par la mairie le 17 mai 2022 avec au sommaire le projet ORI (Opération de restauration Immobilière) et l'OAP 10. Cette réunion animée conjointement par le Promoteur (Groupe CIR – France Pierre Patrimoine) et les représentants de la Mairie a regroupé une trentaine de personnes (riverains).

3.2.7 Composition du dossier

Le dossier technique de Déclaration d'Utilité Publique (43 pages) comprend :

- Informations juridiques
- Notice explicative
- Plans de situation
- Prescriptions travaux

En compléments, figurent :

- L'avis du Domaine sur la valeur Vénale des biens en date du 25 janvier 2022
- Les documents établis par Nomade architectes pour chacun des lots de A à F
- L'appréciation sommaire du coût des acquisitions et des travaux
- Les annexes :
 - Plan de situation et périmètre de l'Opération de Restauration Immobilière
 - Délibération du conseil municipal d'Auray en date du 26 janvier 2022
 - Avis des PPA : Architecte des Bâtiments de France et DDTM

3.3 Éléments relevés en cours d'enquête

Aucune difficulté organisationnelle notable n'a été relevée dans le déroulement de l'enquête et des permanences. Les conditions d'accueil étaient excellentes.

3.3.1 Impression générale

Les Alréens sont très attachés au devenir de l'hôtel Dieu et sensibles à toute reconversion envisagée. Les projets proposés par la mairie reçoivent un accueil favorable parce que répondant à la dynamisation du centre-ville et aux préoccupations actuelles en termes d'accessibilité au logement.

3.3.2 Analyse des observations

Date	Registre	Nom	Contenu	Mot-clé
17/06/22	R1	Anonyme	Quid de la chapelle Sainte Hélène	Chapelle
22/06/22	R2	Mr et Mme MOTTIS	Souhait d'une réunion de présentation du projet	Information
24/06/22	R3	M.RUIZ Président de l'union syndicale Sainte Hélène	Expression d'une demande relative au tracé du cheminement doux empruntant et prolongeant la venelle des Augustines.	Dossier
24/06/22	R4	M.GUIRAULT Conseil Syndical Sainte Hélène 1	Expression d'une demande relative au tracé du cheminement doux empruntant et prolongeant la venelle des Augustines.	Dossier
27/06/22	R5/M1	Joseph ROCHELLE	Suite à une analyse détaillée du dossier, relève de nombreuses incohérences et inexactitudes dans le dossier soumis à enquête, fait apparaître des oublis au titre des préoccupations applicables en termes de conception et relève la question du tracé des cheminements doux le long des résidences Sainte Hélène	Dossier
30/06/22	C1	M.GUIRAULT – Mme BIGOT M. RUIZ – Mme AUDRAN Union des syndicats de copropriétaires Sainte Hélène 1-2 et 3	Expression d'une demande relative au tracé du cheminement doux empruntant et prolongeant la venelle des Augustines	Dossier
1/07/22	R6	Maryvonne AUDRAN Joëlle KERGOUSTIN Sainte Hélène 3	Évoquent la réunion publique du 17 mai 2022 et posent la question du cheminement doux pouvant empiéter sur la Résidence Sainte Hélène	Concertation Dossier
1/07/22	R7	Camille AUFRAY	Rassurée par la volonté affichée de conserver la structure architecturale des bâtiments. Vigilante quant à la nature des logements envisagés et leur accessibilité pour les familles.	Information Caractéristiques des logements
1/07/22	R8	Thérèse-Marie LE BUAS	Rassurée par la volonté affichée de conserver la structure architecturale des bâtiments et le patrimoine. Vigilante quant à la nature des logements envisagés et leur accessibilité pour des primo-accédants	Information

Soit au total **9 observations** : 8 R (Registre papier) numérotés de R1 à R8 – 1 C (Courrier) numéroté C1

1 M (Mail) numéroté M1 redondant avec le R5 n'est pas comptabilisé.

Les thèmes abordés concernent : la chapelle, les résidences Sainte-Hélène et de façon plus générale la qualité du dossier, les failles de l'information et la nécessité d'une présentation du projet à la population. Ils seront développés dans les conclusions motivées.

3.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert

Le 1^{er} juillet, à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre en présence de Monsieur Michallet du service Urbanisme. Le dossier, tel que mis à disposition du public, et les observations dans leur intégralité ont été confiés au commissaire enquêteur qui les restituera lors de la remise du rapport à la Préfecture.

Le certificat d'affichage, de publication et de dépôt de dossiers a été transmis à la Préfecture le 4 juillet 2022

COMMUNE DE AURAY

ENQUETE PUBLIQUE

Certificat de publication, d'affichage et de dépôt de dossiers

Nous, Maire de la commune d'Auray

CERTIFICATIONS

- que l'avis concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur la programmation de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu situé 8 rue Georges Clémenceau à Auray relative au projet :
 - a été affiché tant à la porte principale de la mairie qu'aux endroits les plus fréquentés du public et sur le site dès le **02/06/2022** et durant toute la durée de l'enquête.
 - que les pièces composant le dossier d'enquête ont été tenues à disposition de public aux jours et heures indiquées dans l'arrêté préfectoral au pôle municipal de Penher soit du **16/06/2022** au **01/07/2022** inclus.
 - que le dossier a été également publié sur le site internet de la commune du **16/06/2022** au **01/07/2022** inclus.
- conformément à l'arrêté préfectoral du 31 mai 2022.

Fait à Auray le 04/07/2022

Pour Madame Le Maire,

L'Adjoint à l'urbanisme
Julien BASTIDE



3.5 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Compte tenu de la qualité et de la pertinence des échanges, avec le service urbanisme notamment, pendant les permanences et lors de la clôture de l'enquête, aucun procès-verbal n'a été transmis à la Préfecture sollicitant des compléments d'information et des réponses aux interrogations exprimées par les déposants.

Carlier Anne-Marie

4 Conclusions motivées

4.1 Rappel du contexte

Le centre-ville d'Auray abrite un patrimoine historique, architectural et paysager très riche. L'espace urbain doit répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, développement durable, dynamisme économique, revalorisation de l'habitat, accessibilité et préservation du patrimoine bâti existant.

Le centre-ville d'Auray est Site Patrimonial Remarquable (SPR) et connaît des difficultés liées notamment à la dégradation et à la vacance de certains ensembles immobiliers du centre-ville.

La rénovation de l'existant et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs. L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, excepté la chapelle, est vacant et présente un état de dégradation avancé. La commune souhaite intervenir par le biais du dispositif de l'ORI (Opération de Restauration Immobilière) pour :

- Redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel
- Développer le logement locatif conventionné
- Traiter le logement indigne et non décent

4.2 Déroulement de l'enquête

- Désignation par le tribunal administratif de Rennes en date du 15 avril 2022.

Enquête n° E22000048/35

- Arrêté préfectoral du 31 mai 2022
- L'enquête s'est déroulée du jeudi 16 juin à 9h au vendredi 1^{er} juillet à 17h soit une durée de 16 jours. Le siège de l'enquête est à Auray au service Urbanisme.
- 2 permanences ont été assurées en mairie d'Auray au pôle municipal du Penher.
 - o Mercredi 22 juin 2022 de 9 h à 12h
 - o Vendredi 1^{er} juillet 2022 de 14h à 17h
- Données techniques

Outre le dossier en version papier, 1 registre d'enquête à feuillets non mobiles a été mis à disposition du public en mairie d'Auray au pôle municipal -Direction de l'urbanisme - 18 rue du Penher 56400 Auray. Ce registre a été côté et paraphé ainsi que le dossier d'enquête le mercredi 15 juin 2022.

Un poste informatique était mis à la disposition du public pour consulter le dossier en version dématérialisée accessible sur le site de la préfecture (<http://www.morbihan.gouv.fr>) et sur celui de la ville d'Auray (<http://www.auray.fr/Ma-vie-pratique/Urbanisme>).

Les intéressés pouvaient consigner leurs observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier ou par courriel (pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr) au commissaire enquêteur.

Un avis au public a été publié dans les journaux locaux : Ouest France édition Morbihan et Le Télégramme édition Morbihan les 4 et 18 juin 2022.

Les modalités pratiques de déroulement de l'enquête et le contenu du dossier ont été discutés en amont avec la Préfecture (Madame Hélène Pacoureau) et la Direction de l'Urbanisme de la mairie d'Auray (Madame Sarah Valence et Monsieur Louis Michallet).

- Réunion publique

Une réunion publique a été organisée par la mairie le 17 mai 2022 avec au sommaire le projet ORI (Opération de restauration Immobilière) et l'OAP 10 qui concerne le projet immobilier qui interviendrait après désaffectation du tripode (EHPAD Keriolet). Cette réunion animée conjointement par le Promoteur (Groupe CIR – France Pierre Patrimoine) et les représentants de la Mairie a regroupé une trentaine de personnes (riverains).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Aucune information sur le déroulement de cette réunion publique organisée le 17 mai 2022, ne m'a été transmise. La communication aux riverains semble avoir été tout aussi défectueuse puisque les observations déposées au titre des résidences Sainte Hélène et rue du Drezen confirment l'absence d'information préalable.

Le diaporama présenté lors de cette réunion publique que m'a communiqué le service Urbanisme aborde le déroulement de la présente enquête qui vise la Déclaration d'Utilité Publique. Cette rencontre n'a pas donné lieu à un compte-rendu.

J'ai découvert la teneur de cette réunion publique au sein des éléments de concertation fournis en réponse à ma demande formelle de connaissance de l'historique du dossier. Celui-ci sera développé en 4.4.

Inclure la référence à cette réunion publique et son contenu dans le dossier soumis à enquête au titre de la concertation préalable aurait été apprécié et bénéfique.

Je regrette la politique d'information développée par la Ville d'Auray tant au niveau de la presse que du public. Celle-ci vise certes à renseigner la population mais du fait du manque de formalisme et de respect du déroulement de l'enquête, elle n'atteint pas son but et interfère avec le projet, voire même distille des informations contradictoires.

Ce point fera l'objet d'une **recommandation**.

4.3 Historique du projet

Les études relatives à la rénovation de l'Hôtel Dieu ont occupé de longue date les Alréens et les équipes municipales successives. Sur la base des documents accessibles au public, le commissaire enquêteur a retracé le déroulement des réflexions correspondantes.

Cet ensemble, contigu à la chapelle Sainte-Hélène, comprend des constructions anciennes (1675 et 1766), particulièrement délabrées, que les Augustines ont quittées en 1993 et qui n'ont plus d'activité hospitalière depuis la fermeture de la dialyse à l'été 2017. Le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA) est propriétaire de cet ensemble de 1,3 ha qui comprend également l'EHPAD Keriolet (« Le Tripode »), datant de 1981.

La réflexion initiée par la municipalité précédente portait sur différents aménagements dans le cadre d'une étude coordonnée par Urbicus. Des forums ont été animés en octobre 2015 et mars 2016 pour établir en ateliers les diagnostics et scénarios envisageables. Ces rencontres entrant dans l'étude de programmation urbaine ont attiré habitants, associations et institutionnels en nombre (environ 100 participants).

En faire un lieu de vie pour des entreprises, des associations, une école, une crèche mais aussi des activités comme un hôtel, un café, un restaurant, un cabinet de médecins, des logements accessibles à tous en termes de coûts : toutes ces idées ont été proposées lors de la consultation. La municipalité « *avait dans l'idée de créer une cité des métiers d'arts dans le bâtiment ancien, l'EHPAD devenant des logements* »

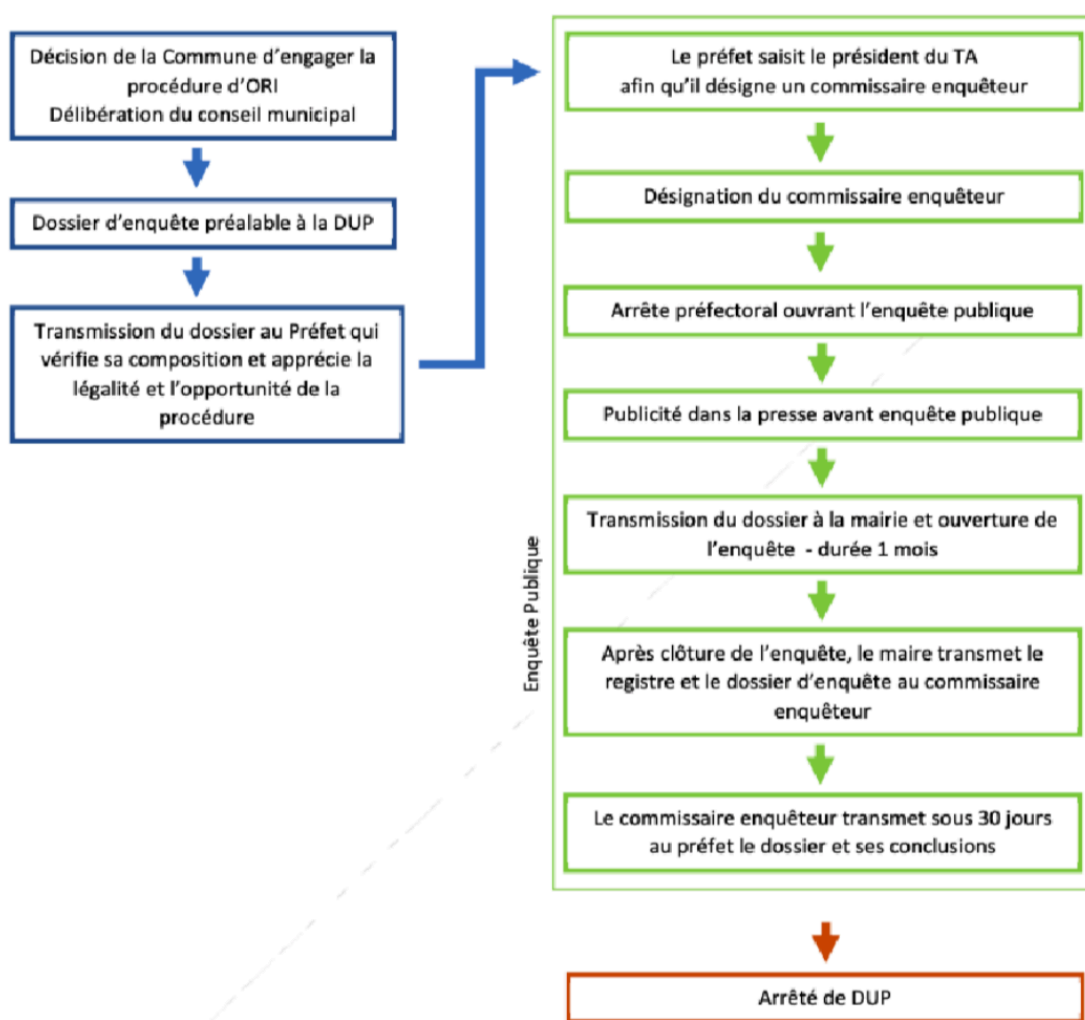
La phase ultime de décision n'a pu avoir lieu du fait des désaccords internes au niveau de la municipalité qui ont conduit à un changement d'équipe et d'édile.

La maire d'Auray, Madame Masson, a annoncé qu'« un accord avait été trouvé entre le CHBA, la Ville et le groupe Cir, un promoteur spécialisé dans la rénovation des biens patrimoniaux. » Pour pouvoir avancer dans l'opération immobilière, l'équipe municipale a séparé la partie ancienne de l'Hôtel-Dieu de la partie accueillant l'EHPAD.

« Le groupe Cir rachète la partie ancienne, et s'engage à y construire une trentaine de logements. »

« La Ville, elle, s'est portée acquéreur d'une annexe au bâtiment qui longe la rue Pasteur, ainsi que de la cour intérieure, pour un euro symbolique. Nous en ferons un jardin public, accessible via la venelle des Augustines, qui fera le lien avec le parking de Keriolet. ».

Schématiquement, le déroulement de l'enquête préalable à la DUP est le suivant :



4.4 Analyse des observations

En synthèse, 9 observations ont été comptabilisées : 8 R (Registre papier) numérotés de R1 à R8– 1 C (Courrier) numéroté C1 – 1 M (Mail) numéroté M1 mais redondant avec le R5 et qui n'est pas comptabilisé.

Les thèmes abordés concernent : la chapelle, les résidences Sainte-Hélène et de façon plus générale la qualité du dossier, les failles de l'information et la nécessité d'une présentation du projet à la population.

4.4.1 Chapelle

Par délibération du 17 mars 2022, la municipalité a voté le principe de cession de la chapelle Sainte-Hélène entre deux personnes publiques

« L'acquisition par la ville, pour 1 euro, de la chapelle Sainte-Hélène est donc menée parallèlement et complémentairement à cette opération de restauration immobilière.

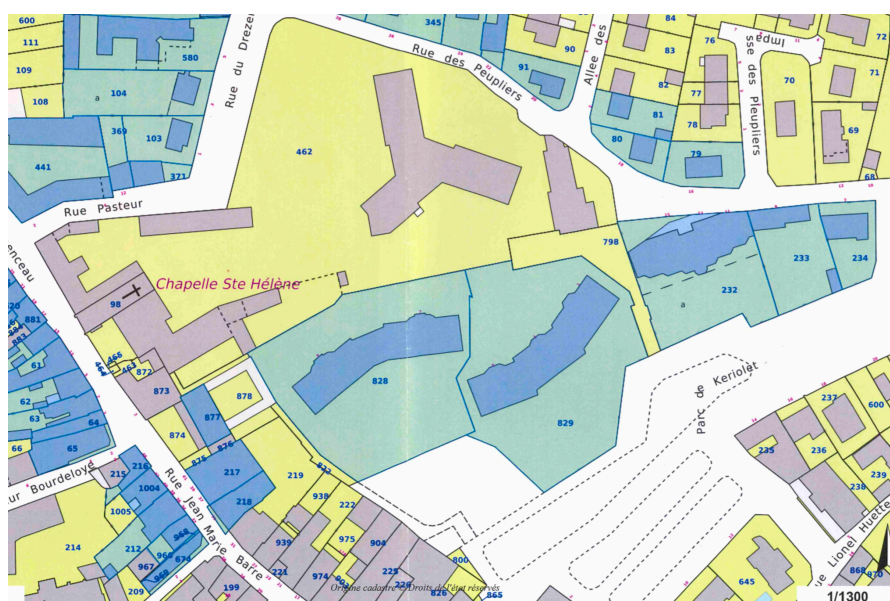
La Chapelle doit faire l'objet d'une division en volumes. Cette division a pour but de déterminer les parties de la structure de la Chapelle qui seront acquises par la ville, notamment au regard de l'imbrication de l'édifice dans l'ensemble immobilier (charpente, plafonds, planchers, galeries etc) et de traiter la problématique de l'isolement au feu de l'édifice. »

Il n'est pas évoqué de plan de rénovation de cet édifice mais le maintien des activités culturelles et culturelles est acté.

4.4.2 Cheminement doux Venelle des Augustines

Les 3 conseils syndicaux des résidences Sainte Hélène 1-2-3 se sont exprimés (R3-R4-R6 et C1) pour attirer l'attention sur le cheminement doux développé dans le dossier permettant de prolonger la Venelle des Augustines et de relier le parking de Keriolet au futur site de l'hôtel Dieu. La crainte reprise également dans l'observation R5 s'exprime comme suit : « le tracé du futur cheminement piétonnier est beaucoup trop imprécis au point de sembler vouloir empiéter sur les limites d'une propriété voisine »

Après vérification auprès du service urbanisme, il est confirmé qu'il n'existe aucune propension à empiéter sur la propriété « Résidences Sainte Hélène ». L'ambiguïté signalée ne s'explique que par l'imprécision du plan, d'autant que la configuration des terrains ne s'y prête pas. Le plan ci-dessous présente de façon claire le cheminement potentiel qui transite par le cloître et ne pourra aboutir que lorsque la contrainte associée au fonctionnement du tripode sera levée.



Ce point lié à la qualité du dossier sera repris sous forme d'une réserve au paragraphe 4.6.7

4.4.3 Prescriptions

L'observation R5, doublée par la contribution C1, reprend les données techniques du dossier et en liste les fragilités :

« Parmi les textes cités dans le dossier d'enquête publique comme étant applicables, y compris lorsqu'ils sont repris intégralement, plusieurs ont fait l'objet de modifications ultérieures et d'autres ont été abrogés, rendant inexacts ou partiellement fausses les indications correspondantes apportées dans le dossier,

L'extrait de règlement de l'AVAP reproduit dans le dossier d'enquête rappelant les contraintes de rénovations n'est pas le bon, la plupart des bâtiments concernés étant soumis par leur classement AVAP à des contraintes plus sévères,

Quelques différences ou parfois des divergences apparaissent entre les prescriptions contenues dans ce dossier d'enquête publique et les prescriptions portées dans le PLU en vigueur, dans l'AVAP et dans le Règlement Local de Publicité (RLP), pouvant laisser un doute sur les règles à respecter,

Le dossier ne contient aucune indication sur les besoins en stationnement des véhicules des futurs résidents, alors même que la création d'environ 40 logements nouveaux et de nouveaux locaux d'activités entraînerait, s'il n'y a pas de parkings associés au projet, une accentuation considérable des difficultés de stationnement en hypercentre ;

Le dossier n'aborde pas non plus les besoins en locaux communs (abris vélos, locaux poubelles, locaux techniques),

Le dossier ne contient aucune information sur la prise en compte des normes d'accessibilité PMR des futurs logements »

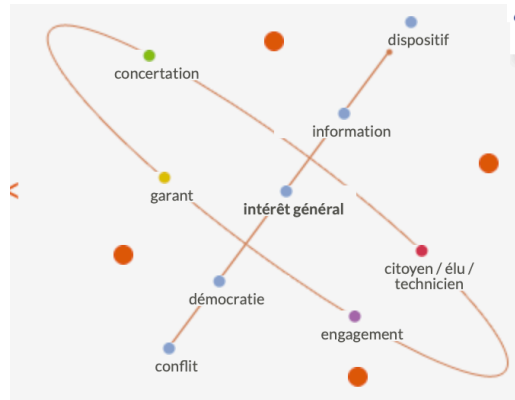
Le commissaire enquêteur a relevé les incohérences et manquements du cahier des charges, a profité des informations complémentaires, parfois contradictoires contenues dans les articles de presse et dans le diaporama présenté lors de la réunion publique du 17 mai 2022 pour combler certains « blancs » relevés ci-dessus.

La pertinence des remarques et la qualité du travail de compilation effectué par Monsieur Rochelle (ancien maire) seront utilement exploitées par l'équipe municipale au titre de la réserve développée au paragraphe 4.6.7.

4.5 Analyse bilancielle

4.5.1 Le projet mis à l'enquête présente-t'il un caractère d'intérêt général

L'intérêt général, c'est ce que l'on appelait autrefois le « bien commun », c'est à dire le dépassement des intérêts particuliers pour définir les règles nécessaires à une vie en société. La notion d'intérêt général permet de fixer des règles acceptées de tous parce qu'elles sont considérées comme légitimes et conformes aux intérêts de la collectivité, quand bien même certains intérêts particuliers devraient céder devant elle. Le droit de propriété peut être bridé dès lors que les restrictions apportées le sont au nom d'un intérêt supérieur de la collectivité.



Ce projet répond à la politique développée par la commune d'Auray quant à l'accessibilité au logement.

« La ville d'Auray souffre d'ores et déjà d'un déficit de logement social. Plus de 2100 demandes de logement non-pourvues sont en cours auprès du CCAS (avec Auray dans les 3 premiers choix).

Par ailleurs, le marché du logement sur le littoral morbihannais est particulièrement touché par des évolutions qui excluent de plus en plus les ménages modestes : raréfaction du foncier, raréfaction des logements disponibles, augmentation des prix. La presse locale se fait l'écho régulier de ces enjeux. Dans ce contexte, la production de logements locatifs sociaux apparaît comme un des outils pour répondre à la crise du logement. »

La municipalité affiche une « volonté d'aller plus loin sur la politique de logement social, si on ne veut pas qu'Auray devienne une ville réservée aux plus favorisés, et d'un autre côté des gens très défavorisés. » Entre les deux, les classes moyennes, à laquelle la municipalité veut aussi proposer du « logement social accessible ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Depuis 2015, la commune d'Auray travaille sur un projet d'aménagement et de réhabilitation du site de l'Hôtel Dieu. L'historique des différentes réflexions a été repris au paragraphe 4.4.

Le commissaire-enquêteur **reconnait l'intérêt général du projet** dans la mesure où il répond :

- A la réhabilitation de bâtiments insalubres, anciens et dégradés mais présentant des volumes généreux et permettant d'envisager des logements de qualité
- A la protection renforcée des immeubles anciens
- A la politique de développement de l'habitat défendue par la Commune d'Auray qui exprime l'intérêt de la collectivité et le respect des orientations du PLU notamment en termes de logements sociaux
- A une démarche de consultation et d'expression du public qui certes a avorté mais qui a permis de susciter l'expression et d'évaluer les pistes d'aménagement souhaitées. La forte participation aux forums confirme l'intérêt des Alréens au projet.
- A la résolution d'une situation bloquée depuis la mise hors service des structures médicales et ce, en concertation avec le CHBA
- A une opération d'urbanisation en 2 tranches rationnelle et innovante
- A une politique affirmée de sauvegarde et de respect de la qualité patrimoniale
- Au maintien de la Chapelle Sainte Hélène pour les activités cultuelles et culturelles et la possible prolongation de la convention avec l'école de musique
- A la politique environnementale de la municipalité et notamment le plan « cheminements doux » et l'ouverture au public d'un jardin intérieur en sauvegardant les arbres historiques
- A la préservation d'un accueil d'activités artistiques et culturelles au rez de chaussée du bâtiment rue Pasteur
- A la dynamisation et la valorisation d'un quartier historique du centre-ville

4.5.2 Les atteintes à la propriété privée sont-elles justifiées ? Le site retenu est-il justifié ?

Le site retenu correspond à une propriété du CHBA (Centre Hospitalier Bretagne Atlantique) qui présente un intérêt architectural en centre -ville d'Auray.

Le CHBA est moteur dans cette opération, a prononcé la désaffectation et constaté le déclassement des bâtiments.

L'équipe municipale a su, malgré les contraintes, développer un projet rationnel et viable en séparant en 2 lots le projet immobilier.

Les interférences avec la construction d'un EHPAD sur le site du Pratel ne peuvent être négligées dans la mesure où les servitudes qui « plombent » ce projet immobilier ne pourront être levées qu'à désaffectation de l'EHPAD Keriolet (tripode).

Jusqu'à cette échéance, les démarches annexes (cheminements doux, parkings et jardin public) seront développées de façon « dégradée ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le site retenu est justifié dans la mesure où il permet de sauvegarder et de rétablir en centre-ville une structure architecturale repère des Alréens. L'appréciation reprise dans les observations R7 et R8 le confirme.

Le choix de la démarche ORI (Opération de Restauration Immobilière) est particulièrement bien adapté aux objectifs attendus. L'interfaçage avec l'OAP 10 et temporairement l'exploitation du tripode justifie toutefois de développer clairement le découpage en volumes associé aux 2 phases du projet immobilier.

4.5.3 Le coût de l'opération est-il supportable ? Bilan coût/avantages et réalisation du projet ?

Le coût global de l'opération est repris dans le dossier :

1. ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Parcelle	Adresse	Estimation de la valeur des immeubles avant travaux Avis DIE
AD n°462p	8 rue Georges Clémenceau AURAY	1 030 000 €
AD n°465	8 rue Georges Clémenceau AURAY	

2. RECAPITULATIF DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

	Parties communes	Parties privées
Coût prévisionnel des travaux (HT)	3 130 182 €	3 750 000 €
TOTAL (HT)	6 880 182 €	

3. TABLEAU RECAPITULATIF

Poste	Montant en €
Valeur des immeubles avant restauration	1 030 000 €
Estimation du coût prévisionnel des travaux	6 880 182 €
Estimation du coût de maîtrise d'oeuvre et honoraires techniques	938 000 €
TOTAL HT	8 848 182 €
TOTAL TTC*	9 733 000 €

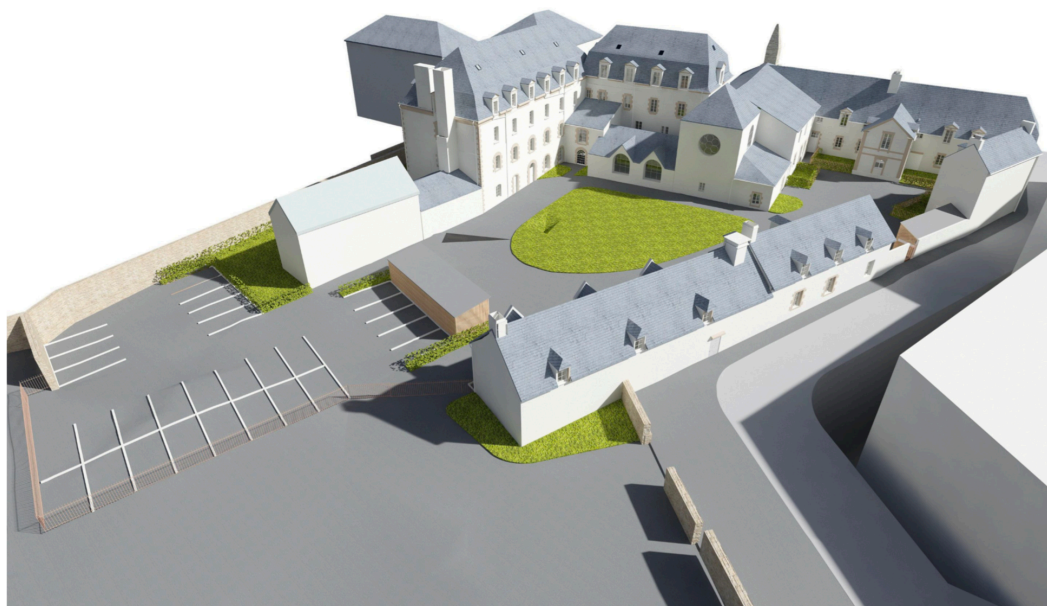
*TVA 10%

Madame le Maire a développé, à propos de la DUP : « Cette enquête publique est liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prise par la Mairie sur le projet de rénovation. Cette DUP, permise par la Loi Malraux, permet aux investisseurs d'avoir un abattement de 22% sur le coût des travaux. En échange, les acquéreurs seront obligés de les louer pendant 9 ans au prix du marché. »

Cet avantage financier conditionné au résultat de la présente enquête constitue une composante essentielle du programme immobilier dont la particularité est de respecter un cahier des charges préservant la structure architecturale. La conservation et la restauration des bâtiments constituent un avantage majeur qu'ont relevé les observations R7 et R8.

Reconversion de l'Hôtel Dieu d'Auray

4



La répartition du coût des travaux par bâtiment s'exprime comme suit :

	Valeur des bâtiments	Estimation coût prévisionnel des travaux parties communes	Estimation coût prévisionnel des travaux parties privatives	Estimation coût de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques
BAT A	CF estimation des domaines	577 785	692 194	173 141
BAT B	CF estimation des domaines	1 175 547	1 408 321	352 268
BAT C	CF estimation des domaines	530 149	635 125	158 866
BAT D	CF estimation des domaines	127 543	152 798	38 220
BAT E	CF estimation des domaines	488 659	585 420	146 433
BAT F	CF estimation des domaines	230 499	276 141	69 072
TOTAL HT		3 130 182	3 750 000	938 000
TVA 10 %		313 018	375 000	93 800
TOTAL TTC		3 443 200	4 125 000	1 031 800

Commentaire du commissaire enquêteur :

La municipalité prévoit le rachat pour l'€ symbolique de la cour intérieure et du rez de chaussée du bâtiment sur la rue Pasteur. Ce point donnera lieu à une délibération du conseil municipal.

Quant aux espaces de parking, ils sont repris par CIR dans le volet dénommé Bat E que l'on retrouve au titre de la décomposition en volumes sous la référence V11 (cf 4.5.7).

Compte tenu des avantages fiscaux potentiels, de la qualité envisagée pour les constructions et de la répartition de l'offre de logements (T2 à T4), **ce projet est crédible et le coût supportable**, même si le commissaire enquêteur ne peut appréhender la nature descriptive de la proposition du promoteur tant en logements à la vente sur plan qu'en logements sociaux.

Le bilan coût/avantages est en faveur de la réalisation du projet.

4.5.4 Quels sont les inconvénients d'ordre social ?

L'approche sociale essentielle vise l'offre de logements que certaines observations ont particulièrement relevée en évoquant la taille des appartements – permettant d'accueillir des familles – voire la compatibilité d'une offre pour primo-accédant.

La prise en compte de ces réflexions vise essentiellement à promouvoir l'hébergement inter-générationnel dans des conditions financières acceptables du fait de l'application de la loi Malraux et du prix marché.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Sur le plan hébergement, ce projet répond aux objectifs : logements vendus dans le cadre de la loi Malraux et logements sociaux seront proposés dans cette tranche de travaux. La seule précaution qui relève de la municipalité est dans le suivi de l'évolution du « prix marché » et dans la connaissance précise du parc de logements sociaux.

Le permis de construire actuellement instruit par les services de l'Urbanisme serait délivré à CIR (France Pierre Patrimoine) sous l'égide du PLU actuel (20 % de LLS) et non du PLU modifié (dont l'approbation est prévue le 21 septembre) et du certificat d'urbanisme figeant pendant 18 mois les droits obtenus par le promoteur.

Par ailleurs, lorsque le tripode sera libéré et l'EHPAD transféré, un nouveau programme immobilier sera potentiellement initié sur la zone correspondante (modalités définies dans OAP 10) ce qui devrait répondre aux attentes en termes d'offres de logements.

3 conventions concernent le site de l'Hôtel Dieu

3 conventions signées à ce jour sur le site de l'Hôtel Dieu :

- mise à disposition de la chapelle Saint Hélène à la ville d'Auray (École de Musique) (reconduite tacitement jusqu'au 31/12/2022)*
- mise à disposition des locaux Fab Lab (en cours de renouvellement pour 6 mois maxi, fin à fin juin 2022)*
- mise à disposition des locaux au le Secours Catholique. La fin de cette convention va être anticipée à la demande du responsable du secours catholique.*

Pour l'école de musique, la convention devrait être renouvelée au-delà du 31 décembre 2022 compte tenu de la délibération du conseil municipal relative à la chapelle du 17 mars 2022.

La reprise de la chapelle par la commune permet de maintenir les activités actuelles culturelles et culturelles.

Pour le Secours Catholique, la décision de dénonciation émanant de l'association, une autre implantation est sans doute d'ores et déjà envisagée.

Quant aux locaux Fab Lab, leur devenir a été abordé lors de la dernière permanence. Le renouvellement à fin juin 2022 signifie qu'ils quittent les lieux dès maintenant.

Le Fab-Lab installé dans l'ancien club des retraités a favorisé l'innovation, mais aussi le partage des connaissances et les échanges entre générations. Il permet à des gens qui ont peu de chances de se croiser, de s'y rencontrer. Ce lieu est ouvert à tous. A terme, cette structure devrait rejoindre le quartier de Gumenen.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Les conventions actuelles ont bien été analysées. En dehors du devenir immédiat du Fab-Lab non connu, les informations confirment la prise en compte optimale des activités associées.

Pour les activités que devrait accueillir le rez de chaussée du bâtiment de la Rue Pasteur, elles devraient correspondre à des associations, notamment culturelles sous conventions d'occupation.

En synthèse, le commissaire-enquêteur **insiste sur la qualité de la réponse sociale du projet.**

4.5.5 Quels sont les inconvénients d'ordre environnemental? Y-a-t'il des dommages collatéraux ?

Le site de l'Hôtel Dieu représente une surface totale de 12850 m². Il est visible depuis la rue Clemenceau. L'ensemble bâti est composé des anciens hospices et de la chapelle Sainte Hélène construits au XVII^{ème} siècle et du centre de convalescence (EHPAD Keriolet) du Tripode construit en 1981. Le site était autrefois occupé par la congrégation des Augustines Hospitalières. Le propriétaire du site est le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA). La commune d'Auray a identifié ce site comme stratégique compte tenu de sa localisation en centre-ville, de son intérêt historique et de ses qualités architecturales.

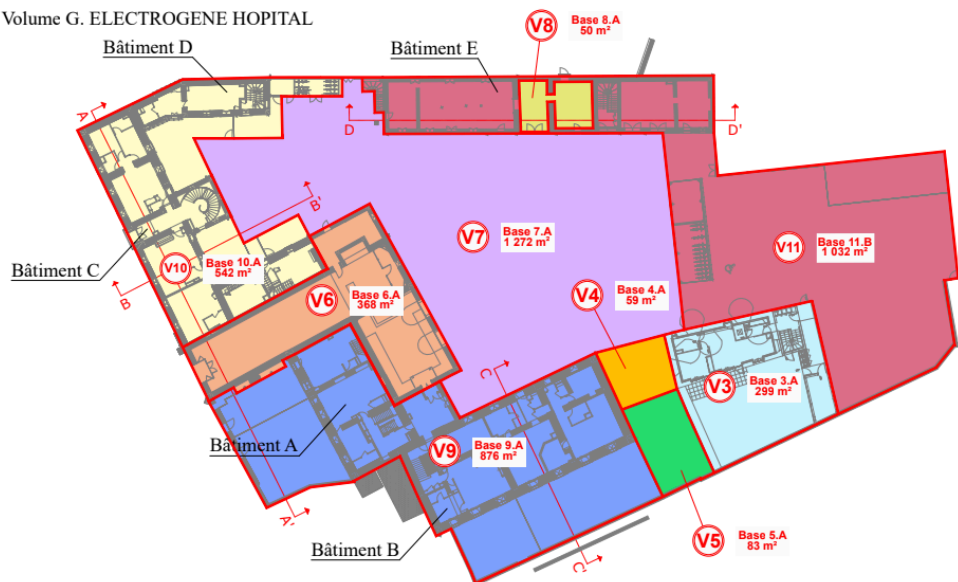
L'ensemble immobilier concerné par cette enquête DUP est composé de plusieurs bâtiments. Le périmètre de l'acquisition comprend : l'Hôtel Dieu, les Hortensias, les Augustines, les anciens logements de fonction et les dépendances. Ces bâtisses forment un ensemble bâti disparate d'environ 3400 m² sur une hauteur maximale de R+2 avec combles.

Il n'y a plus aucune activité hospitalière au sein de ces bâtiments. Le dernier service (Dialyse) a quitté les lieux en 2017. Le CHBA reste propriétaire du reste de la parcelle AD462 (environ 8500 m² sur laquelle se trouve le tripode. De ce fait, le CHBA conserve les servitudes d'accès aux utilités électriques (y compris groupe électrogène et transformateur) et de chauffage (ainsi que les accès et réseaux) nécessaires au fonctionnement de l'EHPAD Keriolet.

Le manque de cohérence entre les différentes appellations reprises dans le dossier ont conduit le commissaire enquêteur à solliciter une version d'identification par volumes permettant de bien faire apparaître ces structures dont le maintien est conditionné à la réalisation du projet de construction de l'EHPAD sur le site du Pratel. Ils sont repérés en V4 et V11 sur le plan ci-dessous.

- | | |
|---|--|
| ■ Volume UN (1) : Volume ASL | ■ Volume NEUF (9) : Volume COPROPRIETE 1 |
| ■ Volume DEUX (2) : Volume BAIL EMPHYTEOTIQUE | ■ Volume DIX (10) : Volume COPROPRIETE 2 |
| ■ Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL | ■ Volume ONZE (11) : Volume COPROPRIETE 3 |
| ■ Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE | |
| ■ Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition) | |
| ■ Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE | |
| ■ Volume SEPT (7) : Volume ESPACE EXTERIEUR | |
| ■ Volume HUIT (8) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL | |

F
P
Au sol



La délibération pour l'acquisition de la chapelle (volume V6 sur le plan ci-dessus) est intervenue le 17 mars 2022. Quant au volume extérieur V7, il devrait, si l'on se réfère aux différentes informations dévoilées par la mairie dans Ouest France, devenir une place publique piétonne, sans stationnement, respectant les arbres anciens.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'imbrication des projets tant sur le plan cadastral qu'architectural et décisionnel conduit à une complexité qui justifie des délibérations spécifiques et précises, notamment au regard de l'intégration dans l'ensemble immobilier (charpente, plafonds, planchers, galeries) et de la problématique de l'isolement au feu des différentes structures, mais aussi des situations temporaires liées au schéma directeur du CHBA.

Sur le plan environnemental, le respect des arbres anciens et l'aménagement de cheminements doux sont annoncés et devront apparaître clairement.

La DDTM recommande de respecter la faune potentiellement présente (chauves-souris, martinets, hirondelles par exemple), espèces protégées ayant trouvé refuge dans les bâtiments anciens. Les riverains que le commissaire enquêteur a rencontrés lors de la dernière permanence ont évoqué la présence de choucas et de pigeons.

Le commissaire enquêteur relève cette remarque et **recommande** de formaliser une étude environnementale de la faune et la flore protégées.

4.5.6 Compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

Le SCoT du Pays d'Auray vise un équilibre territorial de son offre résidentielle.

A l'échelle du territoire communal, le SCoT fixe pour la commune d'Auray un objectif de production de 760 logements pour la période 2018/2023 soit 127 logements /an.

La traduction des objectifs à travers les documents d'urbanisme et de programmation vise la réhabilitation du parc locatif social, la résorption de l'habitat indigne, le maintien de la population résidente tout en requalifiant le bâti ancien et en prônant l'amélioration des performances thermiques.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ORI portant sur la requalification de l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu est **cohérente** avec les objectifs définis dans Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du pays d'Auray

Le territoire communal est régi par le **Plan Local d'Urbanisme** de la commune d'Auray opposable depuis le 17 avril 2018.

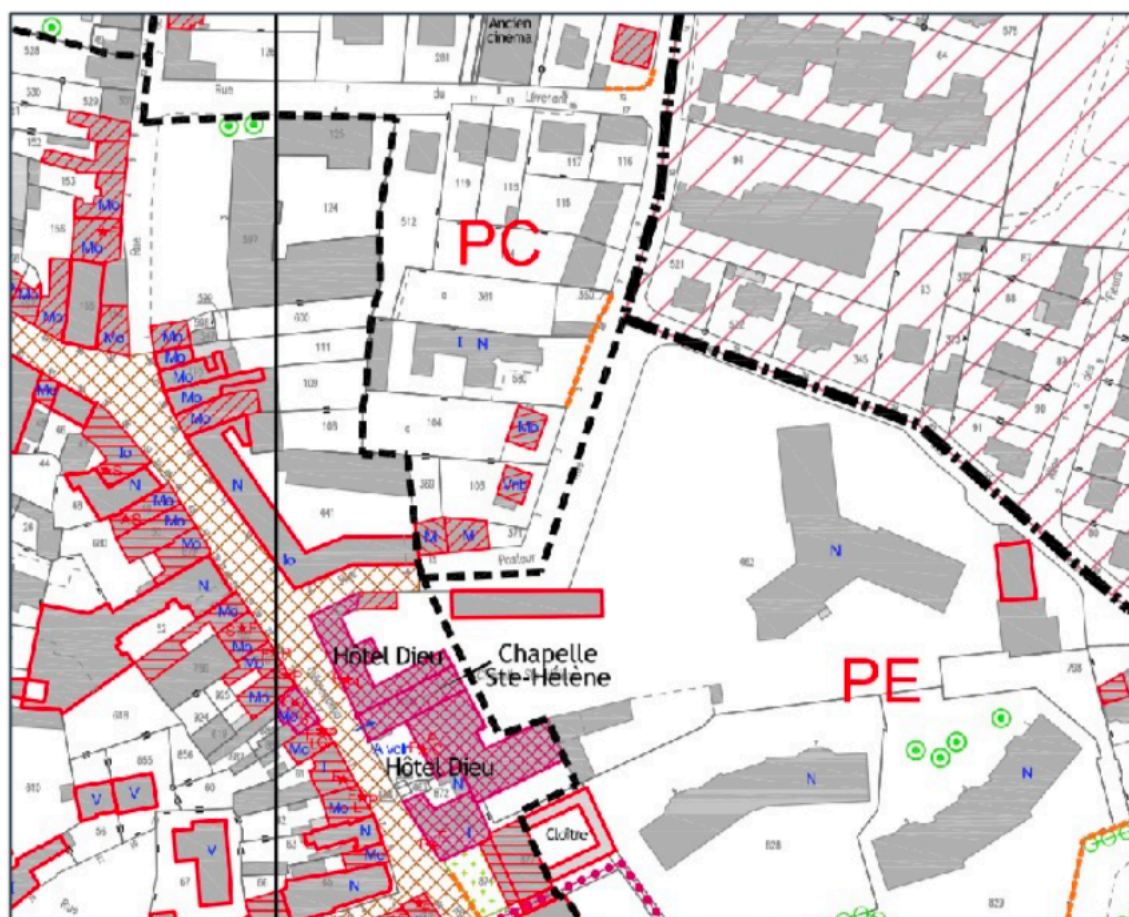
Le règlement écrit et graphique du PLU a été conçu en prenant en compte l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Les deux procédures ont été élaborées en parallèle afin de faire coïncider au mieux les secteurs du PLU et de l'AVAP, visant à poursuivre l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti affiché dans le PADD.

La parcelle cadastrée Section AD n°462p est située :

- en partie en zone Uaa du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP, « secteur du centre-ville et Saint-Goustan, secteur le plus dense »).
- en partie en zone Uae du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP, correspondant aux secteurs d'équipements et secteurs à projet, susceptibles de muter)

La parcelle cadastrée Section AD n°465 sont situées en zone Uaa du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP « secteur du centre-ville et Saint-Goustan, secteur le plus dense »).

Le PLU encadre la vocation des sols et les éventuels droits à construire, l'AVAP encadre l'aspect des constructions et assure le respect des différents éléments du paysage construit et du paysage naturel ayant une valeur patrimoniale forte.



Extrait du plan réglementaire 2 de l'AVAP

En reprenant les prescriptions travaux définies dans l'AVAP au titre de prescriptions générales, la mairie d'Auray a développé :

- Le plan général des travaux
- Les textes et normes que les travaux devront respecter
- La restauration des parties communes et des parties privatives
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux

Pour les prescriptions particulières, elles répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur la restauration, la transformation ou la démolition :

- Des parties communes
- Des parties privatives
- Des annexes

Elles prennent en compte le caractère remarquable des immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les documents émanant de l'AVAP datent de 2018 et certaines références normatives et réglementaires reprises dans le dossier soumis à enquête sont insuffisantes et/ou obsolètes.

La référence aux commerces et enseignes prête à confusion quant au périmètre des aménagements potentiels.

Le projet ne concerne que des logements dont le nombre et la qualité restent à définir : certains éléments du dossier (une trentaine de logements libres et une dizaine de logements sociaux) et des articles Ouest France publiés par la mairie (35 logements dans le bâtiment qui donne sur la rue Clémenceau tous destinés à être vendus, 7 logements sociaux dans les bâtiments isolés, ancienne maison du directeur de l'EHPAD et premier étage du bâtiment qui longe la rue Pasteur) sont différents mais cohérents en termes de qualité. L'aménagement ne prévoit pas de commerce.

Le dossier de permis de construire qu'étudiera le service instructeur devra respecter tant ces prescriptions AVAP que toutes les obligations relevant du Code de l'urbanisme.

Malgré ces imprécisions, le commissaire enquêteur **estime que les obligations relevant du PLU sont respectées.**

Il regrette que le cahier des charges n'ait pas été épuré pour faire apparaître clairement les prescriptions générales et particulières en précisant qu'elles respectaient l'AVAP.

Les nombreuses incohérences, soulignées par ailleurs dans l'observation R5, justifient une réécriture précise des prescriptions applicables au dossier immobilier.

Ce point constitue une **réserve.**

La Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) a approuvé un **Programme Local de l'Habitat** (PLH) le 25 mars 2016. L'extrait du PLH relatif à Auray précise :

Objectifs de construction par commune : total, logement locatif social, accession aidée

* dont PLS

	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
Auray	798	133	20%	160	27	10%	80	13

Extrait du PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Ces données sont légèrement différentes de celles évoquées à propos du SCoT mais l'ordre de grandeur des objectifs avancés est respecté.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ORI portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu (parcelles AD 98 et AD 462p) ne comprend pas la chapelle. Elle concerne la réalisation des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition visant la transformation des conditions d'habitabilité des locaux particulièrement vétustes et dégradés.

A ce titre, l'opération participe à la poursuite des objectifs définis dans le PLH.

Problématique	Enjeux structurants de la politique locale de l'habitat
Attractivité économique, touristique, résidentielle	1. Maintenir des conditions d'accueil de la population qui soient diversifiées et de qualité
Viellissement rapide de la population	2. Créer des réponses diversifiées pour les aînés en amont de l'entrée en structure d'hébergement
Pression foncière pour soutenir le développement résidentiel	3. Optimiser la ressource foncière pour développer l'habitat
Marché de l'accession contrasté et de plus en plus sélectif	4. Permettre l'installation des jeunes familles par le développement d'une offre d'accession aidée à la propriété dans les zones les plus tendues
Accès au parc locatif social tendu et au logement temporaire difficile, en raison d'une offre insuffisante (et au regard des prix du marché)	5. Poursuivre les efforts de développement et de diversification du parc social, et renforcer l'offre de logement temporaire
Constitution d'un parc de logement à deux vitesses, et besoin d'une remise à niveau d'une partie du parc	6. Favoriser la réhabilitation du parc ancien, privé et public

Le commissaire enquêteur **prend acte** de la démarche visant à vérifier la compatibilité du dossier avec les documents d'urbanisme mais exprime un **doute** quant au respect des versions applicables (« existants »).

5 Avis du commissaire enquêteur

Je soussignée Anne-Marie Carlier, commissaire enquêteur, ai été désignée le 15 avril 2022 par le Tribunal Administratif de Rennes pour prendre en charge l'enquête d'utilité publique présentée par la Mairie d'Auray et prescrite par arrêté préfectoral du 31 mai 2022.

Cette enquête concerne le programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, propriété du Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA).

Le présent avis concerne la Déclaration d'Utilité Publique.

J'estime que :

Le public a été informé de l'ouverture d'enquête publique qui s'est déroulée du 16 juin au 1^{er} juillet 2022 soit 16 jours consécutifs par

- Un avis au public a été publié dans les journaux locaux : Ouest France édition Morbihan et Le Télégramme édition Morbihan les 4 et 18 juin 2022.
- L'affichage, contrôlé par les services municipaux
- La mise à disposition du dossier en mairie d'Auray Direction de l'urbanisme au Pôle municipal du Penher, siège de l'enquête
- La mise en ligne du dossier d'enquête sur le site de la Préfecture et celui de la mairie d'Auray
- Les informations disponibles auprès de la Direction de l'Urbanisme
- Une réunion publique en date du 17 mai 2022 même imparfaitement organisée et annoncée

Le public avait l'opportunité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 2 permanences prévues :

- Mercredi 22 juin 2022 de 9 h à 12h
- Vendredi 1^{er} juillet 2022 de 14h à 17h

Pour l'ensemble des motifs développés dans le chapitre 4, le commissaire enquêteur reconnaît les avantages suivants au projet :

- Les objectifs visés par le projet et notamment la sauvegarde architecturale et l'accessibilité aux logements répondent à l'intérêt général (4.5.1)
- Les impacts sur le milieu naturel, physique et social sont acceptables (4.5.4 et 4.5.5)
- Le projet est validé par les PPA et compatible avec les documents supra-communaux moyennant le respect de certaines obligations (4.5.6)

Certains points sont sujets à réflexion

- L'estimation des dépenses (4.5.3) est en corrélation avec les aménagements projetés, la valeur du bien estimée par les Domaines et les prescriptions imposées mais l'équilibre financier reste conditionné à la commercialisation et à l'avis du service instructeur pour le permis de construire.
- La numérotation des bâtiments ignore certaines structures partagées comme la cour ; le découpage en volumes ne figure pas au dossier soumis à enquête mais apporte un éclairage utile pour comprendre, non seulement les interférences mais aussi les contraintes associées au découpage complexe des projets à venir (délibérations municipales, reprise des conventions, chapelle, EHPAD, OAP 10)
- L'acquisition par la commune de la cour et du rez de chaussée du bâtiment situé rue Pasteur figure dans la délibération du 17 mars 2022 mais n'apparaît pas clairement dans le dossier.

L'analyse bilancielle me permet d'émettre un

Avis favorable

à la demande de Déclaration d'Utilité Publique présentée par la Mairie d'Auray, sur la base d'un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Cet avis est assorti

D'une **réserve** (4.5.6) qui justifie la réécriture du cahier des charges même si l'instruction du permis de construire qui est exhaustive, en corrige les faiblesses (4.4) qui sont citées ci-dessous :

- Les textes cités dans le dossier d'enquête publique comme étant applicables sont inexacts ou partiellement faux, la plupart des bâtiments concernés sont soumis par leur classement AVAP à des contraintes plus sévères : ceci est source de doute quant aux prescriptions applicables
- Les références normatives citées dans le dossier ne sont pas à jour
- Certaines dispositions de conception sont absentes (PMR, stationnement, locaux partagés ...)
- Le graphisme imprécis génère des incompréhensions (exemple : cheminement doux)

D'une **recommandation** (4.2) qui vise l'amélioration de la qualité de la communication

- Organiser une réunion publique répond à des règles : prévenir le public concerné et formaliser la synthèse
- Développer la communication par la presse mais veiller à la cohérence des messages successifs
- Enrichir les dossiers d'enquête de toutes les démarches de concertation
- Profiter de la réunion publique envisagée courant septembre pour présenter les objectifs de la commune en termes d'urbanisme et de politique sociale, veiller à consolider et fiabiliser la liste d'invitations

D'une **recommandation** (4.5.5) qui répond au commentaire exprimé dans l'avis de la DDTM et qui requiert une étude environnementale sur la faune et la flore protégées.

Carlier Anne-Marie

