



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

**Arrêté déclarant d'utilité publique
l'opération de restauration immobilière (ORI)
Centre ville de Vannes (56)**

LE PREFET DU MORBIHAN
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L 1, L 121-1 et suivants, L 411-1, R 112-23, R121-1 et suivants ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 313-4 et suivants et R 313-23 et suivants ;
- Vu** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Pascal Bolot, préfet du Morbihan ;
- Vu** le décret du 29 décembre 2022 portant nomination de M. Stéphane Jarlégand, secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2023 portant délégation de signature à M. Stéphane Jarlégand, secrétaire général de la préfecture du Morbihan
- Vu** l'arrêté préfectoral du 8 février 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de 9 immeubles situés dans le centre-ville de Vannes ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 14 mai 2024 portant délégation de signature à M. Stéphane Jarlégand, secrétaire général de la préfecture du Morbihan, sous-préfet de Vannes ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Vannes en date du 18 décembre 2023 sollicitant la mise à enquête préalable du dossier de déclaration d'utilité publique portant sur l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de 9 immeubles situés dans le centre-ville de Vannes ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de Vannes en date du 24 juin 2024 retirant un immeuble de l'opération et sollicitant la poursuite de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le centre-ville de Vannes ;
- Vu** le rapport d'enquête et les conclusions de la commissaire enquêtrice, rendus le 16 avril 2024, et son avis favorable assorti d'une réserve ;
- Vu** le courrier du Maire de Vannes et ses annexes en date du 9 juillet 2024 ;
- Vu** les pièces du dossier transmis par le maire de Vannes pour être soumis à l'enquête ;

Considérant que l'enquête publique est close depuis mois d'un an à la date du présent arrêté ;

Considérant la prise en compte par la commune de la réserve de la commissaire enquêtrice et la demande de retrait de l'immeuble sis 60 boulevard de la Paix - 32 rue de la Fontaine à Vannes au regard des travaux déjà réalisés par le propriétaire et constatés lors d'une visite des locaux ;

Considérant les ajustements apportés au dossier compte tenu du retrait d'un immeuble modifiant le périmètre de l'opération et l'appréciation sommaire des dépenses des travaux ;

Considérant que le centre ville ancien de Vannes comprend du patrimoine bâti ancien qu'il convient de préserver ;

Considérant que malgré un programme d'actions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, de campagnes de ravalement de façades et de traitement de l'habitat dégradé, la restauration de ces immeubles n'a pu être menée à bien par leurs propriétaires ;

Considérant que cette opération répond au besoin de créer en centre-ville une offre de logements diversifiée et de qualité ;

Considérant que cette opération contribuera à favoriser l'attractivité du centre-ville ;

Considérant que le coût financier et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs compte tenu des avantages attendus par cette opération en matière de mobilisation d'un parc vacant et de mise en valeur du patrimoine culturel et historique du centre-ville ;

Considérant que l'ORI permet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur les immeubles identifiés, en partie dégradés, et leur restauration complète, de façon qualitative et pérenne ;

Sur la proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Sont déclarés d'utilité publique, les travaux prévus dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (ORI), portant sur les immeubles suivants du centre-ville de Vannes :

- 12 rue de Clisson : référence cadastrale A0 291
- 16 rue des Chanoines : référence cadastrale BR 66
- 5 rue Thomas de Closmadeuc : référence cadastrale BS 7
- 3-5 rue Ferdinand Le Dressay : référence cadastrale BY 22
- 26 rue des halles / 7 rue Saint Salomon : référence cadastrale BR 187
- 29 avenue du Président Wilson : référence cadastrale AP 161
- 29 avenue du Président Wilson : référence cadastrale AP 162
- 35 avenue Victor Hugo : référence cadastrale AN 302

Le périmètre de l'opération est précisé en annexe 1 et la liste des immeubles et programme des travaux par bâtiments sont décrits en annexe 2 du présent arrêté.

Ces pièces annexes peuvent être consultées à la Préfecture, place du Général de Gaulle à Vannes – Direction de la citoyenneté et de la légalité – Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme ou en mairie de Vannes.

Article 2 –

Conformément à l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme, le maire de Vannes arrêtera pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixera et qu'il lui appartiendra de notifier à chaque propriétaire ou copropriétaire.

Les travaux devront être réalisés par les propriétaires des immeubles concernés dans le délai prescrit. A défaut, la ville de Vannes pourra procéder à leur acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation.

La présente déclaration d'utilité publique ouvre un droit de délaissement aux propriétaires, opposable à la commune de Vannes.

Article 3 –

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à permis de construire en application de l'article R 421-14 du code de l'urbanisme. Les travaux doivent également être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme.

Article 4 –

Le délai de validité de la présente déclaration d'utilité publique est de 5 ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

Article 5 –

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication par voie d'affichage en mairie de Vannes pendant une durée de deux mois et publié par tous les procédés en usage dans la commune. Un certificat d'affichage attestera de l'accomplissement de cette formalité.

L'arrêté sera également inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan et publié sur le site internet des services de l'État pendant une durée de deux mois.

Article 6 -

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes - 3, Contour de la Motte - CS44416 35044 Rennes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours contentieux peut être formulé en utilisant l'application « Télérecours-citoyens » sur le site www.telerecours.fr.

Il peut également être contesté par un recours administratif gracieux auprès de l'auteur de la décision sous le présent timbre, ou par un recours administratif hiérarchique adressé à M. le Ministre de l'intérieur (Place Beauvau – 75800 Paris)

Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse : l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours administratif ou contentieux ne suspend pas l'exécution du présent arrêté.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le maire de Vannes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le

25 JUL 2024

Le Préfet,

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND



29 Avenue du Président Wilson

12 Rue Olivier de Clisson

35 Avenue Victor Hugo

16 rue des Chanoines

26 rue des Halles / 7 rue Saint Salomon

5 rue Thomas de Closmadeuc

3-5 rue Ferdinand le Dressay

Annexe 1 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Vannes, le **12 5 JUL 2024**

Le Préfet,

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,


Stéphane JARLÉGAND

Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Vannes

Référence cadastrale AO 0291	Adresse 12 rue Olivier de Clisson
--	---



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	1937	Commerce(s) en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	488 m ²
Nombre de logements	3		
Nombre de niveaux	R+2+C		
Procédure administrative	<p>20/12/21 : Arrêté de mise en sécurité urgente (garage)</p> <p>15/02/22 : Arrêté de mise en sécurité urgente (auvent terrasse)</p> <p>07/03/22 : Mainlevée des deux arrêtés</p>	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Éléments de décors en façade dont encadrements de fenêtres, bandeaux, corniche crénelée
Périmètre PSMV	Non		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la charpente, de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des structures et planchers (vérification des fondations) • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Elimination des risques de pollution parasitaire • Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements • Améliorations thermiques

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes - Vannes, le

12 5 JUN 2024

Le Préfet,

P1

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Vannes

Référence cadastrale BR 0066	Adresse 16 rue des Chanoines
--	--



Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	16 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	288 m ²
Nombre de logements	3	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • cadre bâti en bois avec fenêtres cintrées ouvrant à l'extérieur (R+1 / R+2) • contrevents XVIII ou début XIX° (baies du RDC) • lucarnes à capucine XIX° ou XX
Nombre de niveaux	R+2+Combles		
Procédure administrative	-		
Périmètre PSMV	Oui		

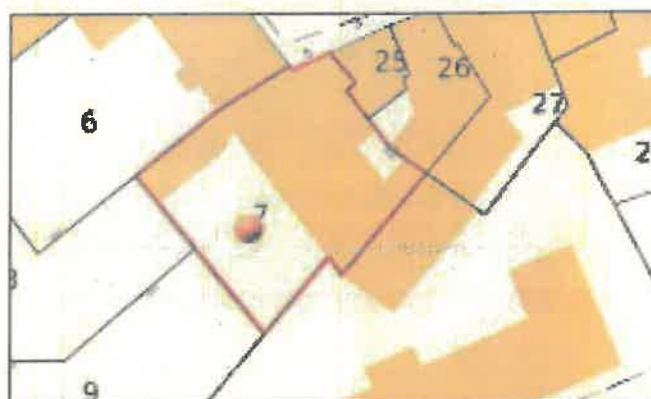
Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Traitement des désordres structurels • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Elimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements • Mise aux normes des réseaux et amélioration des performances thermiques. • Reprise complète second œuvre et remplacement des équipements sanitaires. • Elimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire • Améliorations thermiques
Jardin Cour	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection des réseaux d'écoulement des eaux de pluie • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. • Traitement pour éliminer les risques de pollution amiante, plomb, parasitaire.

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Vannes

Référence cadastrale BS 0007	Adresse 5 Rue Thomas de Closmadeuc
--	--



Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	18 ^{ème} - 19 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	* 422 m ²
Nombre de logements	8	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	- Jambages des portes en granit, balcon en bloc granit monolithe - Encadrements des baies en granit (sans feuillure au R+1, avec feuillure au R+2)
Nombre de niveaux	R+3+C		
Procédure administrative	injonction de ravalement		
Périmètre PSMV	Oui		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades et rénovation des menuiseries ● Reprise et renforcement des planchers ● Réfection de la toiture et des accessoires ● Reprise des réseaux EU/EP ● Traitement des désordres structurels (reprise des fondations et planchers) ● Réfection de la cage d'escalier et de l'escalier ● Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Reprise de plancher et réfection d'une salle de bain ● Améliorations thermiques
Jardin	<ul style="list-style-type: none"> ● Reprise des murs de clôture en pierre

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Vannes

Référence cadastrale BY 0022	Adresse 3-5 rue Ferdinand Le Dressay
--	--



Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	18 ^{ème} - 19 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	734 m ²
Nombre de logements	5	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Encadrement des fenêtres en pierre de taille.
Nombre de niveaux	R+2+combles		
Procédure administrative	-		
Périmètre PSMV	Oui		

Prescriptions de travaux	
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Traitement des désordres structurels ● Réfection des planchers ● Ravalement des façades et remplacement des menuiseries anciennes ● Réfection de charpente, de toitures et souche de cheminée ● Reprise des réseaux ● Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux induits des travaux de réfection des planchers
Jardin	<ul style="list-style-type: none"> ● Reprise des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales et des eaux de piscine

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Référence cadastrale BR 0187	Adresse 26 rue des Halles - 7 rue St Salomon
--	--



Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et commercial
Période de construction	18 ^{ème} /19 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	3
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	150 m ²
Nombre de logements	5	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Corniche, bandeau, encadrements des baies et piliers du RDC en pierres de taille. - balcons R+1 en blocs de granit monolithes
Nombre de niveaux	R+2+C		
Procédure administrative	arrêté de mise en sécurité urgente en PC et PP du 22/02/23		
Périmètre PSMV	Oui		

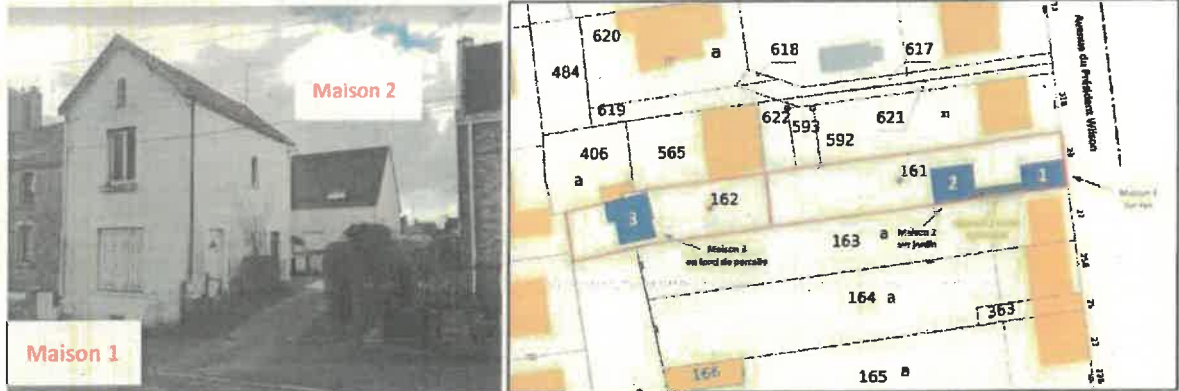
Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades, reprises des fissures et rénovation des menuiseries et gardes corps ● Reprise et renforcement des fondations ● Réfection de la charpente, de la toiture et des accessoires ● Reprise et renforcement des planchers ● Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs ● Élimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire ● Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales ● Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Améliorations thermiques

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Vannes

Référence cadastrale AP 0161	Adresse 29 avenue du Président Wilson
--	---



Description générale

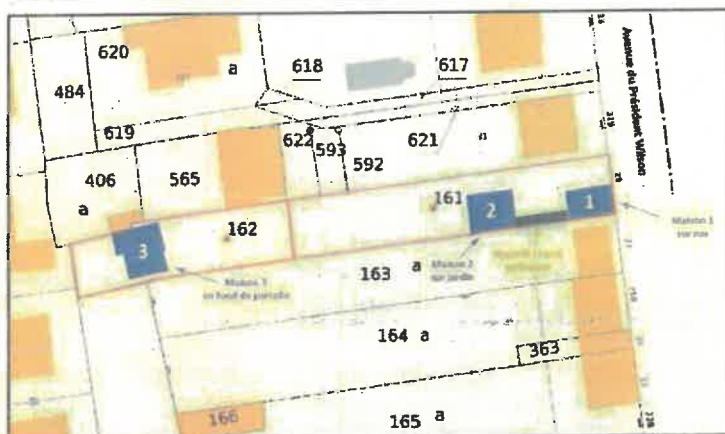
Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	Année 40 maison 1 Années 80, maison 2	Commerce en rez-de-chaussée	non
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	546 m ²
Nombre de logements	8	Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	
Nombre de niveaux	R+1+ combles, maison 1 Rdc + comble, maison 2		
Périmètre PSMV Ou OPAH RU	Non		

Procédures administratives	Maison 1 07/01/2022 : arrêté de mise en sécurité (procédure d'urgence) 03/02/2023 : arrêté de mise en sécurité procédure ordinaire	Maison 2 : 21/01/2022 : Arrêté préfectoral relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants 21/04/2023 : arrêté de traitement de la salubrité (procédure ordinaire) portant sur les 2 logements du RDC
-----------------------------------	---	---

Prescriptions de travaux		
	Maison 1	Maison 2
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement Mise aux normes de sécurité incendie Réfection complète des servitudes eaux. 	
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> Réfection de la toiture et des accessoires Traitement des désordres structurels Traitement parasitaire des bois Ravalement des façades 	
Cour / Jardin	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes des réseaux et amélioration des performances thermiques. Reprise second œuvre et remplacement d'équipements sanitaires. Réfections des revêtements muraux, sols, plafonds Améliorations thermiques 	
	<ul style="list-style-type: none"> Appentis entre maison 1 et 2 : <ul style="list-style-type: none"> - vérification des risques parasitaires et sanitaires - réfection de l'appentis 	

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Référence cadastrale AP 0162	Adresse 29 avenue du Président Wilson
--	---



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	Années 90	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	373 m ²
Nombre de logements	3	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	
Nombre de niveaux	RDC + combles		
Périmètre PSMV	Non		
Procédures administratives	<p>21/01/2022 : Arrêté préfectoral relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants</p> <p>21/04/2023 : Arrêté de traitement de la salubrité (procédure ordinaire) portant sur 1 logement</p>		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades ● Réfection de couverture ● Individualisation des réseaux (électricité, assainissement) ● Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Réfection des revêtements
cour/jardin	

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes

Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Vannes

Référence cadastrale AN 0302	Adresse 35 Avenue Victor Hugo
--	---



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	20 ème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	135 m ²
Nombre de logements	6	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	/
Nombre de niveaux	R-1 + Rdc + combles		
Procédures administratives			
Périmètre PSMV	Non		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades avec traitement des fissures ● Réfection de la charpente, de la toiture et accessoires ● Remplacement des menuiseries ● Réfection de la cage d'escalier ● Réfection des réseaux ● Mise au norme sécurité incendie
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Améliorations thermiques
Cour	<ul style="list-style-type: none"> ● Entretien et suppression des éléments dangereux

ANNEXE 2 à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Vannes