

PIECE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

1. Préambule

Article 1 - Objet du dossier

Le présent dossier d'enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire porte sur un projet de renouvellement urbain en centre-ville de Vitré. Il concerne la partie Est du Forum de la Trémoille et tend à la requalification d'une friche commerciale, de ses abords ainsi que le réaménagement du boulevard Pierre Landais.

La Ville de Vitré s'est interrogée sur le devenir d'un secteur à vocation commerciale : le secteur du Forum de la Trémoille. Ce site inclut notamment un ensemble immobilier en copropriété à vocation commerciale composée d'une quarantaine de lots vacants souffrant d'un déficit d'attractivité (bâtiment Z3).

Face à ce constat, il a été décidé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement et de requalification intégrant les actions suivantes :

- Aménager les abords du site et repenser le boulevard Pierre Landais ;
- Déconstruire le bâtiment Z3 et libérer l'assiette foncière ;

- Réaliser un nouvel ensemble immobilier à vocation mixte incluant :
 - Des cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
 - Une offre de logement diversifiée en étages, complémentaire à l'offre existante sur le territoire de la ville de Vitré, avec des stationnements en sous-sol ;

Le groupement d'opérateurs ARC ET AIGUILLON CONSTRUCTIONS a été sélectionné pour réaliser le nouvel ensemble immobilier.

Dans le cadre d'une convention signée avec la Ville de Vitré, l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) doit procéder aux acquisitions nécessaires pour la réalisation du projet urbain sur le site de la Trémoille.

Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est nécessaire pour assurer la faisabilité du projet dès lors qu'elle permettra de garantir :

- L'acquisition en propriété des lots commerciaux qui n'ont pu faire l'objet d'une acquisition par voie amiable ;
- L'extinction de l'ensemble des droits personnels et des droits réels immobiliers existant sur l'assiette foncière du projet.

Article 2 - La procédure relative au dossier

L'Établissement Public Foncier de Bretagne est mandaté par la Ville de Vitré pour élaborer les dossiers d'enquête publique relatifs à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Le projet n'étant pas soumis à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L. 123-2 du Code de l'environnement), le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ces enquêtes conjointes sont organisées conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui s'applique lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les emprises à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.

Article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<i>« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »</i>
---	---

Les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sont organisées par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de requalification et déclarer cessibles les parcelles concernées. Le déclassement de la parcelle cadastrée Section AM n°523 (à usage de voie de desserte du parking de stationnement de la Trésorerie) fera également l'objet de l'enquête publique conjointe (au titre des dispositions des articles L. 141-3 et R.141-4 et suivants du code de la voirie routière.)

les enquêtes conjointes objet du présent dossier seront donc celles d'utilité publique, parcellaire et de déclassement

Article 3 - La composition du dossier soumis à enquête publique

La présente notice explicative porte sur l'utilité publique de l'opération de renouvellement urbain sur le site du Forum de la Trémoille, à Vitré.

Ce document s'insère dans le cadre du dossier d'enquête publique dit «normal» constitué conformément aux prescriptions des articles R. 112-4, R. 112-6 et R.112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R. 112-4	<p><i>« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>1° Une notice explicative ;</i> <i>2° Le plan de situation ;</i> <i>3° Le plan général des travaux ;</i> <i>4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;</i> <i>5° L'appréciation sommaire des dépenses. »</i>
Article R. 112-6	<p><i>La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.</i></p>

Article R. 112-7

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Le dossier d'enquêtes conjointes comprend également le dossier d'enquête parcellaire établi conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R. 131-3

I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

*1° Un **plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments ;*

*2° La **liste des propriétaires** établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. (...)*

Le dossier ne nécessite pas la tenue d'une enquête publique environnementale, le projet n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R 122-2 (et son annexe) du Code de l'environnement.

2. Contexte stratégique et institutionnel

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille vise à la redynamisation du site du Forum de la Trémoille.

Le projet urbain renforce l'attractivité de ce site stratégique par le développement d'une nouvelle offre commerciale et d'une offre diversifiée en logements, permettant de répondre aux enjeux du territoire de Vitré.

Le projet vise en outre le réaménagement du boulevard Pierre Landais, ainsi que le parking public de la place Villajoyosa. Il permet de reconsidérer les perméabilités entre le centre historique et les jardins de la Trémoille.

Article 4 - Le cadre stratégique

L'historique du site

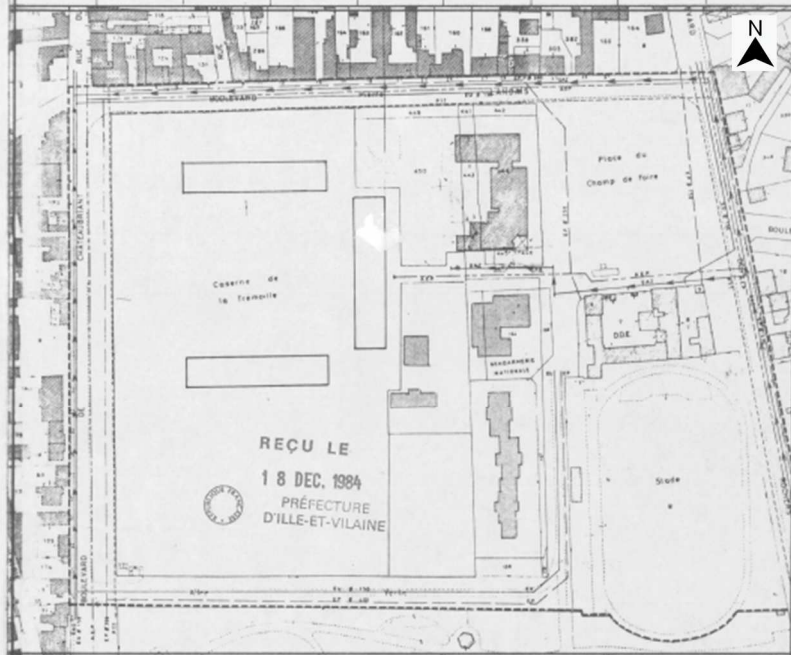
Le projet de requalification se déploie sur une partie du périmètre de l'ancienne ZAC de la Trémoille.

La ZAC de la Trémoille a été créée par un arrêté préfectoral du 26 juillet 1985 dans le but de requalifier le site de l'ancienne caserne de la Trémoille.

La création de la ZAC portait :

- D'une part, sur la réhabilitation des anciens bâtiments de la caserne en logements et résidences pour personnes âgées ;
- D'autre part, sur la création d'un pôle commercial et à usage de bureaux.

ZAC DE LA TREMOILLE . VILLE DE VITRÉ 35.5



N° 15.1.3

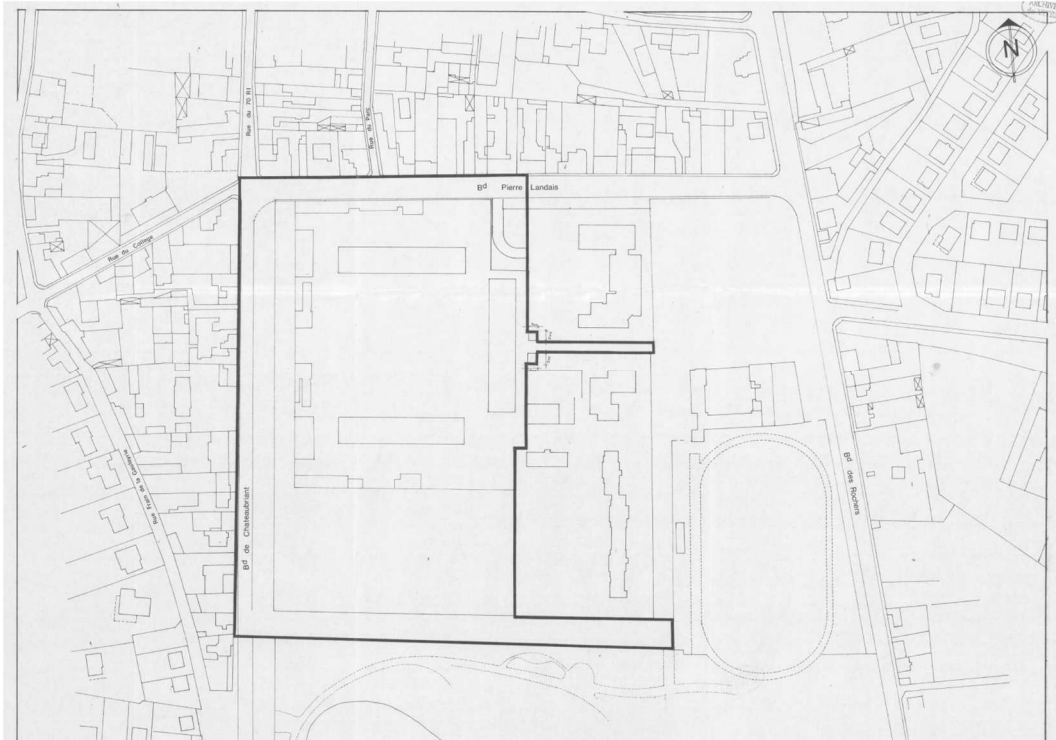
PLAN DE PERIMETRE DE ZAC

Echelle : 1/1000'

Date : 10 11 84

Modif :

ARCHIVES
de VITRÉ



Plans annexés à l'arrêté préfectoral de 1985 portant création de la ZAC

NB : une copie des plans originaux pourra, sur demande, être mise à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

L'ancienne ZAC de la Trémoille avait pour objectif de renforcer le pôle préexistant, constitué du Château Marie, du centre des impôts et de la gendarmerie, par la création d'un site à vocation tertiaire et de logements pour en faire un pôle secondaire à l'échelle de la ville.

Le programme a été réalisé selon les grandes orientations suivantes :

- Une ouverture sur le centre-ville de Vitry ;
- Une réhabilitation des bâtiments de la caserne pour disposer d'un parc de bureaux ;
- Une restructuration des réseaux et voiries ;
- Une organisation fonctionnelle des déplacements ;
- Une mise en valeur du patrimoine intéressant.

Un cahier des charges de cessions des terrains et des clauses techniques (CCCT) reprend les conditions administratives, techniques et financières de cession des droits à construire et de réalisation des travaux d'équipements publics de la ZAC, ainsi que les règles de servitudes d'intérêt général.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) succédant au Plan d'Occupation des Sols (POS) applicable sur le territoire communal, la ville de Vitré a décidé de supprimer la ZAC de la Trémoille considérant que l'ensemble des équipements (logements, services, voiries, loisirs) avait été réalisé.

Par une délibération en date du 2 décembre 2004, le conseil municipal de la ville de Vitré a approuvé la suppression de la ZAC de la Trémoille.

Le constat d'un site stratégique à redynamiser

Le site du Forum de la Trémoille se situe dans un secteur urbanisé dans le cœur de ville de Vitré. Il regroupe plusieurs polarités institutionnelles centrales (gendarmerie nationale, gare, service des impositions des particuliers, etc.). Il comprend un ensemble de bâtiments d'intérêt patrimonial (Château Marie, ancienne caserne de la Trémoille et ses jardins).

Pour autant, l'ensemble commercial du Forum de la Trémoille souffre de dysfonctionnements symptomatiques d'un un fort déficit d'attractivité :

- La configuration du site est telle que les vitrines sont éloignées du boulevard Pierre Landais. Elles sont peu valorisées du fait de la coupure existante avec l'axe de circulation constituant le flux urbain.
- Au fil du temps, des activités de services sont venues, par défaut, se substituer aux commerces existants (agences d'intérim, mission locale, Pôle Emploi).

Depuis la fin des années 1990, plusieurs projets ont été envisagés par les copropriétaires et par la ville de Vitré (réhabilitation, démolition / reconstruction) sans être concrétisés du fait de leurs coûts financiers, tels que :

- Un projet de réhabilitation des bâtiments, rénovation des façades et de la galerie a été initié par les copropriétaires. Un cabinet d'architecte a été mandaté sur le projet au cours des années 2000. Le projet n'a pas été retenu dès lors qu'il impliquait des coûts importants que les copropriétaires ne souhaitent supporter.

En outre, le projet de réhabilitation envisagé ne permettait pas de résoudre les difficultés liées au caractère peu fonctionnel du bâtiment Z3 de la galerie commerciale qui est située en impasse.

- Un autre projet de rénovation par démolition du bâtiment Z3 a été ensuite initié. Un opérateur avait été retenu en 2011. Néanmoins, le projet a été abandonné compte tenu du bilan prévisionnel présenté.

Depuis les années 1990, l'état de l'ensemble immobilier s'est fortement dégradé.

Depuis le transfert des deux activités subsistant au sein de locaux, dans des locaux provisoires mis à disposition par la Ville pour la période de réalisation du projet, les cellules commerciales du bâtiment Z3 sont inoccupées.

Le bâtiment Z10, exclu du périmètre de l'opération, ne souffre pas des mêmes dysfonctionnements compte tenu de son organisation spatiale et urbaine. Les vitrines commerciales du bâtiment sont placées en interaction directe avec le flux urbain. Le bâtiment n'est pas concerné par la problématique de vacance commerciale.

Le programme Action Cœur de Ville (ACV)

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille porte sur la partie située à l'Est du Forum de la Trémoille et sur le boulevard Pierre Landais. Il s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV).

En 2018, Vitré Communauté et la ville de Vitré ont été lauréates d'un appel à projet de l'État pour revitaliser les centres-villes.

Le 27 septembre 2018, la communauté d'agglomération Vitré communauté et la ville de Vitré ont signé avec l'État et les partenaires la convention-cadre Action Cœur de Ville.

La transversalité des domaines abordés requiert l'implication de nombreux acteurs :

- Nationaux (Banque des territoires, ANAH et Action Logement) ;
- Locaux (Établissement Public Foncier de Bretagne, Région Bretagne et Département d'Ille-et-Vilaine).

L'objectif du programme est de redonner attractivité et dynamisme au centre-ville vitréen en soutenant et en incitant les acteurs du logement, du commerce et de l'aménagement à le réinvestir.

L'élaboration du plan Action Cœur de Ville de Vitré a nécessité une phase de diagnostic global qui a mené à l'écriture d'un projet de territoire pour le centre-ville de Vitré.

Le 16 décembre 2019, la signature d'une convention opérationnelle tripartite est venue compléter les engagements génériques de la convention cadre Action Cœur de Ville. Elle s'inscrit dans le cadre du projet global de transformation du centre-ville de Vitré porté par la ville, et décline les modalités du soutien d'Action Logement sur son volet immobilier.

Les principaux enjeux du projet global, porté par la Commune qui a vocation à s'inscrire dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) s'organisent autour de cinq axes :

- la réhabilitation et la restructuration de l'habitat ;
- le développement économique et commercial ;
- le développement de la mobilité et de l'intermodalité ;
- la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ;
- l'accès aux équipements et services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

L'îlot de la Trémoille, incluant notamment la galerie commerciale, a été identifié comme stratégique et nécessitant des travaux de restructuration / réhabilitation dans le cadre du programme Action Cœur de Ville actionné pour l'élargissement du centre-ville de Vitré.

Le projet de requalification

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille constitue un enjeu majeur de confortement du centre-ville et plus largement de Vitré en tant que pôle territorial.

L'opération de requalification vise une redynamisation complète du quartier avec :

- L'amélioration de l'accessibilité au site par l'aménagement du boulevard Pierre Landais et son ouverture sur les jardins de la Trémoille, ainsi que la sécurisation des pistes cyclables et l'élargissement des espaces piétons, la végétalisation de l'espace public et son équipement en mobilier urbain.
- La construction d'un ensemble immobilier, en lieu et place du bâtiment Z3 de l'actuelle galerie commerciale comprenant la création de 6 à 8 nouvelles cellules commerciales et de services adaptés au marché ainsi que 93 logements dont 28 logements sociaux (comptant 10 logements réservés aux seniors), développant ainsi la mixité générationnelle et une offre de logements accessibles à tous.

La définition du périmètre d'intervention de l'opération résulte d'une réflexion portée sur l'accessibilité au site, la cohérence architecturale et les orientations urbanistiques retenues.

Le périmètre d'intervention intègre :

- Le boulevard Pierre Landais ;
- Le bâtiment Z3 de la galerie commerciale du Forum de la Trémoille ;
- La place Villajoyosa ;
- L'escalier entre la place Villajoyosa et les jardins de la Trémoille ;

- L'escalier entre le boulevard Châteaubriant et les jardins de la Trémoille ;
- Une partie des jardins de la Trémoille ;
- Une partie des voies d'accès de la résidence de la Trémoille ;
- L'allée du souvenir français ;
- La voie d'accès (parcelle AM n°523) et le parking de la Trésorerie (parcelle AM n°522p).



Article 5 - Les acteurs du projet

Plusieurs acteurs contribueront à la réalisation du projet, parmi lesquels :

- **La ville de Vitré.** L'opération de renouvellement urbain porté sur une partie du site du Forum de la Trémoille s'inscrit dans le centre-ville de Vitré. L'opération constitue un enjeu majeur de confortement du centre-ville, entre deux polarités commerciales (centre historique et zone commerciale Sud), et plus largement de Vitré en tant que pôle territorial.
- Le groupement d'opérateurs immobiliers sélectionné par la ville de Vitré en 2019, **GROUPE ARC ET AIGILLON CONSTRUCTION**, en charge de la démolition / reconstruction du bâtiment Z3 de la réalisation du futur ensemble immobilier.
- **L'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB)**, Établissement Public d'État à caractère industriel et commercial doté d'une personnalité morale et d'une autonomie financière.

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, l'EPFB a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre, l'EPF est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Le soutien technique et financier que peut apporter l'EPF est formalisé par une convention dite « opérationnelle ». Celle-ci peut résulter d'une convention cadre passée avec un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou être conclue en l'absence de convention cadre. Une convention opérationnelle est établie par secteur de projet.

Les projets doivent être cohérents avec les objectifs définis dans les éléments de cadrage du programme pluriannuel d'interventions de l'EPFB notamment :

- Faire un usage économe du foncier, en assurant une certaine densité et en recherchant systématiquement les possibilités de renouvellement urbain avant toute décision d'urbanisation de nouvelles surfaces ;
- Assurer, lorsque cela est possible, une véritable mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, notamment dans les projets à dominante d'habitat par l'introduction d'un ratio minimal de logements locatifs sociaux.

La communauté d'agglomération Vitré-communauté a conclu une convention-cadre avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne le 5 février 2015. Au sein de cette convention, le projet urbain de l'îlot de la Trémoille est identifié comme répondant à l'engagement « Favoriser le renouvellement urbain ».

Le 19 août 2015, la ville de Vitré et l'EPFB se sont associés dans le cadre d'une convention d'action foncière. L'EPFB est ainsi chargé de conduire les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet, par voie amiable ou par voie d'expropriation et, à ce titre, de mener la procédure d'expropriation relative au projet faisant l'objet du présent dossier d'enquêtes conjointes.

Il est souligné que le projet urbain de l'îlot de la Trémoille est conforme aux enjeux et principes portés par l'EPFB, à savoir :

- Créer 21% minimum de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) ;
- Respecter la densité de logement minimal de 100 logements/ha pour la partie dédiée à l'habitat.

3. Contexte urbain général du projet

Article 6 - Situation géographique

Le projet s'inscrit dans un secteur bénéficiant d'un fort potentiel d'attractivité, en termes de commercialité et de tourisme. L'exploitation de ce potentiel nécessite néanmoins une intervention préalable sur le site.

Le projet au sein de l'agglomération

L'îlot du Forum de la Trémoille est situé sur le territoire de la ville de Vitré.

La ville de Vitré se caractérise par sa place centrale entre le chef-lieu de la région Bretagne, Rennes, et le chef-lieu du Département de la Mayenne, Laval, respectivement situés à 30 et 40 kilomètres de distance.

La ville de Vitré est la ville-centre du Pays de Vitré-Portes de Bretagne, composé de deux intercommunalités :

- De la communauté d'agglomération de Vitré communauté (46 communes-membres) ;
- De la communauté de communes du Pays de Roche-aux-fées (16 communes membres).

Le Pays de Vitré se positionne comme l'un des territoires les plus dynamiques d'Ille-et-Vilaine, tant d'un point de vue démographique qu'économique.

Le Pays de Vitré occupe une position :

- Stratégique aux « Portes de Bretagne », à l'entrée de Rennes ;
- Singulière, à la confluence de trois régions : Normandie, Pays de la Loire et Bretagne.

Il est traversé par un axe routier structurant à l'échelle nationale, la RN 157 qui, à partir de la Mayenne, se prolonge *via* l'A81, reliant Rennes à Paris. Un autre axe, à portée régionale, relie Rennes à Angers, en parcourant le Sud du Territoire du pays de Vitré.

En outre, le Pays de Vitré accueille la ligne LGV « Bretagne-Pays de la Loire », connectant Rennes à Paris.



3

Plan de situation de la Ville de Vitré et principales voies d'accès (source : Géoportail)

La ville de Vitré fait partie de la communauté d'agglomération Vitré-Communauté qui comprend 46 communes membres.

Environns immédiats du projet

Le site du Forum de la Trémoille se situe entre les deux polarités commerciales principales de la ville de Vitré : le centre ancien (centre historique) et la zone commerciale Sud qui se déploie depuis l'hypermarché « Leclerc » jusqu'au parc d'activité de la Baratière.

L'entité commerciale bénéficie d'une localisation géographique stratégique au sein du site de la Trémoille.

Le site du forum de la Trémoille est au centre de deux boulevards en entrée du centre historique, le boulevard de Châteaubriant et le boulevard des Rochers (axes viaires Nord/Sud). Les deux axes sont reliés par un boulevard urbain, le boulevard Pierre Landais qui est la première grande transversale depuis la voie ferrée (axe viaire Est/Ouest).

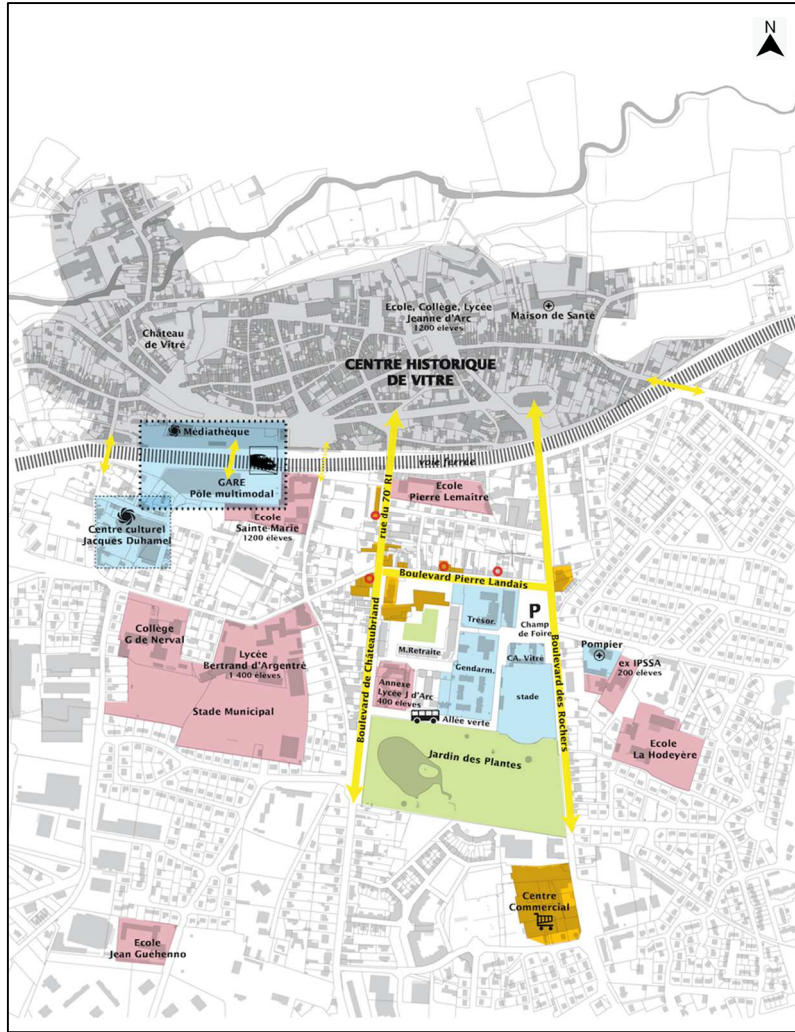
Le site de la Trémoille est inclus dans un maillage urbanisé, caractérisé par la présence de nombreux commerces de proximité et de plusieurs restaurants au nombre desquels se trouve le restaurant « Macdonald », situé sur la place Villajoyosa.

En outre, le site de la Trémoille occupe une place stratégique au sein de la ville puisqu'il se situe à proximité :

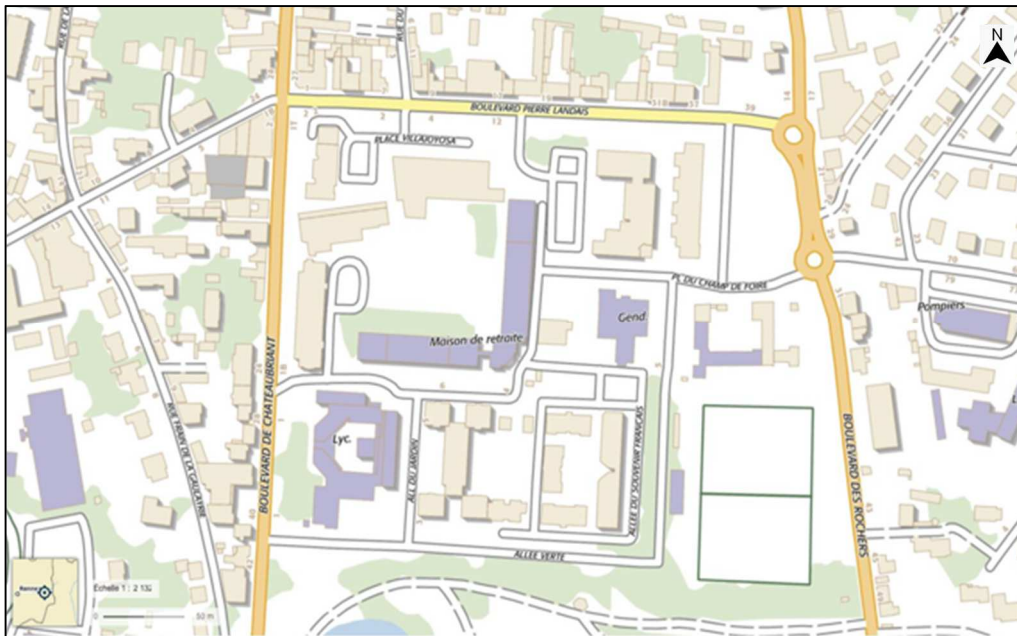
- Du centre historique ;
- De la gare et du pôle d'échanges multimodal de Vitré ;
- De la gare routière pour les scolaires ;
- Du parking du Champ de Foire ;
- Des jardins du Parc et des jardins de la Trémoille ;
- De la maison de l'emploi, de l'entreprise et de la formation ;
- Du siège administratif de la communauté d'agglomération Vitré-communauté ;
- Du service des impôts aux particuliers (SIP) ;
- Du pôle séniors et handicap du CCAS de Vitré ;
- De la Gendarmerie Nationale.

Enfin, le site de la Trémoille est situé à proximité de plusieurs établissements scolaires (*cf.* : 3.5. *Les équipements structurants du quartier*). Il constitue un lieu de convergence de nombreux élèves qui prennent le bus depuis la gare routière située sur l'allée verte.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille porte sur une polarité forte compte tenu de son emplacement.



Localisation du site du Forum de la Trémoille à l'échelle de la ville

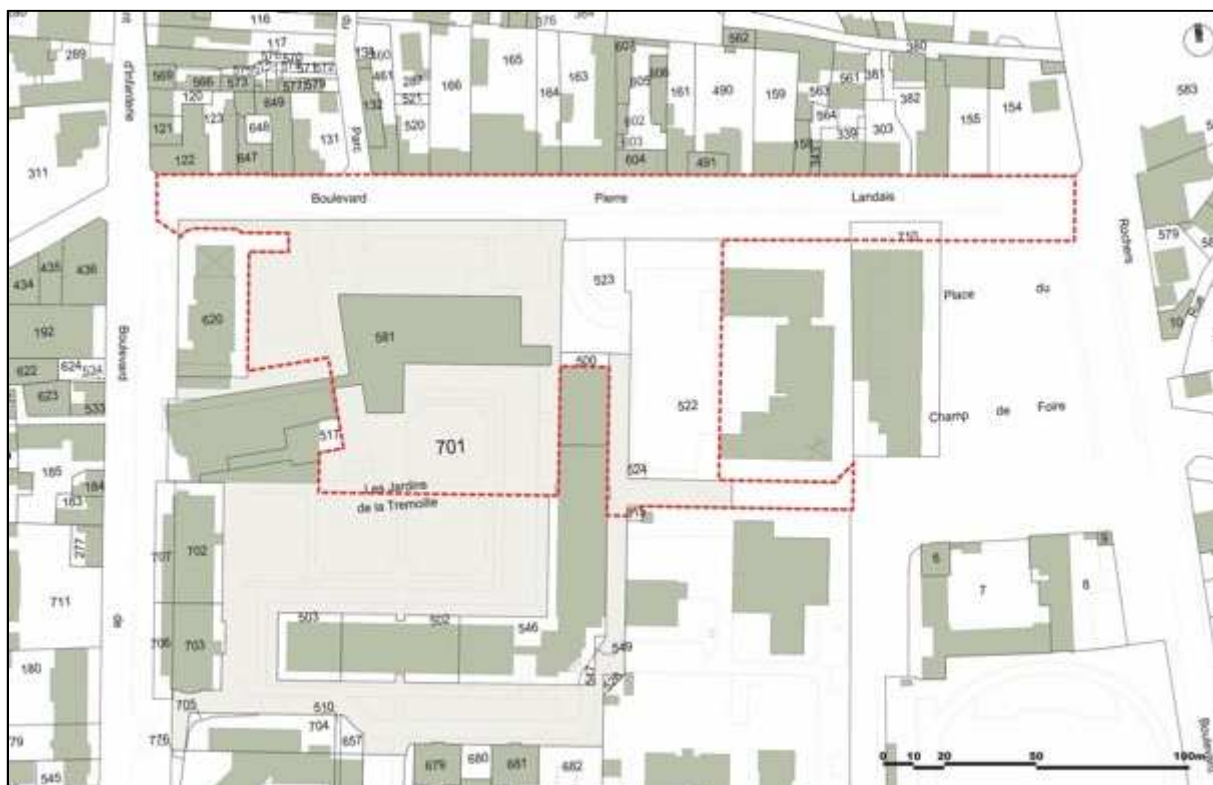


Plan de situation du site du Forum de la Trémoille (source : Géoportail)

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille vise l'amélioration du cadre de vie des vitréens par le renouvellement urbain du quartier.

Le périmètre d'intervention, d'une superficie totale de 17 728 m², intègre :

- Le boulevard Pierre Landais, dont l'aménagement aura un impact léger sur une petite partie des aménagements extérieurs de la maison de l'emploi ;
- Le bâtiment Z3 de la galerie commerciale du Forum de la Trémoille ;
- La place Villajoyosa ;
- L'escalier entre la place Villajoyosa et les jardins de la Trémoille ;
- Une partie des jardins de la Trémoille ;
- Une partie des voies d'accès de la résidence de la Trémoille ;
- L'allée du souvenir français ;
- La voie d'accès (parcelle AM n°523) et le parking de la Trésorerie (parcelle AM n°522p).



Périmètre du projet

Article 7 - Accès et réseaux

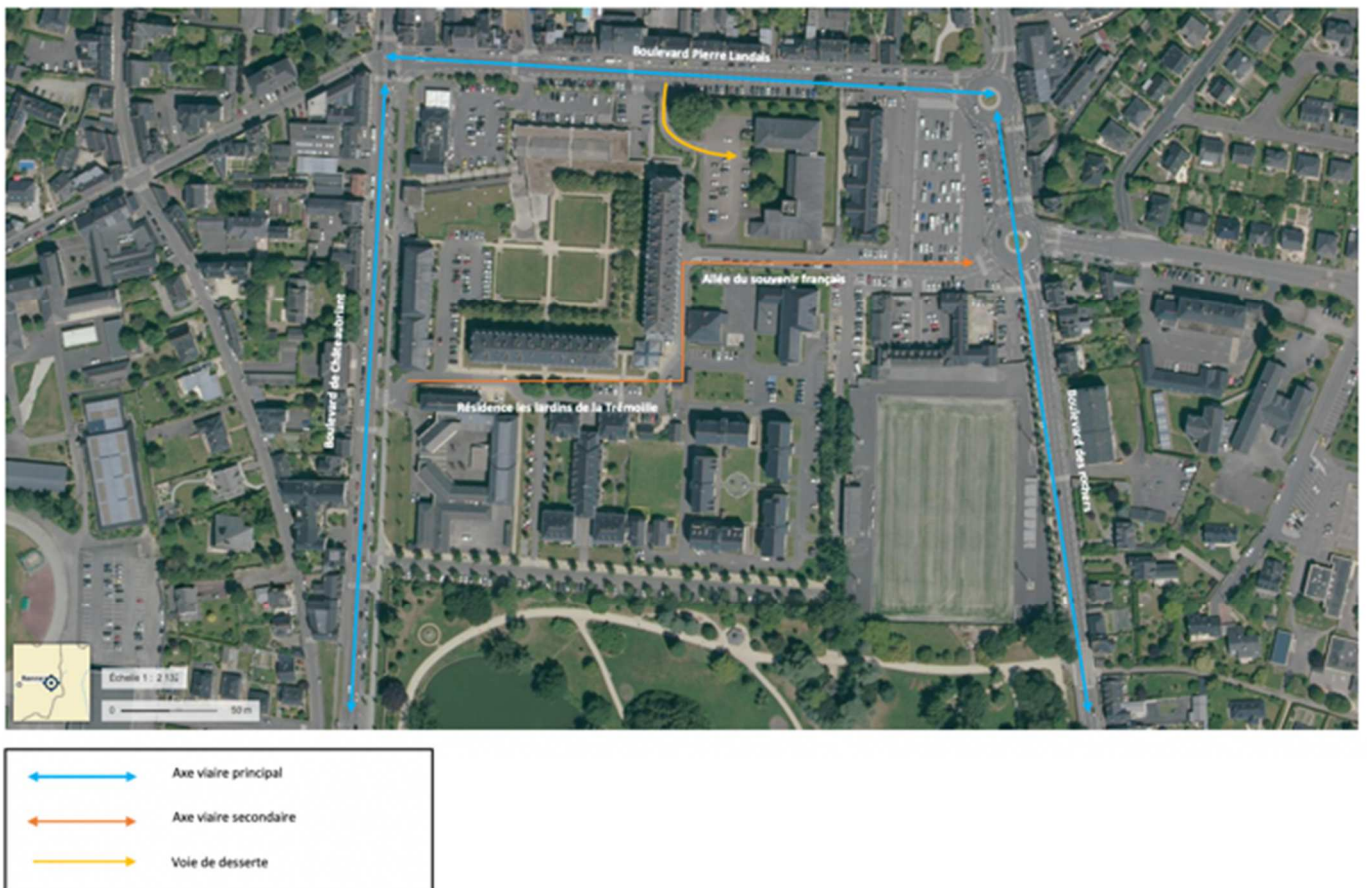
Voirie de desserte

Le périmètre de l'opération se situe dans le centre-ville de Vitré.

Le site du Forum de la Trémoille est accessible depuis le boulevard Pierre Landais, au nord qui dessert la place Villajoyosa (parking de stationnement).

Le site est situé à la croisée :

- Au nord : d'un axe viaire Est/Ouest (boulevard Pierre Landais) ;
- A l'Est : d'un axe viaire Nord/Sud (boulevard de Châteaubriant) ;
- A l'ouest : d'un axe viaire Nord/Sud (boulevard des rochers) ;
- Au sud : d'une voie de desserte (résidence les jardins de la Trémoille) qui se prolonge à l'ouest sur l'allée du souvenir français puis sur le parking du Champ de Foire ;



Plan de la voirie desservant le site du Forum de la Trémoille

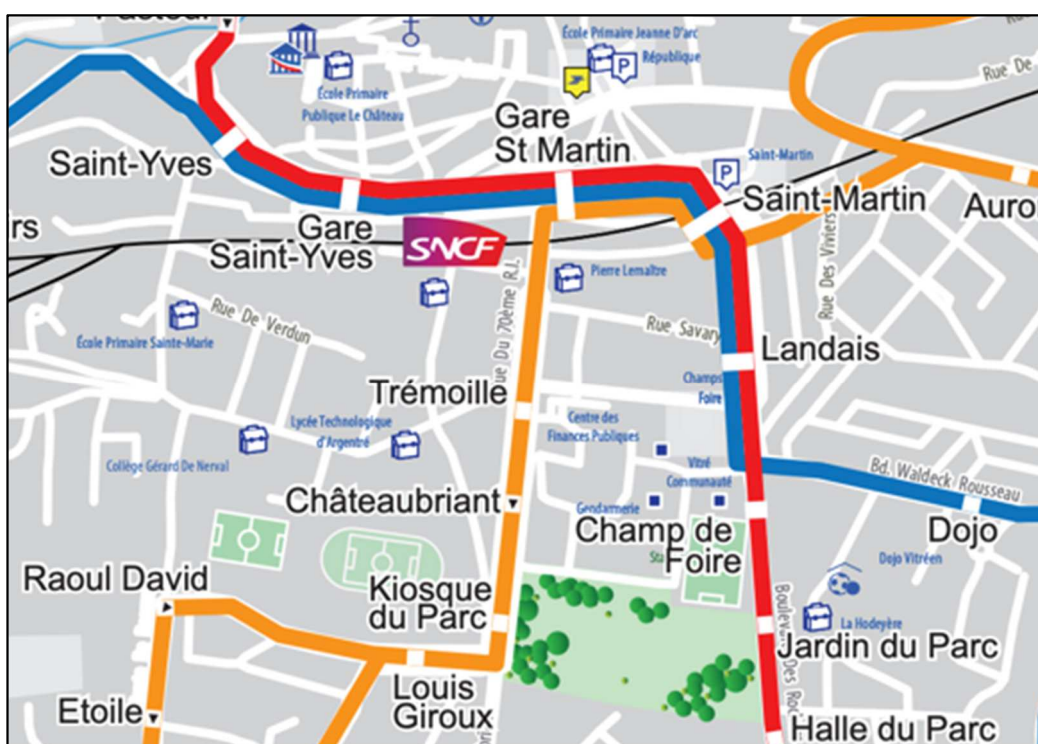
Réseaux de viabilité

Le site est desservi par les réseaux.

Cependant, pour la réalisation du projet urbain de l'îlot du Forum de la Trémoille des besoins supplémentaires en équipements publics ont été identifiés et seront réalisés (reprise des réseaux eaux pluviales, eaux usées, éclairage public, eau potable et réseaux des concessionnaires).

Transport en commun

Le site de la Trémoille est desservi par les lignes de bus A, B et C du réseau des transports en commun urbains de Vitré-communauté.



Plan des transports en commun desservant le site de la Trémoille

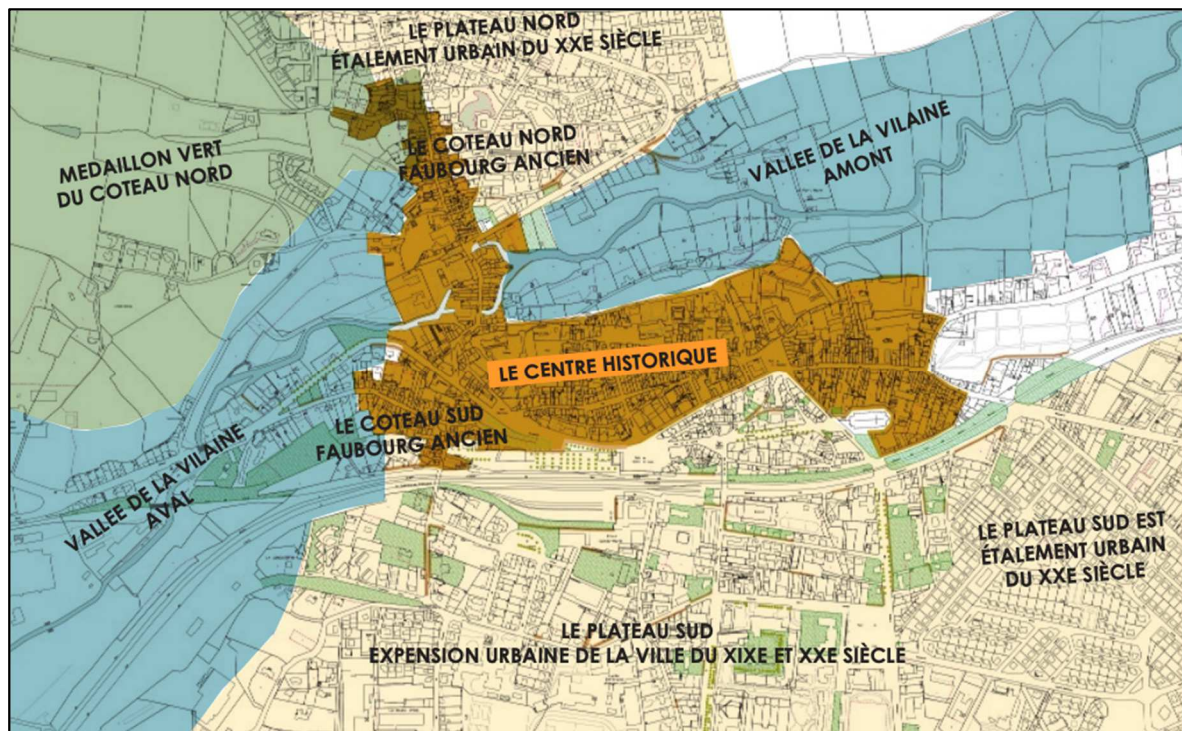
En outre, le site de la Trémoille se situe à proximité immédiate de la gare routière scolaire qui accueille chaque jour 3200 élèves. Les élèves convergent de l'allée verte, située au sud du site de la Trémoille, vers différents établissements scolaires situés à proximité.

Article 8 - Analyse socio-économique

La ville de Vitré est constituée d'un centre historique de grande qualité, reconnu à l'échelle nationale.

Le Cœur de Ville de Vitré est millénaire et il est doté d'une grande richesse historique et patrimoniale. Sa trame viaire et son bâti sont denses. Les modes constructifs sont variés, selon leur époque de construction (pierres, bois, briques, enduits, etc.).

Ce bâti ancien protégé nécessite des réhabilitations lourdes, complexes à traiter donc onéreuses.



Situation du centre historique de la Ville de Vitré

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un « *secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non* ».

Le secteur sauvegardé de Vitré est l'un des cinq secteurs identifiés en Bretagne.

A Vitré, le secteur sauvegardé englobe l'ancienne ville, c'est-à-dire le noyau d'origine limité par l'enceinte du XIII^{ème} siècle et la vallée de la Vilaine au Nord, les restes des remparts de la même époque à l'est, le château à l'Ouest ainsi que la promenade Saint-Yves et la rue de la broderie au Sud. Les faubourgs Saint-Martin, Bourg-aux-moines, Sainte-Croix et Rachapt sont également concernés.

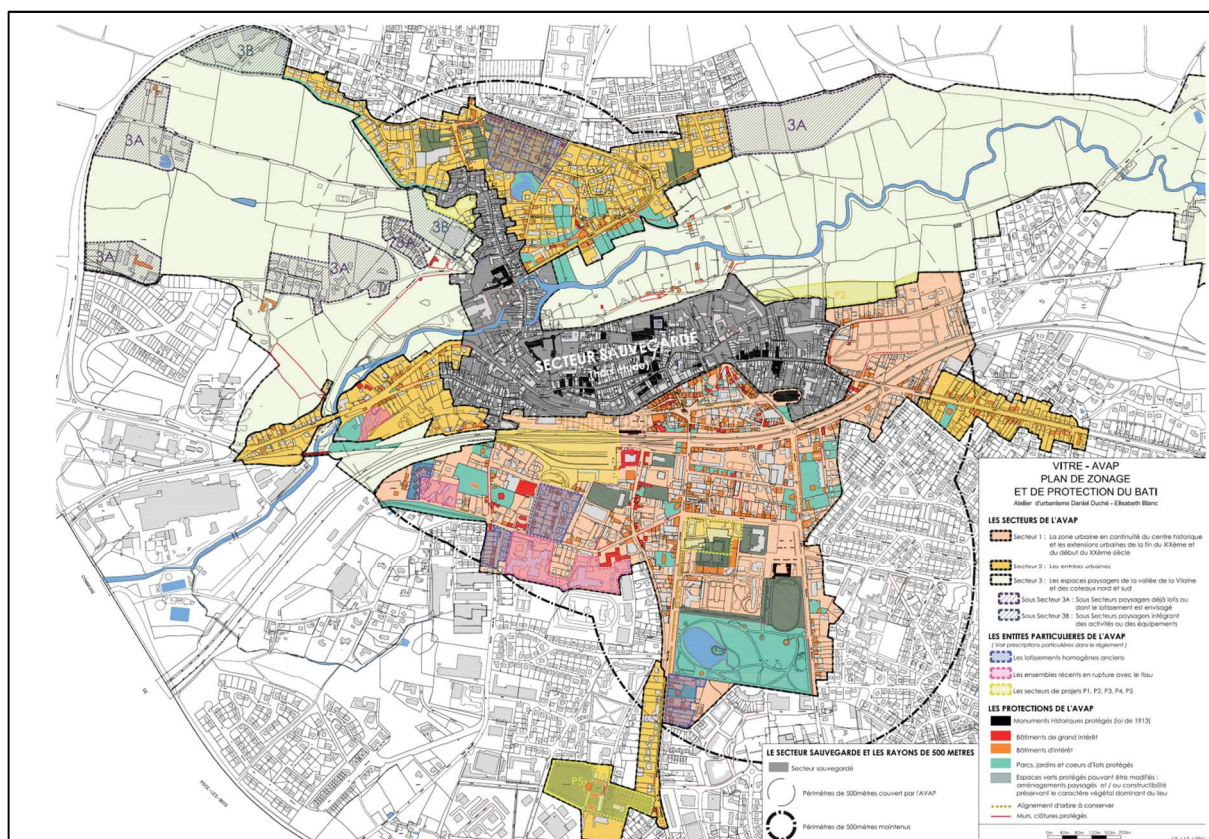
La Ville de Vitré dispose d'un secteur de Sauvegarde et de Mise en Valeur (SMV) et d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), intégrés dans un Secteur de Patrimoine Remarquable (SPR).

Le secteur de Sauvegarde et de Mise en Valeur (SMV) est intégré à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Cependant, ces deux secteurs sont régis par deux documents d'urbanisme différents.

Pour le secteur sauvegardé, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) se substitue au Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Vitré concerne le périmètre du secteur sauvegardé d'une superficie de 38,5 hectares.



*Périmètre de l'AVAP de la Ville de Vitré
(En gris : périmètre du secteur sauvegardé)*

Le site du Forum de la Trémoille est inclus dans secteur 1 (zone urbaine en continuité du centre historique et les extensions urbaines de la fin du XIXème et du début du XXème siècle) du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Population

Le territoire communal recense environ 18 300 habitants. Le taux moyen de variation de la ville de Vitré entre 2012 et 2017 est de 1 %. La croissance démographique s'est effectuée de façon régulière de la fin des années 1960 jusqu'à aujourd'hui.

La population du territoire se caractérise aujourd'hui majoritairement par une proportion d'habitants âgés de 20 à 64 ans.

En 2017, d'après l'INSEE, on compte un taux d'activité de 76,2 % et un taux de chômage de 8,1%.

On note une augmentation de la proportion de professions intermédiaires et de cadres de professions intellectuelles supérieures entre 2007 et 2017. La part des ouvriers et celle des employés ont baissé durant cette même période.

Activités économiques et commerces

Le secteur d'activité du commerce, transports, hébergement et restauration occupe une place prépondérante de l'activité économique sur la ville de Vitré puisqu'il représente 31,7% des établissements en 2018 (INSEE).

Cependant, le commerce de centre-ville est fragile avec une offre en réduction.

Plusieurs éléments permettent d'expliquer cette fragilité :

- Petites surfaces des cellules commerciales qui dissuadent les franchises de s'installer ;
- Hétérogénéité des façades commerciales ;
- Le commerce vitréen est en concurrence avec les bassins de la Métropole rennaise et de Laval Agglomération. L'équation entre maintien du commerce de périphérie et du commerce de centre-ville est complexe ;
- Visibilité et accessibilité plus faible que le commerce de périphérie : le commerce de centre-ville souffre d'un défaut de notoriété et de communication ;
- Évasion commerciale vers la périphérie (notamment des franchises de prêt à porter qui généraient un flux important ou de commerces de bouche de type boulangerie) entraînant dans certaines rues la fermeture de commerces « en cascade ».

L'équilibre entre les commerces de centre-ville et les commerces de périphérie est fragile et nécessite une plus forte différenciation par une montée en gamme des produits vendus dans les commerces de centre-ville ;

- Certains propriétaires, craignant les impayés, renoncent à louer les cellules vacantes ;
- Certains cédants ont des difficultés à trouver des repreneurs car certains loyers sont trop élevés ;
- Le territoire de Vitré Communauté est confronté à une pénurie de main d'œuvre, en particulier dans le secteur industriel. L'une des réponses à cette problématique réside dans la capacité du territoire à attirer les habitants des zones urbaines voisines ; cela implique de travailler sur plusieurs leviers, et notamment celui de la dynamique commerciale.

Sur le site de la Trémoille, à proximité du périmètre du projet urbain, on recense plusieurs restaurants et commerces de proximité, un centre médical ainsi que le pôle sénior et handicap du CCAS.

Les cellules commerciales du bâtiment Z3 sont aujourd'hui vacantes. Deux baux commerciaux sont toujours en cours, néanmoins les commerçants concernés n'occupent plus les lieux et exploitent leurs activités respectives dans des locaux provisoires mis à disposition par la Ville de Vitré, le temps de la réalisation du projet. Une convention précaire au titre de l'urbanisme transitoire a été signée avec l'association des aînés ruraux qui occupe, à titre précaire l'étage du bâtiment Z3.

Le bâtiment Z3 est marqué par la vétusté des locaux.

Article 9 - Habitat et logement

Données générales

Le nombre de logements sur le territoire vitréen s'élève en 2017 à 9 179, dont 90,4% de résidences principales.

53,7% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

14,5% des résidences principales sont issues du parc HLM sur le territoire de la ville de Vitré (INSEE).

Éléments de fragilité identifiés en Cœur de Ville

- Le taux de vacance est plus élevé que sur la moyenne communale dans le cœur de Ville (15 à 16% de vacances dans certains îlots). Ce phénomène concerne particulièrement les logements des immeubles anciens (du XIV^{ème} au XIX^{ème} siècle) ;
- Logements inadaptés au mode de vie moderne et coût des réhabilitations plus élevé dans le site patrimonial remarquable, protégé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- Marché locatif tendu, en partie dû à la concurrence d'offres immobilières hors du Cœur de Ville sur des programmes plus adaptés au mode de vie actuel ;
- Inégale répartition des dispositifs fiscaux sur les territoires entraînant une restriction de l'investissement locatif sur le marché vitréen. Cela a pour conséquence d'augmenter la tension sur le marché locatif qui entraîne une hausse des prix ;
- Divisions d'immeubles de rapport en petits logements qui ne permettent plus l'accueil des familles ;
- Tertiarisation des locaux et/ou transformation des rez-de-chaussée d'immeubles attractifs en logements de qualité inégale ;

Politique de l'habitat

Vitré communauté a approuvé le 4 novembre 2016, un Programme Local de l'Habitat n°2 définissant les objectifs de production de logements pour la période 2016-2022 à partir d'une analyse précise des besoins en logement du territoire, tant pour les habitants actuels du territoire que pour ceux à venir dans le cadre des futurs développements envisagés dans le cadre des projets du territoire.

Le programme d'actions est décliné en plusieurs orientations dont la poursuite d'une politique mobilisant des potentialités foncières et de la réappropriation du bâti existant en vue de produire une nouvelle offre de logement.

Le PLH du Pays de Vitré transcrit ces objectifs à travers un programme d'actions visant à privilégier la production de logements nouveaux, à partir de biens existants afin de limiter la perte d'attractivité du parc existant au profit du neuf, de redynamiser les centres-bourg et cœurs de ville et de soutenir les opérations de renouvellement urbain suite à l'intervention de l'Établissement Public Foncier (Axe 1 – action n°3).

Plus particulièrement, à soutenir la production de logements locatifs sociaux à partir du parc vacant ou occupé par l'intermédiaire d'opérations d'acquisition amélioration, de démolition-reconstruction ou en densification éligibles (Axe 1 – sous-action n°3.2).

A l'échelle de Vitré Communauté, le PLH fixe un objectif de production de logements à partir de l'existant de l'ordre de 178 logements sur 6 ans, soit 30 logements par an.

Dans un secteur fortement marqué par la demande d'habitat individuel, les programmes de logements collectifs tendent à se développer alors même que le territoire ne fait pas partie du zonage « Pinel » permettant d'ouvrir les programmes à la défiscalisation pour les investissements locatifs.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille, incluant notamment la construction d'un ensemble immobilier comprenant 93 nouveaux logements (dont 28 logements locatifs sociaux à l'attention notamment des personnes âgées), s'inscrit dans le cadre des objectifs précités.

En outre, en matière d'habitat et de logement, Vitré Communauté mène une politique d'intervention active.

A ce titre, une convention cadre a été signée entre Vitré Communauté et l'EPFB en août 2016 pour le portage foncier sur des thématiques habitat et développement économique.

Enfin, en matière d'habitat, la ville de Vitré développe une politique volontariste en complément des outils communautaires. La Ville prend en charge, sur ses fonds propres, un certain nombre d'aides :

- Le Fonds d'intervention de l'habitat (FIH) : dispositif d'aide à la rénovation de façades en centre-ville depuis 1986 ;
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisée depuis 2015 sur 25 immeubles pour lesquels aucune solution n'avait pu être trouvée lors de la dernière OPAH. Le Cabinet URBANIS accompagne la ville de Vitré sur ce dispositif qui vise à diagnostiquer les immeubles, à chiffrer, lever les freins techniques, juridiques, proposer les solutions fiscales et de financements et scénariser les différentes solutions à mettre en œuvre pour leur réhabilitation, puis rechercher et accompagner les porteurs de projet ;
- Le Fond de rénovation du patrimoine (FRP) : en complément de l'AMO, la ville de Vitré développe un dispositif de subventions spécifiques sur les 25 immeubles ciblés afin de rechercher un équilibre financier. Quatre immeubles vont être rénovés grâce à ces dispositifs. Il est doté de plus de 200 000 € par an.

Cependant, la mobilisation de tels dispositifs n'a pas permis à la ville de Vitré d'intervenir et de porter le projet de renouvellement urbain de l'îlot de la Trémoille.

Considérant la nécessité d'intervenir sur le site du Forum de la Trémoille, identifié comme stratégique, la ville de Vitré a conclu une convention de portage foncier avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne en 2016 pour les besoins de la réalisation du projet urbain.

Article 10 - Les équipements structurants du quartier

A proximité du site du Forum de la Trémoille, on compte trois lycées, un collège et deux écoles élémentaires :

- Le lycée public Jeanne d'Arc ;
- Le lycée privé Antoine de Saint-Exupéry ;
- Le lycée public Bertrand d'Argentré
- Le collège public Gérard de Nerval ;
- L'école élémentaire publique Pierre Lemaître ;
- L'école élémentaire publique La Hodeyère.

On note en outre la présence de pôles institutionnels, de services de proximité et de services communaux, parmi lesquels :

- La gendarmerie nationale ;
- Le centre d'Incendie et de Secours ;
- Le service des impôts des particuliers (SIP) ;
- Le centre information et d'orientation de Vitré ;
- Le siège administratif de la communauté d'agglomération Vitré communauté ;
- Le pôle seniors et handicap du CCAS de Vitré ;
- La CPAM d'Ille-et-Vilaine ;
- La gare et le pôle d'échanges multimodal de Vitré ;
- La gare routière scolaire.

On dénombre encore la présence d'équipements publics et d'espaces publics :

- Un stade municipal (place du Champ de foire) ;
- Le complexe sportif des promenades ;
- Le parc du jardin des plantes ;
- Les jardins de la Trémoille.

Enfin, on note la présence d'une offre médicale importante et d'un hôtel dans le secteur.

Cependant, il a été constaté que l'espace public et les équipements publics restent peu accessibles et inadaptés :

- La morphologie des espaces publics est peu adaptée aux pratiques de ces usagers du secteurs (habitants, chalands, élèves, professionnels) ;
- Les aménagements actuels ne garantissant pas la sécurité des piétons et modes doux nombreux sur le secteur du fait de sa centralité et de la fréquentation de très nombreux scolaires ;
- Les espaces publics sont peu adaptés au développement de l'activité commerciale et de service malgré une situation de centre-ville et la proximité de la rue du 70^e RI ;
- Les espaces publics sont vétustes et inappropriés autour de la galerie commerciale et de la montée aux jardins de la Trémoille (accessibilité PMR dissociée de l'accès principal, escalier et théâtre de verdure vétuste) ;
- Le boulevard Pierre Landais est peu planté et très imperméabilisé. En outre, il ne propose pas d'aménités pour les modes doux et usagers.

Article 11 - Tissu urbain et foncier du site

Occupation, formes et fonctions urbaines du site

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille intervient sur un site localisé en secteur urbain, caractérisé par la présence de bâtis.

Le site n'est pas identifié comme présentant des enjeux environnementaux et les travaux de réalisation du projet ne produiront pas d'impacts négatifs sur le milieu existant.

Le périmètre du projet urbain de l'îlot de la Trémoille inclus :

- Une emprise bâtie sur laquelle est implanté le bâtiment Z3 à usage de galerie commerciale ;
- Plusieurs emprises à usage :
 - De voirie : boulevard Pierre Landais, allée du souvenir Français ;
 - De parking de stationnement : place Villajoyosa, parking de stationnement de la Trésorerie ;
 - D'espaces verts communs : une partie des jardins de la Trémoille.

Le site de la Trémoille est principalement occupé par une galerie commerciale dont l'état se dégrade (bâtiment Z3). Les cellules commerciales sont actuellement vacantes, à la suite du transfert des deux activités subsistantes dans des locaux provisoires mis à disposition par la Ville.



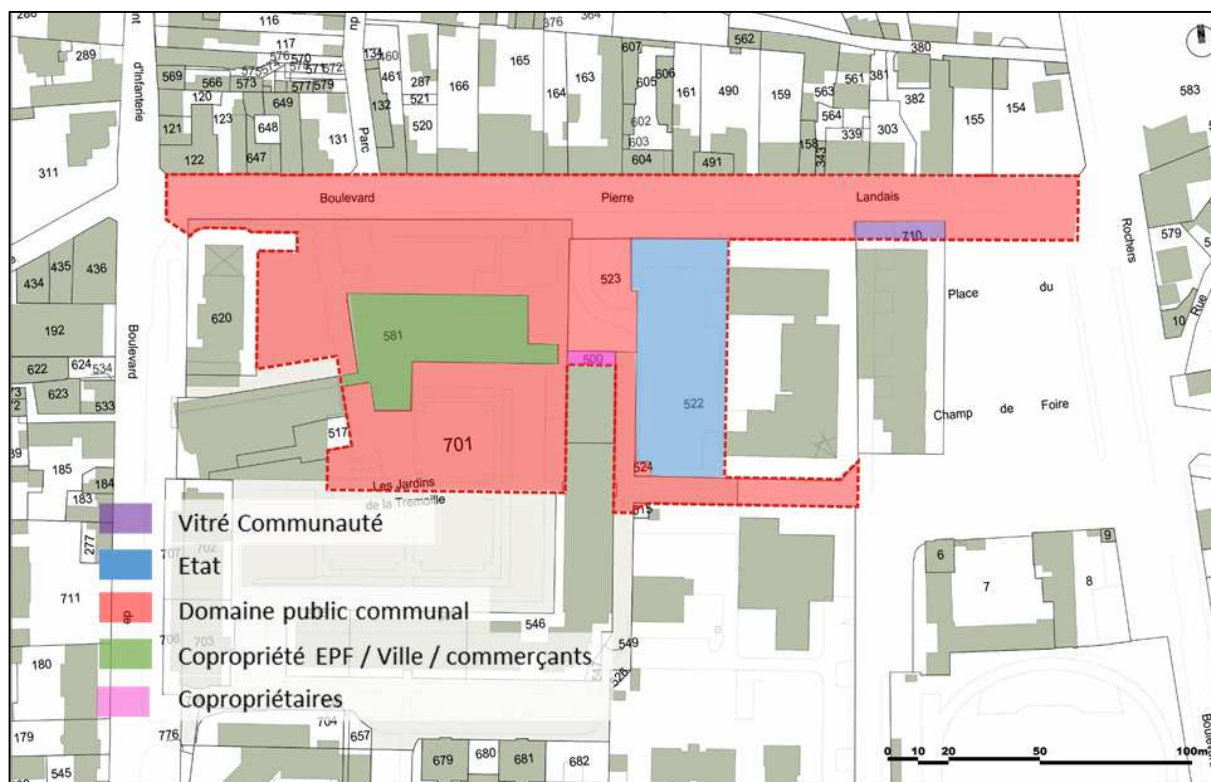
Photographies du bâtiment Z3

Cette entité commerciale est encadrée par des immeubles d'habitat collectif de hauteur moyenne et de plutôt bonne tenue, d'une part, et d'habitats pavillonnaires d'autre part.

Foncier

Le périmètre d'intervention du projet urbain de l'îlot de la Trémoille est constitué de plusieurs unités foncières.

Le périmètre du projet urbain inclut les propriétés suivantes :



État des propriétés foncières

- Propriétés de la ville de Vitré et de la Trésorerie

Le boulevard Pierre Landais, la place Villajoyosa et l'allée du souvenir français font partie du domaine public communal.

Le parking de stationnement de la Trésorerie relève du domaine public étatique (parcelle AM n°522).

Le terrain correspondant à la voie de desserte du parking de stationnement de la Trésorerie (parcelle cadastrée Section AM n°523) inclus dans le périmètre du projet fera l'objet d'une procédure de déclassement anticipé qui fera l'objet de l'enquête publique conjointe.

Cette parcelle fera par suite l'objet d'une acquisition amiable par l'EPF.

En outre, la ville de Vitré est propriétaire des lots n°8, n°12, n°18, n°19, n°34, n°35, n°36, n°37, n°39 de la copropriété commerciale du Forum de la Trémoille.

- Propriétés de l'Établissement Public Foncier de Bretagne

Conformément à la convention opérationnelle conclue avec la ville de Vitré, l'EPFB a conduit acquis par voie amiable des lots correspondant aux cellules commerciales existantes dans le bâtiment Z3, copropriété à usage de galerie commerciale.

L'EPFB maîtrise aujourd'hui la quasi-totalité des lots commerciaux situés dans le bâtiment Z3, à l'exception de deux lots commerciaux restant à acquérir.

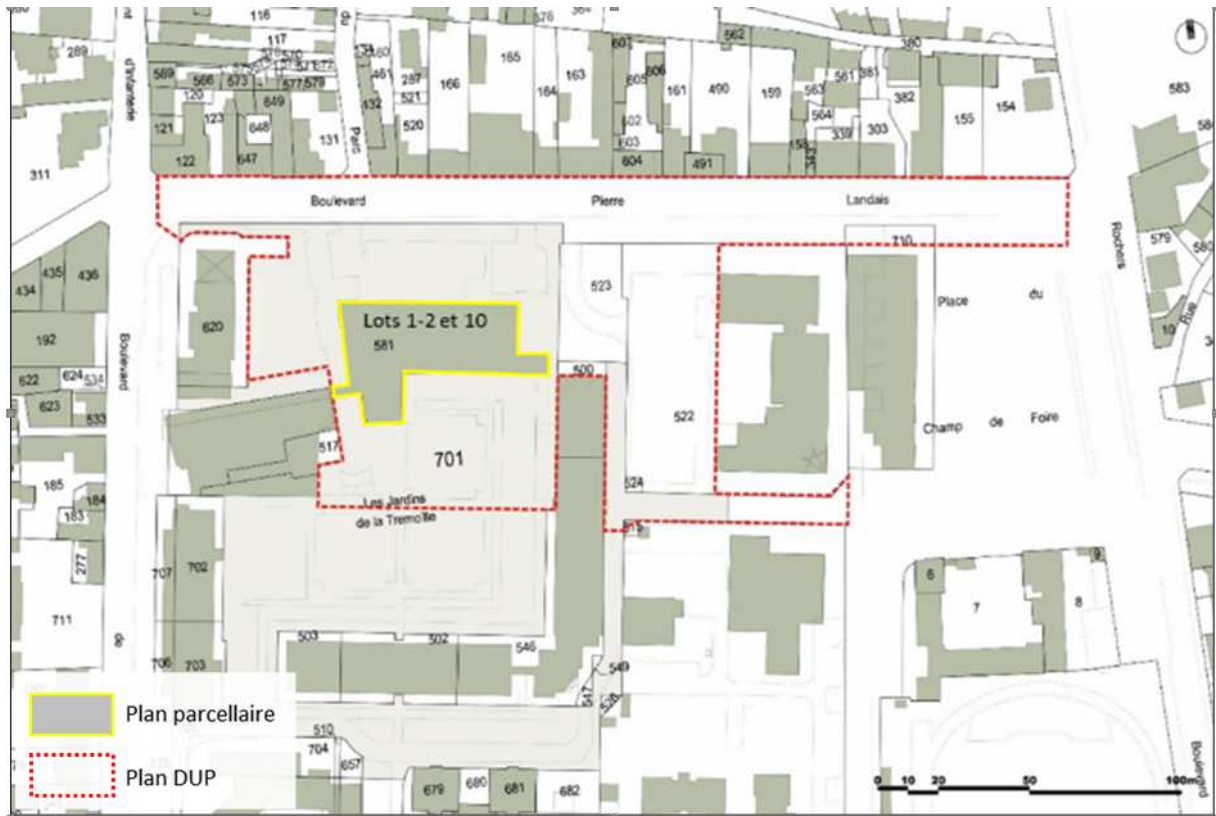
L'EPF a d'ores et déjà acquis les lots n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°9, n°11, n°13 ; n°14, n°15, n°16, n°17, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26 et n°27.

L'intervention de l'EPF concerne les trois lots privés et fonds de commerce restant à acquérir (lots n°1-2, n°10).

- Propriétés privées

Trois lots de la copropriété commerciale restent à acquérir auprès des propriétaires privés (lot n°1-2, lot n°10). Ils sont inclus dans le bâtiment Z3, compris dans le périmètre de l'opération.

Le détail des propriétés figure au dossier d'enquête parcellaire au sein de plans de format A4.



Plan parcellaire : lots 1-2 et 10 relevant de la propriété privée

Le périmètre du projet urbain comprend, en partie, des emprises situées dans le périmètre de l'ancienne ZAC de la Trémoille, créée par arrêté préfectoral du 6 juillet 1985.

Le cahier des charges et des clauses techniques (CCCT) de l'ancienne ZAC de la Trémoille et ses annexes comporte des règles et servitudes de droit privé et des conditions relatives à la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs. Le CCCT contient également un cahier des prescriptions particulières prescrivant notamment la nature et la destination des bâtiments ainsi que les obligations des constructeurs.

Les droits prévus par le CCCT de l'ancienne ZAC de la Trémoille sont des droits réels attachés au droit de propriété. Ces droits sont opposables aux tiers en raison de la publication du CCCT au service de la publicité foncière.

La persistance de ces droits réels sur les emprises foncières du projet est incompatible avec la réalisation du projet urbain de l'îlot de la Trémoille et la construction du futur ensemble immobilier en lieu et place de l'immeuble Z3.

Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique permettra de garantir leur extinction et ainsi la réalisation du projet.

4. Cadre réglementaire et technique

Le projet de l'îlot urbain de la Trémoille s'inscrit dans un cadre stratégique, réglementaire et technique cohérent et compatible avec les différents documents de planification applicables.

Article 12 - Urbanisme réglementaire

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré

La ville de Vitré s'inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré met en application le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses grandes orientations.

Il arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

En outre, il définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard notamment de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique, ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs. Il précise :

- Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

Enfin, il définit les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il précise les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille est conforme aux objectifs et orientations définies par le SCoT du Pays de Vitré, notamment :

– Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée :

- Permettre l'accueil de nouvelles populations dans chaque commune pour permettre le renouvellement des générations ;

Le SCoT prévoit l'accueil de plus de 30 000 habitants à l'horizon 2035. Le SCoT met en avant un accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel global d'environ 1,25 % en moyenne.

- Affirmer des polarités attractives qui structurent l'accueil de populations et renforcer le rôle des pôles intermédiaires structurants et des pôles de rayonnement ;
- Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle. La part de production de logement aidé pour les pôles de bassin est fixée à 20%.

– Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré :

- Adapter une offre de logements en fonction des caractéristiques du territoire et des évolutions démographiques : le SCoT fixe des objectifs de production de logements sur l'ensemble du territoire du Pays de Vitré. Le territoire a prévu d'accueillir plus de 30 000 habitants sur les vingt prochaines années. Pour ce faire, la production de logements doit être anticipée et répartie en fonction des caractéristiques territoriales. Le territoire du Pays de Vitré prévoit la production de plus de 16 000 logements à l'horizon 2035 pour soutenir la croissance de la population et les évolutions démographiques (dont 1 000 logements sur le bassin de vie de Vitré, soit 600 logements / an).
- Favoriser une offre de logements équilibrée et conserver des pôles urbains stratégiques avec un parc de logements diversifié. Il anticipe notamment les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en matière d'habitat.

– Organiser un appareil commercial adéquat :

- Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension ;
 - Orienter le développement de l'offre commerciale prioritairement vers la qualification / réorganisation / extension des sites commerciaux plutôt que par la création de nouveaux sites commerciaux ;
 - Renforcer les centres-villes et centres-bourgs. Le SCoT maintient la vitalité des bourgs, notamment ceux des pôles de proximité, et renforce les centralités de toutes les communes (caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines).

- Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré :
 - Le SCoT optimise l'utilisation du foncier économique et commercial en définissant des localisations préférentielles pour ces fonctions ;
 - Le SCoT favorise le renforcement d'axes stratégiques pour éviter la multiplication des sites d'accueil des activités et ainsi limiter la consommation d'espace ;
 - Le SCoT préconise la densification des espaces économiques existants, notamment en amont des extensions potentielles ou de création de nouveaux sites ;
 - Le SCoT renforce la mixité fonctionnelle des tissus agglomérés et notamment des centralités pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière ;
 - Le SCoT mutualise les équipements et services pour limiter la consommation d'espace associé et la multiplication des infrastructures.

Le Programme Local de l'Habitat

Le programme d'actions est décliné en plusieurs orientations dont la poursuite d'une politique mobilisant des potentialités foncières et de réappropriation du bâti existant en vue de produire une nouvelle offre de logement.

Le PLH du Pays de Vitré transcrit ces objectifs à travers un programme d'actions (*cf. p.23*).

A l'échelle de Vitré Communauté, le PLH fixe un objectif de production de logements à partir de l'existant de l'ordre de 178 logements sur 6 ans, soit 30 logements par an. La construction d'un nouvel ensemble immobilier en lieu et place du bâtiment Z3 de la copropriété commerciale contribue à atteindre cet objectif.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vitré

Le territoire est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vitré dont la révision a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 23 janvier 2020.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), s'est fixé pour priorité majeure de maintenir l'attractivité du territoire en mobilisant plusieurs leviers :

- Développer une offre de logements diversifiée ;
- Développer une offre foncière promouvant d'une part le développement économique et d'autre part la qualité des aménagements et du cadre de vie.

Cela se traduit notamment par :

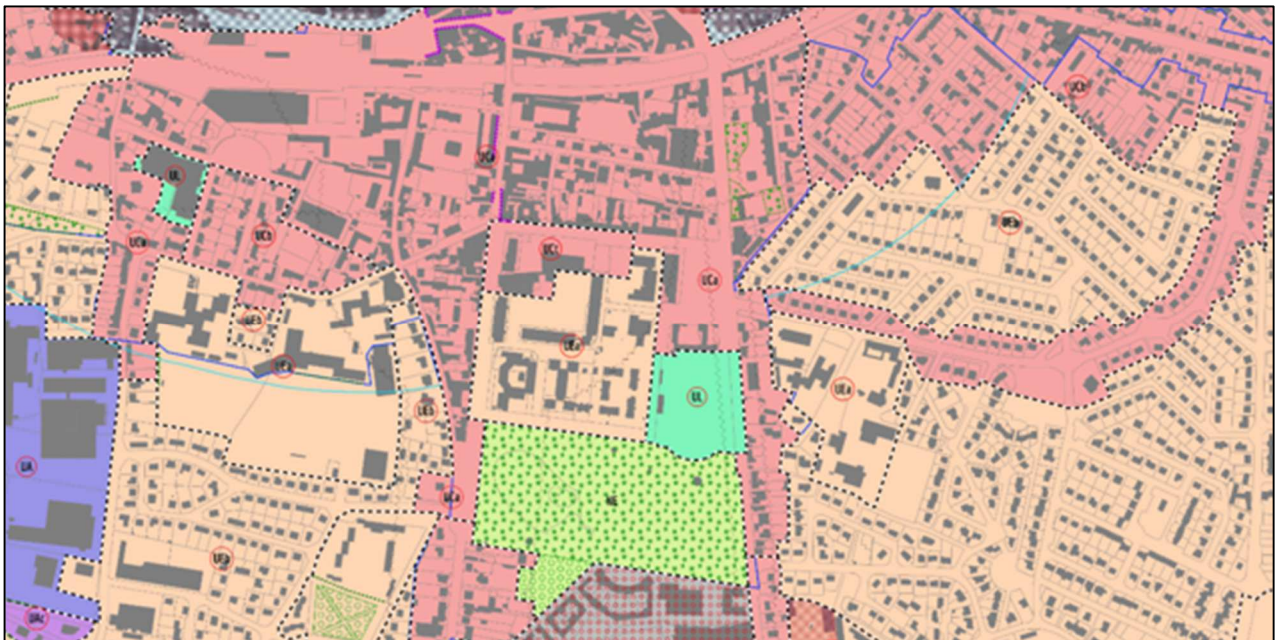
- l'axe 1 du PADD « *déployer une offre d'habitat diversifié qui favorise la cohésion sociale* » notamment :
 - en développant l'offre en logement social dans les opérations neuves et dans le tissu urbain existant, en fixant des objectifs quantitatifs de production, dans le respect du Programme Local de l'Habitat ;
 - en développant une offre à destination des actifs, à toutes étapes de leur carrière ;

- en maintenant un niveau d'équipement et une qualité des services adaptés à l'évolution de la population ;
 - en encourageant un renouvellement urbain efficace et maîtrisé en favorisant la résorption de la vacance par des règles adaptées permettant l'évolution du bâti.
- L'axe 2 du PADD « *conforter une économie dynamique, avec des perspectives de renouveau* » notamment :
- en soutenant la dynamique commerciale de l'agglomération communale en préservant la vocation commerciale du cœur de ville par l'évolution des locaux existants ;
 - en stoppant l'extension foncière des zones commerciales périphériques ;
 - en permettant les implantations commerciales au sein des bâtis.
- L'axe 4 du PADD « *œuvrer pour une ville multiple et reliée* » notamment :
- en développant et en confortant des espaces de mixité fonctionnelle qui regroupent les attraits du quartier : commerces et services de proximité, équipements de proximité, renforcement de la densité et gestion du stationnement ;
 - en situant les activités et équipements dans une logique de proximité, de gestion des flux et d'équilibre territorial.

Dès lors, la poursuite de ces orientations s'accompagne nécessairement d'une limitation de la consommation d'espace, en lien avec la mobilisation du tissu urbain existant en favorisant son renouvellement. Les disponibilités foncières ou le bâti vacant situé en centre-ville représentent une opportunité de densifier la ville et limiter l'étalement urbain.

Compte tenu des orientations d'aménagement retenues et de ses composantes, le projet urbain de l'îlot de la Trémolle est conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Les parcelles comprises dans le périmètre du projet de requalification sont situées en zone UCt du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vitré.



Extrait graphique du PLU de la Ville de Vitré

La zone UC poursuit plusieurs objectifs :

- Conserver une mixité des fonctions sur la centralité de la Ville de Vitré ;
- Renforcer le secteur de la gare ;
- Garantir l'insertion urbaine des futures constructions et disposer de formes urbaines qui portent la centralité.

Le règlement de la zone UC autorise notamment les usages et sols et destinations des constructions suivantes :

- Logements / hébergements ;
- Commerces et activités de service : artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma.

Aux termes des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville :

« La Zone UC correspond au secteur ancien et central de Vitré, caractérisé par une mixité des fonctions et une urbanisation dense.

Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- *Un secteur UCa qui couvre le centre le plus ancien, hormis le secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;*
- *Un secteur UCb qui correspond à des secteurs très denses où s'opère une continuité comparable du bâti ;*
- *Un secteur UCt qui correspond au secteur de renouvellement urbain de la Trémoille, où les hauteurs pourront être plus élevées pour marquer la centralité.*

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UC.

La zone UC poursuit plusieurs objectifs :

- *Conserver une mixité des fonctions sur la centralité de la ville de Vitré ;*
- *Renforcer le secteur de la gare ;*
- *Garantir l'insertion urbaine des futures constructions et disposer de formes urbaines qui portent sur la centralité. »*

« Article UC2 : Implantation et volumétrie

(...)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les débords et surplombs ponctuels sur l'espace public peuvent déroger aux règles de cet article, sous réserve du respect des dispositions du code de la voirie routière et de l'obtention des autorisations nécessaires le cas échéant.

En zone UCt : Des surplombs du volume bâti pourront être autorisés pour les niveaux de plancher au-dessus du rez-de-chaussée (sous réserve du respect du code de la voirie routière).

L'implantation des constructions doit également prendre en compte les dispositions spécifiques liées aux voies identifiées au sein de l'OAP « Une trame verte et bleue support de continuité »

(...)

En zone UCb et UCt : Les constructions s'implanteront librement dans une bande comprise entre l'alignement et un retrait maximum de 5 m, calculés perpendiculairement à compter de

l'alignement et selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone. Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

(...)

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,5 mètres par rapport à cette dernière.

(...)

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

Hauteur

Hauteurs des constructions principales : Selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone portant sur les immeubles de référence, la hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes, hors superstructure technique de faible emprise (type

« Implantation par rapport aux limites séparatives

(...)

En secteur UCt : Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 16,5 mètres.

(...)

Article UC3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.

(...)

Article UC4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

(...)

Article UC5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

(...). »

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vitré et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

Dès lors, la réalisation du projet ne nécessite pas la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable.

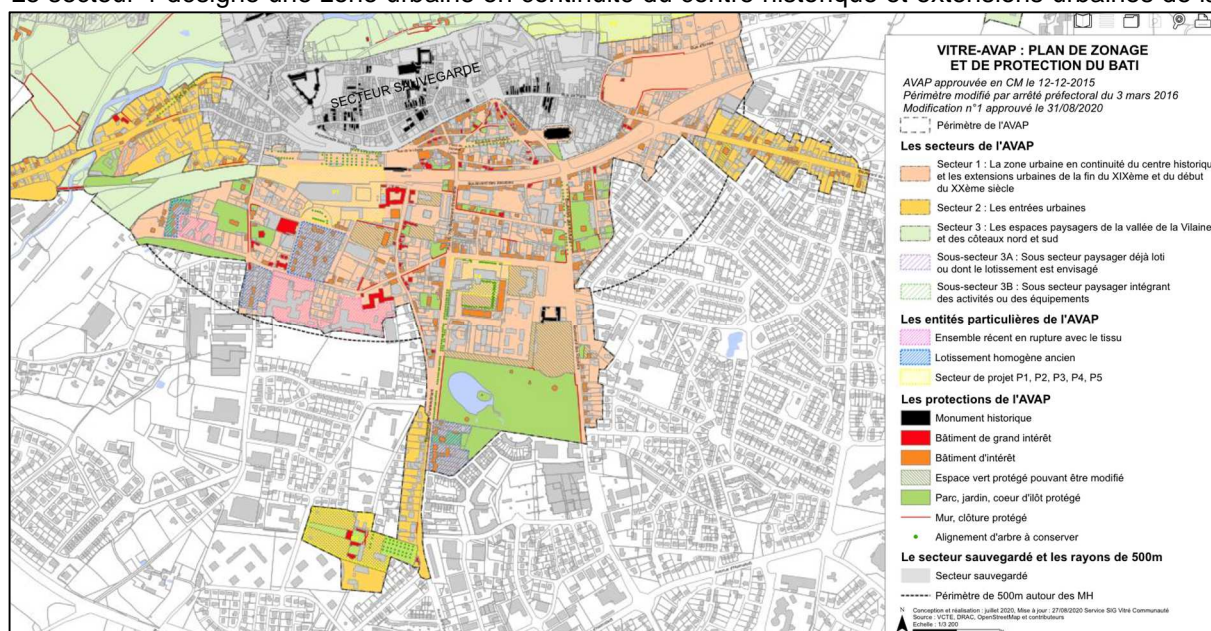
Article 13 - Protection du patrimoine : l'AVAP

Le périmètre du projet urbain de l'îlot de la Trémoille est situé dans le secteur 1 de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui couvre la périphérie du centre-ville et la vallée de la Vilaine, dont le règlement a été approuvé le 17 décembre 2015.

L'AVAP constitue, avec le secteur sauvegardé, le site patrimonial remarquable de la Ville de Vitré.

Le secteur 1 désigne une zone urbaine en continuité du centre historique et extensions urbaines de la



fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle.

Ce secteur est caractérisé par la présence de nombreux commerces, d'espaces urbains focalisant de nombreux échanges, d'établissement scolaires, d'ensembles bâtis domestiques, ce qui lui confère un caractère dynamique en cohérence avec son organisation urbaine.

La densification progressive de ce secteur a permis de préserver une cohérence urbaine et architecturale sur plus d'un siècle et demi tout en étant le reflet de productions architecturales et urbaines propres à chacune des époques.

Le secteur 1 comporte des potentialités importantes d'évolution et de mutation compte tenu de sa situation entre le centre historique et le plateau sud.

L'îlot urbain de la Trémoille correspond au secteur de projet P4, identifié comme un secteur « en devenir ».

Selon le règlement écrit de l'AVAP, le secteur de projet peut faire l'objet d'un projet de restructuration portant sur l'ensemble ou sur une partie significative.

Le plan d'aménagement devra reprendre les caractéristiques des espaces urbains et du bâti existant, et en particulier tenir compte du bâti protégé par l'AVAP, et des entités urbaines et paysagères d'intérêt.

Le projet d'aménagement intégrera deux notions majeures :

- La forme urbaine, la maille, le rythme du parcellaire, les gabarits et le traitement des espaces publics ou privatifs ;
- La hiérarchisation des actions. Le phasage dans le temps ne doit pas engendrer des espaces ou des pignons « en attente ». Chaque opération devra être homogène et indépendante.

Les jardins existants pourront être transformés dans le cadre d'une opération traitant de l'ensemble de la parcelle. L'opération doit assurer le maintien et l'amélioration du caractère paysager de ce type d'espace.

Les bâtiments nouveaux correspondront à des programmes de logements, de commerces ou d'activités qui doivent s'inscrire dans la continuité de la ville tout en témoignant de leur époque de construction.

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support du bâtiment. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celles des bâtiments qui l'entourent.

Les bâtiments nouveaux à caractère monumental pourront s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments communs décrits ci-dessus, ainsi que des règles concernant l'organisation générale et le parement de la façade. Les projets seront appréciés au cas par cas.

Le projet de l'îlot du Forum de la Trémoille s'inscrit dans la continuité du quartier, dans son esprit et dans son vocabulaire, tout en prenant un caractère contemporain.

Compte tenu de ses caractéristiques, le projet urbain de l'îlot de la Trémoille est conforme aux prescriptions définies dans le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Article 14 - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacement Urbain a été adopté le 21 décembre 2017.

Trois enjeux majeurs ont été identifiés :

- La sécurité des usagers : réduire les accidents corporels et matériels, sécuriser les plus vulnérables (piétons, cyclistes, enfants), garantir un climat serein et apaisé en ville ;
- L'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite et aux plus jeunes ;
- Le confort des usagers : accroître la part d'espace public dédiée aux piétons, inciter aux mobilités actives (piétons, cycles).

La vitesse sur l'ensemble des voies, hors cœur historique, est limitée à 30km/h. Le secteur historique « intra-muros » de la commune est en « zone de rencontre ». Il s'agit de faire cohabiter, de manière apaisée, dans un même espace les piétons et les véhicules, mais également de permettre le développement de la vie locale. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée et bénéficient de la priorité sur les véhicules. Toutes les chaussées sont a priori à double sens pour les cyclistes.

Dans quelques rues dont l'ambiance urbaine et la configuration s'y prêtent, des aires piétonnes sont à réaliser. Cette évolution permettra une sécurité totale des piétons et en particulier des plus vulnérables.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille intègre des espaces confortables et sécurisés réservés aux modes doux. Les pistes cyclables seront reliées au maillage cycle de la ville incitant son usage élargi. Les flux piétons quotidiens, importants dans ce secteur, seront accueillis par de larges espaces.

La place laissée aux véhicules pour la desserte et le stationnement de proximité est conservée.

Dès lors, le projet est conforme aux objectifs du plan de déplacement urbain.

5. Raisons ayant conduit au choix du site

L'emplacement du projet a été défini au regard de sa situation stratégique au cœur de la dynamique du centre-ville de Vitré.

Le renouvellement urbain du site de la Trémoille permettra de diversifier l'offre de logements, de redynamiser l'activité économique et d'aménager le boulevard Pierre Landais conformément aux besoins de la population.

La structure urbaine et foncière actuelle représente une opportunité foncière importante.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille :

- **Permettra à la ville de se reconstituer sur elle-même en valorisant un site en perte de dynamique ;**
- **Permettra de limiter l'étalement urbain ;**
- **S'inscrit dans le prolongement des actions entreprises visant à redynamiser le centre-ville de Vitré ;**
- **Se justifie dès lors que la ville ne dispose pas d'un foncier équivalent et présentant une configuration et un emplacement propices à l'accueil d'une offre de logement et à l'accueil d'une offre commerciale de proximité.**

Article 15 - Limiter l'étalement urbain

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille permet une intervention foncière mobilisant le tissu urbain existant.

Les disponibilités foncières ou le bâti vacant situé en centre-ville représentent une opportunité de densifier tout en limitant le phénomène d'étalement urbain et ses conséquences négatives. En effet, ce phénomène a notamment pour conséquence d'augmenter significativement le coût des réseaux. En outre, il affecte directement les équilibres environnementaux, la consommation du foncier agricole et la cohésion sociale.

Par conséquent, le projet urbain de l'îlot de la Trémoille évite la consommation du foncier en étalement urbain et participe à la poursuite d'un objectif de zéro artificialisation nette des sols.

En outre, il aura pour effet de limiter la périurbanisation de l'habitat individuel et de favoriser le commerce de proximité.

Article 16 - La ville ne dispose pas d'un foncier d'une configuration équivalente

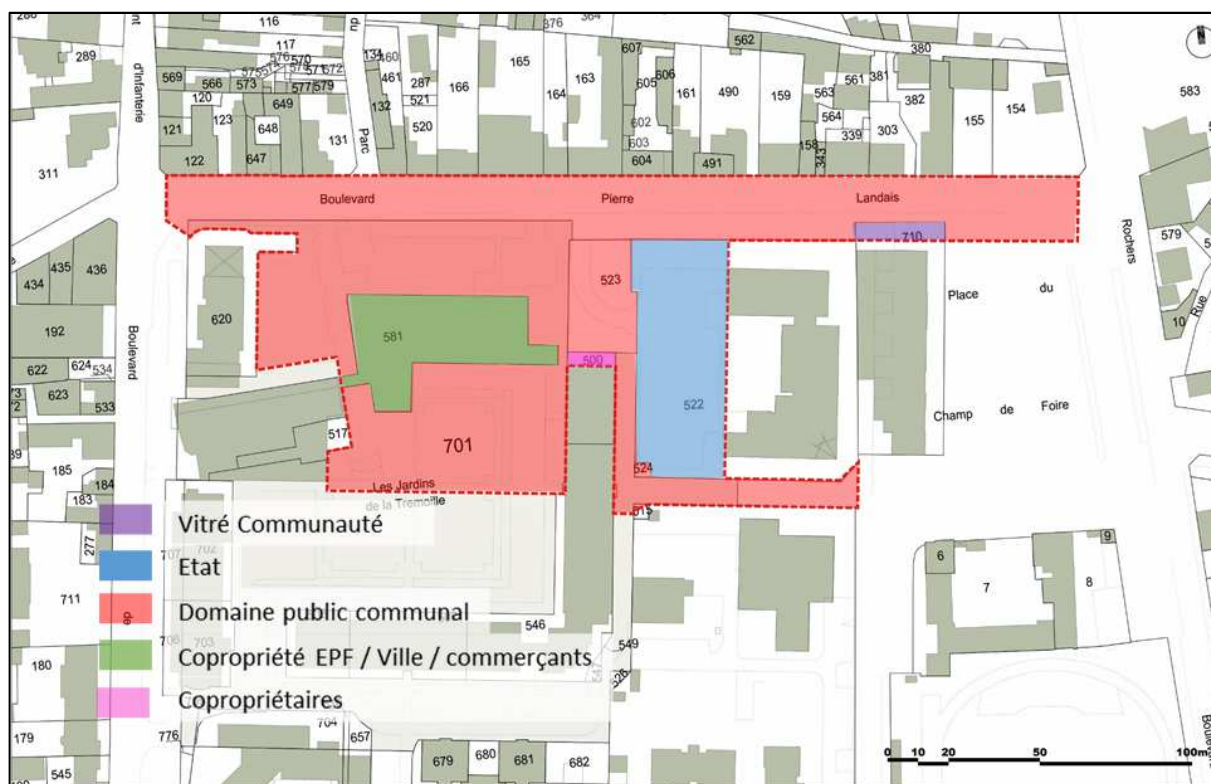
Le site de la Trémoille se situe en centre-ville de Vitré.

Aujourd'hui, la ville ne dispose pas d'un foncier équivalent présentant une configuration et un emplacement aussi propices au développement d'une offre de logement et d'une offre commerciale en centre-ville.

En effet, le site de la Trémoille est caractérisé par la présence de nombreux commerces, d'espaces urbains focalisant de nombreux échanges, d'établissement scolaires, d'ensembles bâtis domestiques.

A ce jour, le site ne bénéficie pas d'un dynamisme en cohérence avec son emplacement stratégique. La vacance des cellules commerciales du bâtiment Z3 témoigne de la nécessité d'intervenir et d'opérer pour le renouvellement et la redynamisation du site.

En outre, l'essentiel du foncier constituant l'assiette du projet urbain de l'îlot de la Trémoille fait d'ores et déjà l'objet d'une maîtrise publique.



Plan des maîtrises foncières

En effet, la ville de Vitré a anticipé la question foncière et sa maîtrise en amont du projet de renouvellement urbain.

Article 17 - Une démarche globale de redynamisation du centre-ville

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille s'inscrit dans une démarche de redynamisation du centre-ville engagée par la ville de Vitré de longue date. Le quartier est l'objet de projets structurants qui confortent l'élargissement du centre-ville au-delà de la voie SNCF.

La création du pôle d'échange multimodal, le déplacement de la gare scolaire, les réflexions en cours de réaménagement du Boulevard Châteaubriant et de la rue du 70^{ème} RI, plus globalement des schémas directeurs mobilités – communal et intercommunal en cours d'élaboration – illustrent cet engagement.

Article 18 - Un site stratégique à redynamiser

Le projet de renouvellement urbain permettra la requalification d'un espace urbain aujourd'hui en déprise, mais qui dispose, compte tenu de son emplacement stratégique, d'un fort potentiel d'attractivité.

L'intervention projetée sur le site de la Trémoille permettra notamment :

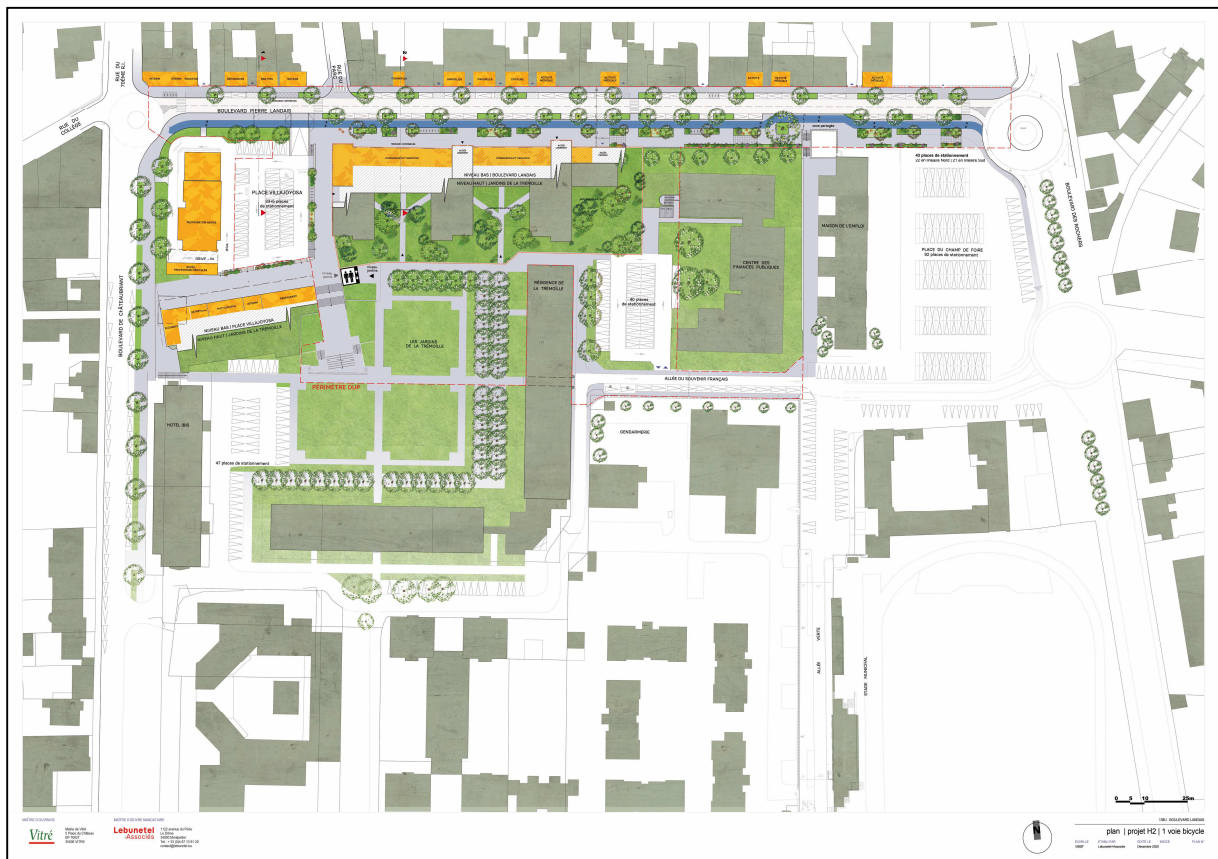
- de dynamiser le commerce et les services du centre-ville de Vitré conformément aux orientations définies dans les documents cadres.
- De créer une offre diversifiée de logements en centre-ville permettant d'accueillir de nouveaux ménages et de s'adapter aux besoins des familles comme à ceux des personnes âgées.
- De redynamiser le site par la refonte de son accessibilité tant pour les commerces directement accessibles depuis la rue que pour les jardins de la Trémoille qui seront reliés directement au Boulevard par un espace piéton généreux et un ascenseur permettant l'accessibilité PMR, tous les deux donnant sur la place Villajoyosa.
- De réaménager le Boulevard Landais et ses abords et ainsi que de renforcer son statut de boulevard de centre-ville

- De relier le boulevard de Châteaubriant et le boulevard des Rochers.
- De retrouver des usages et une continuité de centralité urbaine avec notamment la rue commerçante du 70° RI dont la requalification conjointe avec le Boulevard de Châteaubriant est à l'étude également grâce aux aménagements dont la trame arborée généreuse, les espaces piétons modes doux importants et le mobilier urbain mis en place en lien avec les commerces.
- De mettre en valeur la qualité patrimoniale et paysagère du site de la Trémoille. Le projet s'appuie sur un espace composé de bâtiments et ouvrages témoins de la qualité du patrimoine de la ville de Vitré : le Château Marie, l'ancienne caserne, le Jardin du Parc, les façades et demeures anciennes du boulevard Pierre Landais. Les jardins de la Trémoille et l'ancienne caserne tissent un lien visuel avec le Château et le vieux Vitré.

6.Présentation du projet et mise en œuvre opérationnelle

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille permettra de répondre aux enjeux et objectifs urbains de désenclavement, de renouvellement et de mixité.

Il permettra la réalisation de nouveaux logements en accession libre et en locatif social et d'un pôle commercial adapté aux besoins de la population.



Plan général des travaux

Les enjeux urbains

Les objectifs du projet urbain sont de :

- Requalifier la friche urbaine commerciale du Forum et de ses abords pour renforcer l'attractivité du centre-ville ;
- Retrouver une armature urbaine équilibrée, animée et habitée, en cohérence avec sa position stratégique dans la ville ;
- Installer une structure paysagère fondatrice d'une qualité de vie répondant aux enjeux du réchauffement climatique et de ses conséquences (amélioration de la perméabilité des espaces, création d'îlots de fraîcheur, retour de la biodiversité en ville) ;
- Développer et favoriser le report des déplacements vers les modes doux ;
- Sécuriser les parcours piétons et deux roues non-motorisés ;
- Accompagner les nouveaux usages par de nouvelles aménités en lien avec les commerces et les espaces requalifiés ;
- Retrouver un lien entre les commerces et services et le boulevard Pierre Landais pour favoriser les échanges de proximité et proposer des locaux adaptés aux établissements commerciaux et tertiaires ;
- Créer une offre de logements diversifiée en centre-ville ;
- Connecter les jardins de la Trémoille et le boulevard Pierre Landais par la mise en relation directe et accessible pour tous (notamment aux personnes à mobilité réduite) par la place Villajoyosa.

L'approche environnementale

L'ambition environnementale de ce projet se développe tant dans le volet urbain avec l'aménagement des espaces publics que dans le volet architectural avec le projet d'ensemble immobilier.

> Volet aménagement urbain

Le projet urbain s'inscrit dans une démarche environnementale visant à répondre aux enjeux climatiques dans l'objectif de développer le bien-être en ville pour les usagers des espaces publics aménagés mais aussi des habitants et occupants des logements et locaux d'activités qui le bordent.

- Une trame paysagère structurante

La trame paysagère est un des maillons forts de ce projet urbain. Elle favorise la fraîcheur en ville, participe de l'accueil de la faune en milieu urbain avec la diversité des strates végétales mises en place, permet la protection solaire estivale des maisons riveraines du Boulevard et crée un filtre visuel de part et d'autre de la rue.

- Déminéralisation des sols

En réduisant la surface de sols imperméables, avec une surface augmentée de sols végétalisés ou semi perméables, le projet contribue à une amélioration dans la gestion des eaux de pluie.

- Réduction de l'îlot de chaleur

Compte tenu de la déminéralisation de l'espace public et sa végétalisation, l'effet d'îlot de chaleur est réduit grâce notamment au phénomène d'évapotranspiration.

Le long du trottoir Sud du Boulevard, des salons urbains sont aménagés comme lieu de convivialité et d'accueil dans des îlots de fraîcheurs plantés.

- Meilleur partage des usages

Le projet intègre des espaces confortables et sécurisés réservés aux modes doux. Ces nouvelles pistes cyclables seront reliées au maillage cycle de la ville incitant son usage élargi. Les flux piétons quotidiens, importants dans ce secteur, sont accueillis par de larges espaces.

La place laissée aux véhicules pour la desserte et le stationnement de proximité est conservée.

> Volet architectural

La réalisation du projet urbain implique l'extinction des servitudes de passage existantes (résultant du CCCT de l'ancienne ZAC de la Trémoille) pour créer une nouvelle mise en relation

directe entre le boulevard Pierre Landais, la place Villajoyosa, le futur ensemble immobilier et les jardins de la Trémoille.

Les riverains disposeront de deux solutions d'accessibilité entre le boulevard Pierre Landais et la résidence personnes âgées, soit en passant par l'Est et la place du Champs de Foire, soit en passant par l'Ouest où un ascenseur sera implanté pour relier les jardins de la Trémoille et le parvis du futur ensemble immobilier.

L'aménagement de l'espace public, du boulevard et de ses abords vise à améliorer la convivialité du boulevard et lui apporter des fonctions de rencontres et d'échanges. La présence de mobiliers urbains favorisera cet usage.

Le projet de réalisation de l'ensemble immobilier permettra :

- De réinvestir une friche commerciale ;
- De conforter l'offre de service et de commerces en centre-ville ;
- De proposer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins des vitréens (notamment aux besoins des familles et des séniors) ;
- De respecter les normes « bâtiment basse consommation » existantes ;

La géométrie du bâtiment réalisé s'inscrit dans les alignements, épaisseur et l'ordonnement du patrimoine bâti existant.

La façade du bâtiment, située sur le boulevard Pierre Landais, accueillera des locaux commerciaux et des services en lien direct avec l'espace public. Les façades commerçantes seront valorisées, de part et d'autre du boulevard.

Article 20 - Programme et insertion du projet dans son environnement

La ville de Vitré a lancé une mission d'étude et de programmation urbaine et architecturale ayant pour but d'élaborer un projet de définir les orientations urbaines à retenir pour :

- L'aménagement du boulevard Pierre Landais et la requalification d'un certain nombre de circulations douces autour du projet immobilier ;
- L'ensemble immobilier édifié en lieu et place du bâtiment Z3.

Portant initialement sur une partie de la galerie commerciale, le projet urbain s'est étendu sur la redynamisation complète du quartier.

Il vise la démolition de la galerie commerciale du Forum de la Trémoille en vue de la construction d'un ensemble immobilier, la requalification du boulevard Pierre Landais ainsi que le parking public de la Place Villajoyosa et la reconsidération des perméabilités entre le centre historique et les jardins de la Trémoille.

Le projet urbain relève de l'article L. 103-2 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme. La ville de Vitré a engagé une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et l'ensemble des personnes concernées.

Dans sa délibération n°2020-207 du 21 septembre 2020, le conseil municipal de Vitré a fixé les objectifs et les modalités de la concertation (cf. annexe n°1 notice).

Les objectifs de la concertation visent :

- A faire connaître l'existence du projet à un large public ;
- A permettre à la population, notamment les riverains, de prendre connaissance des grands principes de l'opération (périmètre, programmation, volumétrie, organisation des mobilités, traitement des espaces publics, etc.) ;
- A permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations ou de ses interrogations.

Les modalités de cette concertation ont été définies comme suit :

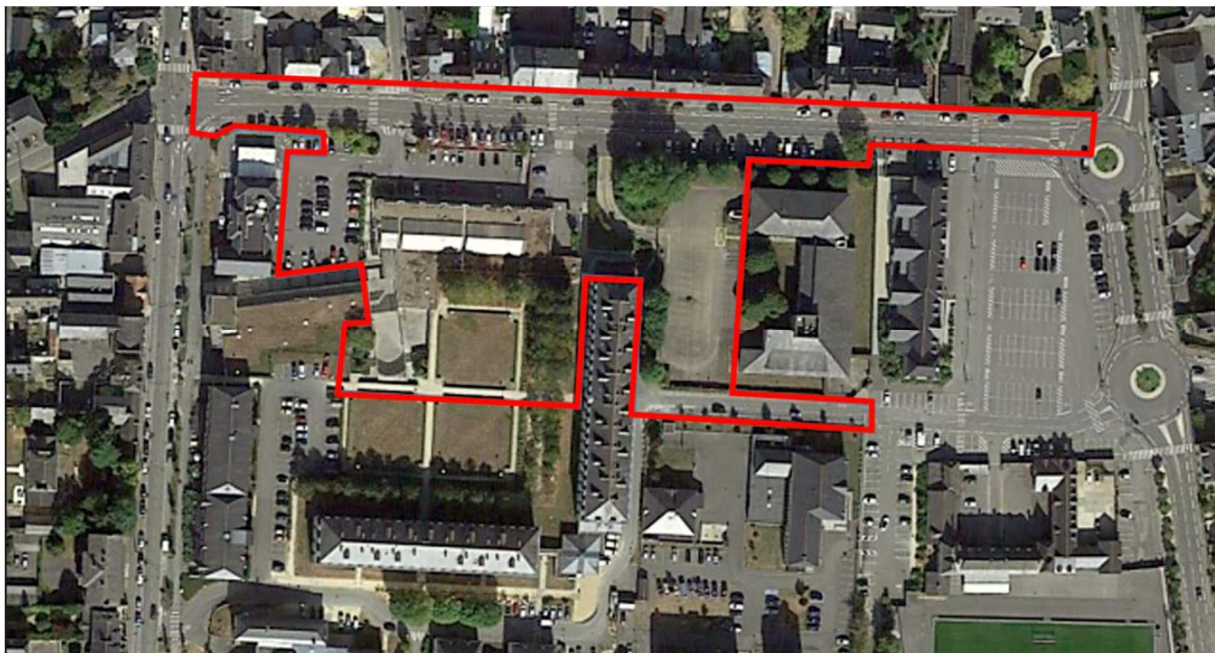
- Une exposition publique à la Maison du Logement avec notamment une maquette et des panneaux d'informations ;
- La communication sur le site internet et le compte Facebook de la Ville de Vitré ;
- L'organisation d'un point presse avec les journaux locaux ;
- La mise à disposition du public d'un registre d'observations ;
- Des affichages sur le site de La Trémoille ;
- L'organisation de deux permanences sur le site de La Trémoille permettant au public de rencontrer les élus.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille été présenté aux vitréens lors de la concertation publique qui s'est tenue du 5 octobre au 5 décembre 2020.

Cette concertation a permis à toute personne intéressée d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations.



Exposition à la maison du logement



Périmètre du projet urbain soumis à la concertation du public

Le périmètre soumis à la concertation du public comprend, sur la base des études réalisées, les secteurs dont les enjeux ont été identifiés.

Par une délibération n°2020-279 du 14 décembre 2020, le conseil municipal de Vitré a approuvé le bilan de la concertation du public sur le projet urbain de l'îlot de la Trémoille (cf. annexe n°2 notice)

L'ensemble des moyens de concertation définis par le conseil municipal a bien été respecté et mis en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation, menée pendant la phase d'étude du projet urbain, a constitué une démarche pédagogique qui a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des propositions.

La concertation a été l'occasion d'informer le public et d'enrichir le projet sur diverses thématiques. L'ensemble des suggestions, questions et remarques du public ont été intégrées et prises en compte dans le bilan. Elles sont venues nourrir la réflexion du projet dans sa globalité.

Le nouvel ensemble immobilier

La réalisation de l'opération d'aménagement sur le site de la Trémoille implique :

- La démolition du bâtiment Z3 (bâtiment située à l'Est du Forum de la Trémoille) ;
- La réalisation d'un nouvel ensemble immobilier à vocation mixte commerces/logements.

Pour la réalisation du futur ensemble immobilier, la ville de Vitré a lancé un appel à opérateurs en septembre 2018. Deux groupements d'opérateurs ont remis leur offre dans un délai fixé. Après étude des offres, le conseil municipal de la ville de Vitré a approuvé, par une délibération du 23 mai 2019, la sélection du groupement d'opérateurs GROUPE ARC ET AIGUILLON CONSTRUCTIONS.

Le programme de construction porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier sur 3 bâtiments, incluant la réalisation :

- Au sous-sol : création de 138 places de stationnement environ.
- Au rez-de-chaussée : de cellules commerciales.

Le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier accueillera des cellules commerciales sur 760 m² (surface pondérée). L'affectation des surfaces commerciales / tertiaires sera limitée à des usages compatibles avec la présence de logements.

Le projet du futur ensemble immobilier, qui vise notamment à redynamiser l'activité commerciale du quartier, prévoit l'implantation de 6 à 8 cellules commerciales d'une surface de 60 m² à 120 m². Plusieurs demandes de locaux commerciaux ont été émises lors de la phase de concertation du public.

- En étages, des logements.

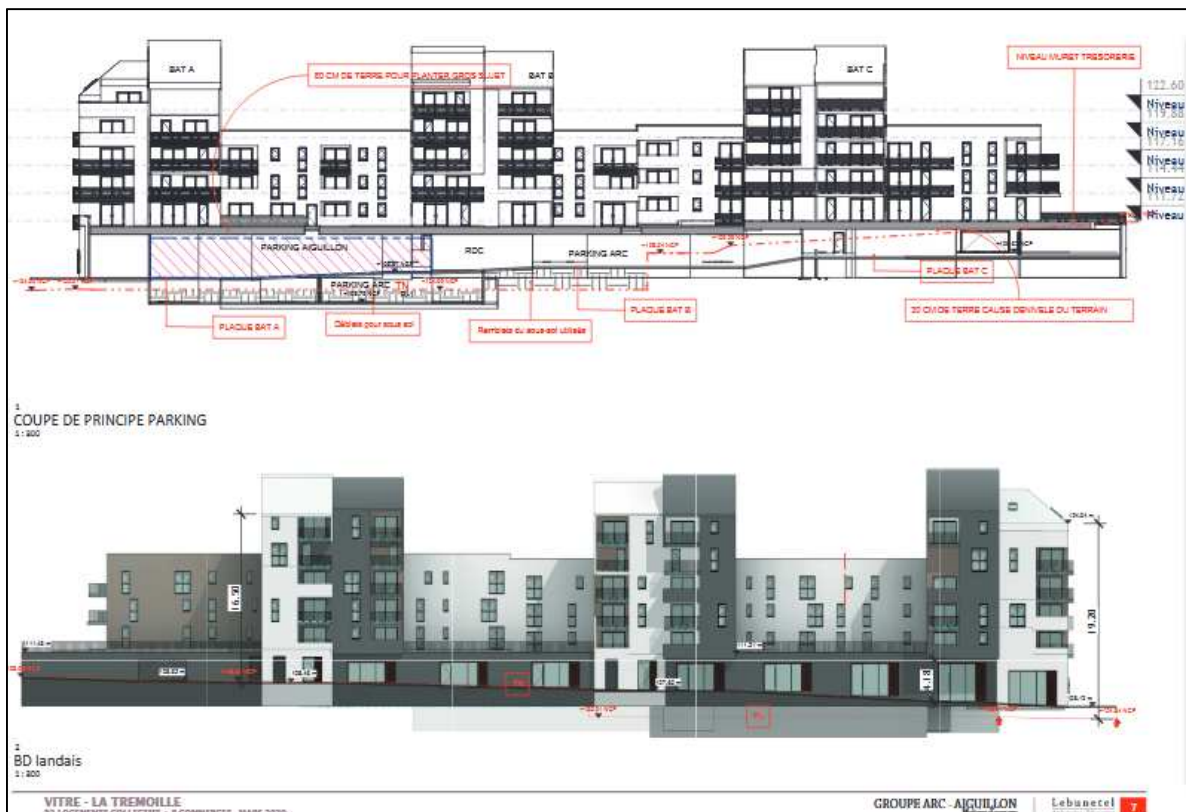
Le projet prévoit la construction de 93 logements dont :

- 65 logements en accession libre (GROUPE ARC) ;
- 28 logements locatifs sociaux dont 10 réservés aux séniors (AIGUILLON).

Typologie des logements :

- T1 : 1%
- T2 : 30%
- T3 : 41%
- T4 : 18%
- T5 : 10%

Ce programme permet ainsi de favoriser la mixité générationnelle et de développer d'une offre de logements diversifiée et accessible à tous.



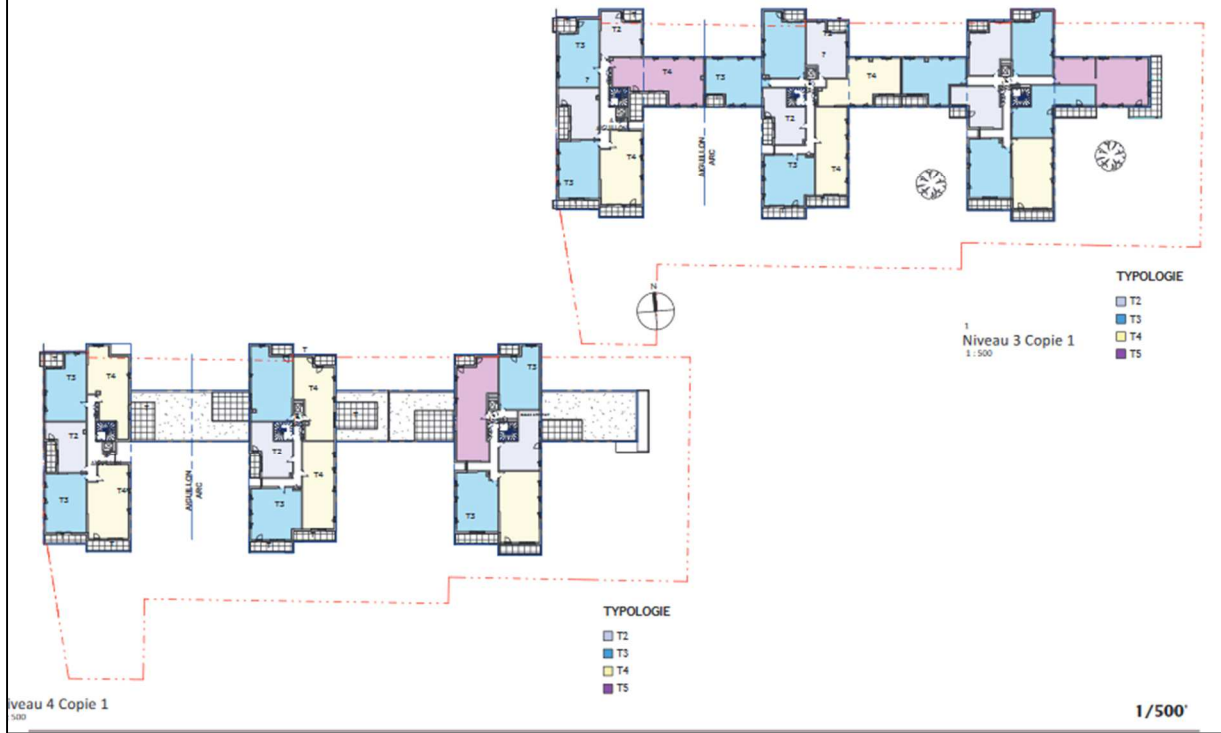
3. PROJET

R+1- R+2



3. PROJET 1

R+3 - R+4



3. PROJET 1

R+5 - R+6



Coupes indicatives du projet de l'ensemble immobilier



Maquette du projet immobilier présentée en concertation publique



Hypothèse de rendu du projet

L'aménagement du boulevard Pierre Landais et la requalification d'un certain nombre de circulations douces autour du projet immobilier ;

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille intègre une intervention sur le boulevard Pierre Landais.

Le boulevard Pierre Landais est un espace public dont les vocations et usages sont principalement routières.

Il s'agit aujourd'hui de lui donner la stature d'un espace public de centre-ville intégrant aménités, usages partagés et paysage urbain.

En outre, le projet vise la requalification d'un certain nombre de circulations douces autour de l'ensemble immobilier.

- Le cadre de vie :

Le réaménagement permet de redonner au boulevard une qualité d'aménagement en lien avec la situation centrale et attractive. Cette requalification s'inscrit en continuité des matériaux déjà utilisés dans le centre-ville de Vitré (le granit, la pierre de gneiss, l'enrobé...). La requalification des sols sera accompagnée par la réfection nécessaire des

réseaux et de l'éclairage urbain. Elle permettra l'intégration du mobilier urbain et de la signalétique nécessaire à une meilleure accessibilité et favorisant la convivialité.

- La nature en ville :

Le projet redonne sa place au végétal et déploie une trame arborée alliée à des îlots de fraîcheur urbains.

Ces îlots végétaux permettent de retrouver des strates végétales variées favorisant la biodiversité et luttant contre les chaleurs estivales.

Ils sont couplés avec des sols semi-perméables pour améliorer la gestion des eaux de pluie et accueillent des salons urbains intégrant des aménités et services (mobilier urbain de convivialité, appuis vélos, etc.).

L'objectif est de rendre le boulevard Pierre Landais plus propice à la déambulation piétonne. Il sera agrémenté de salons paysagers.

- La place du vélo :

Le flux cyclable sera relié avec les pistes cyclables de la ville dans le cadre du schéma directeur mobilité. L'aménagement et l'organisation des liaisons cycles ont été soumis à la concertation du public.

L'aménagement du boulevard Pierre Landais prévoit l'implantation de fixations vélos sur les trottoirs, à proximité des espaces commerciaux. Ces éléments viendront favoriser l'usage des mobilités douces.



Vue du projet d'aménagement du boulevard Pierre Landais (indicative)

- La place des piétons :

La place des piétons est confortée sur l'ensemble du site de la Trémoille. Les trottoirs présentent a minima 2 mètres de large sur les trottoirs Nord et Sud pour un usage confortable. Les allées commerçantes sont reliées aux boulevards. L'escalier magistral est mis en valeur et l'ascenseur facilite l'accessibilité du site pour tous.

La continuité de l'accès aux personnes à mobilité réduite est assurée côté ouest, vers la place Villajoyosa.

- La gestion des accès et des besoins en stationnement :

La réduction de l'offre de stationnement sur l'espace public sera largement compensée par :

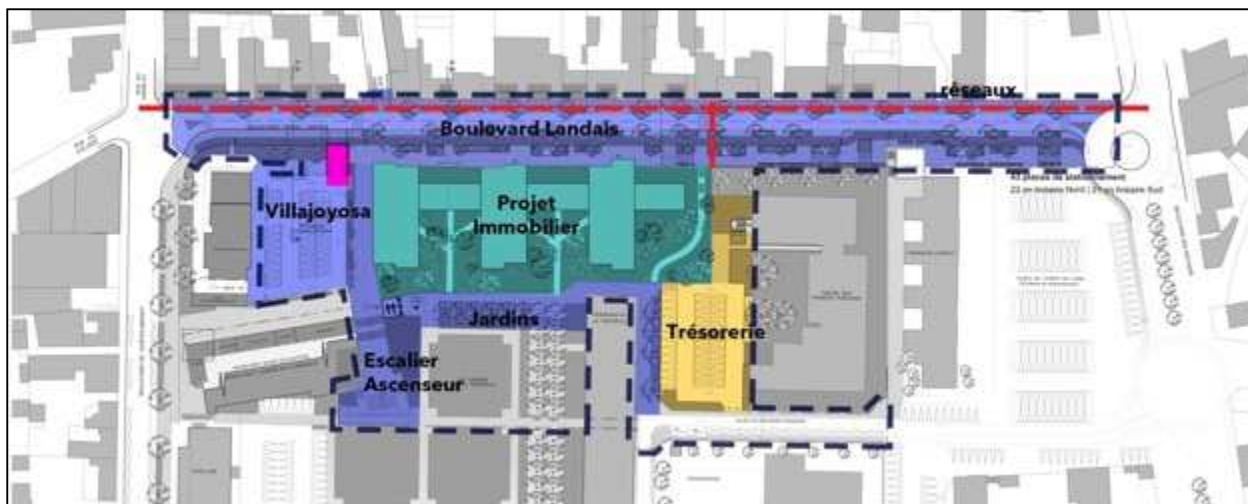
- la capacité importante de stationnement récemment créée sur le parking du Champ de Foire (déplacement de la gare routière) ;
- La création d'une offre de stationnement importante en sous-sol du futur ensemble immobilier accessible depuis le boulevard Pierre Landais (138 places environ) ;
- La conservation des capacités de stationnement existantes sur la place Villajoyosa et l'allée du souvenir Français.

L'entrée du parking de la Trésorerie est déplacée pour être de niveau et en accès direct depuis l'allée du souvenir français.

Ainsi, l'offre de stationnement passe de 200 places à 215 places.

Article 21 - Le choix du mode opératoire

Le phasage prévisionnel des travaux



■ Trésorerie

■ Réseaux T1 2023

■ Accès Villajoyosa

■ Travaux projet immobilier T1 2023 - 2024

■ Abords projet, accessibilité et Boulevard Landais 2025-2026

Selon le calendrier prévisionnel des travaux à réaliser :

- Les travaux relatifs au confortement des réseaux sur le Site de la Trémouille interviendront au cours de l'année 2023.

- Les travaux relatifs à l'emprise de la Trésorerie interviendront au premier semestre 2022
- Les travaux relatifs à la démolition du bâtiment Z3 interviendront au cours du dernier trimestre 2022. Le début des travaux du nouvel ensemble immobilier est programmé pour 2023 avec une fin de travaux envisagée fin du deuxième trimestre 2025.
- Les travaux relatifs à la rampe d'accès à la place Villajoyosa interviendront au premier trimestre 2022.
- La livraison des logements et des commerces pourra intervenir au cours du 2^{ème} semestre 2025.
- Les travaux d'aménagement du boulevard Pierre Landais et de ses abords interviendront à l'horizon 2025 pour se terminer en 2026.

La maîtrise d'ouvrage

La ville de Vitré est maître d'ouvrage des travaux concernant les espaces publics à savoir :

- la reconfiguration complète du boulevard Pierre Landais
- l'accessibilité entre les jardins de la Trémoille et la place Villajoyosa
- le traitement des liaisons douces
- la réorganisation des accès au parking de la Trésorerie.

Le groupement d'opérateurs GROUPE Arc / Aiguillon est maître d'ouvrage du projet du futur ensemble immobilier.

La gestion des ouvrages

La gestion des espaces publics relèvera de la ville de Vitré.

La gestion du futur ensemble immobilier relèvera du bailleur social Aiguillon Construction et des copropriétaires.

7. Utilité publique du projet

Compte tenu des avantages que présente le projet urbain de l'îlot de la Trémoille et afin de mener à bien cette opération dans des délais raisonnables, il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique sur le périmètre du projet.

La requalification de l'espace public, le confortement de la structure commerciale, la valorisation de l'espace public paysager et la création d'une offre de logements diversifiée justifient pleinement le recours à la déclaration d'utilité publique, nécessaire à la réalisation de ce projet de renouvellement urbain.

Article 22 - Un projet d'intérêt général

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille répond à plusieurs considérations d'intérêt général justifiant son caractère d'utilité publique.

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain qui vise :

- L'intervention dans un secteur stratégique bénéficiant d'un fort potentiel d'attractivité ;
- Le renouvellement d'un îlot s'inscrivant la continuité du quartier, dans son esprit et dans son vocabulaire, tout en prenant un caractère contemporain ;
- L'amélioration du cadre de vie des habitants grâce à la rénovation et au développement des espaces publics aujourd'hui vétustes et mal adaptés ;
- Le développement d'un espace de mixité fonctionnelle ;
- La réorganisation du foncier aujourd'hui mal utilisé permettant de le densifier par la création de logements, commerces, espaces publics et voirie de desserte ;
- La maîtrise de l'urbanisation par la promotion d'un projet de construction qualitatif et cohérent avec l'environnement dans lequel il s'inscrit ;

- La création d'une offre de logements diversifiée (dont 10 logements destinés aux seniors) qui s'inscrit dans les objectifs du PLH et s'adaptant au parcours résidentiel des habitants ;
- La réalisation de logements locatifs à proximité des équipements et services de la résidence pour personnes âgées ;
- La réalisation d'un ensemble immobilier en forme de peigne (3 bâtiments) laissant filtrer la lumière et le soleil entre chacun des trois éléments principaux du projet immobilier ;
- Le développement d'une animation commerciale pérenne ;
- La réduction du taux de vacance des cellules commerciales ;
- Le développement et la valorisation des commerces de proximité grâce à la création de cellules commerciales neuves et plus attractives ; plusieurs demandes de locaux commerciaux ont d'ores et déjà été émises pendant la phase de concertation ;
- Le développement d'espaces publics confortables et sécurisés réservés aux modes doux.
- La conservation de la place laissée aux véhicules pour la desserte et le stationnement de proximité ;
- La mobilisation du tissu urbain existant conduisant à éviter la consommation de foncier et permettant de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- La limitation du phénomène de périurbanisation de l'habitat individuel ;
- La refonte de l'accessibilité au site tant pour les commerces (directement accessibles depuis la rue) que pour les jardins de la Trémoille (reliés directement au boulevard Pierre Landais par un espace piéton généreux et un ascenseur permettant l'accessibilité pour tous) ;
- La mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère du site de la Trémoille par une trame arborée généreuse et le mobilier urbain implanté (aménagement de salons urbains comme lieu de convivialité et d'accueil dans des îlots de fraîcheurs plantés).

Dès lors, cette opération permet de développer :

1. L'attractivité du centre-ville : le réaménagement du site invitera les habitants du territoire à le parcourir, favorisera les modes de déplacements doux et permettra le développement de l'activité touristique ;

2. L'attractivité économique et de services : l'opération vise à maintenir et développer des emplois, notamment dans le secteur tertiaire en favorisant le commerce de proximité adapté aux besoins des habitants ;
3. L'attractivité résidentielle : l'opération vise l'accueil de nouveaux habitants et permettra de créer une offre de logements diversifiée correspondant aux objectifs définis dans le PLH et aux besoins des habitants.

Article 23 - Une opportunité foncière

La ville de Vitré s'est engagée dans un projet de revitalisation de son centre-ville afin de répondre aux nouvelles manières d'habiter, de consommer et de s'approprier les espaces publics. La ville a souhaité retenir une approche pluridisciplinaire afin de prendre en compte non seulement l'attractivité économique et commerciale de la ville, mais également les enjeux liés à l'aménagement urbain, à l'habitat et au logement ainsi que la mise en valeur de son patrimoine architectural et paysager.

Le Forum de la Trémoille revêt toutes les fonctions d'un espace de mixité fonctionnelle de cœur de ville à savoir commercial, résidentiel et de services.

L'opération du projet urbain de l'îlot de la Trémoille présente l'avantage de répondre aux besoins de développement de la ville tout en mobilisant le tissu urbain existant.

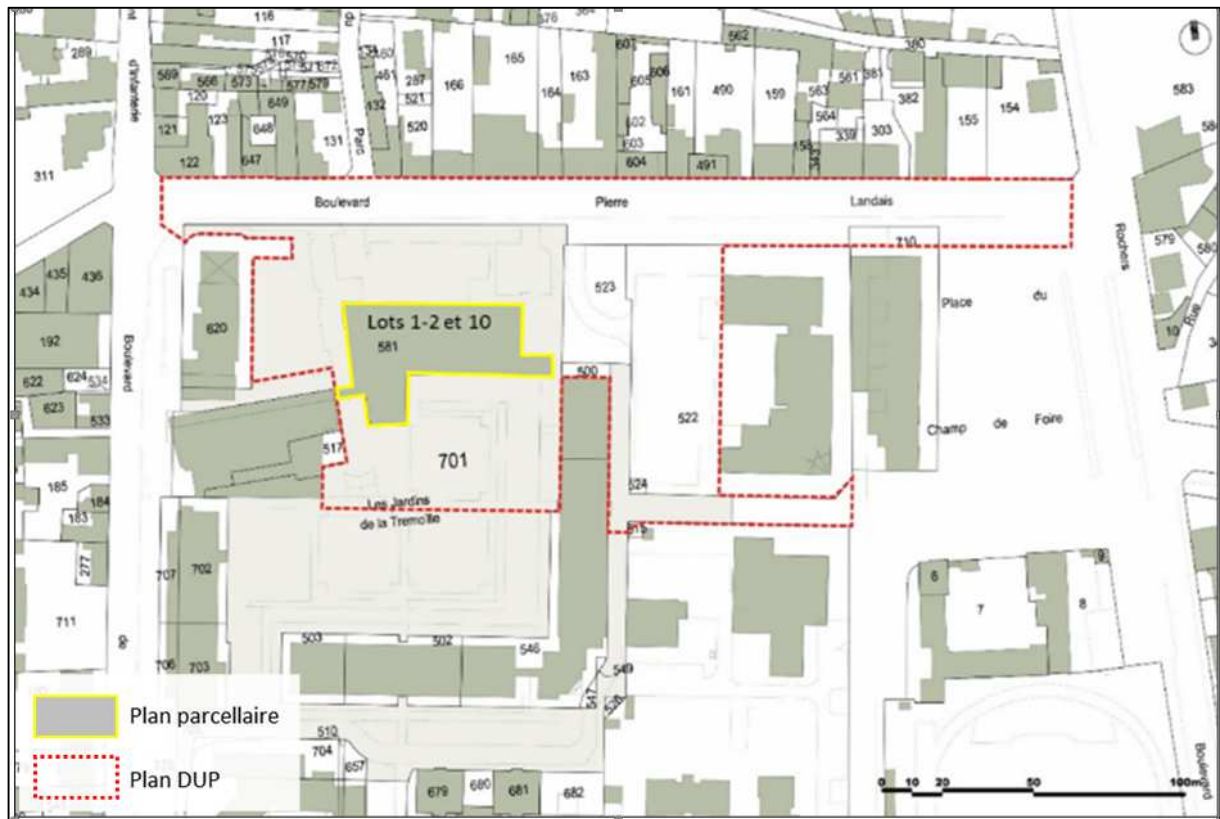
En opérant sur un foncier existant en cœur de ville, la ville de Vitré contribue à lutter contre les effets néfastes de l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

En outre, le projet favorisera ainsi un meilleur usage du foncier par une grande intensité urbaine et permettra la création d'espaces publics qualitatifs, le réaménagement de la voirie en privilégiant les modes de circulation doux, la réalisation d'un programme mixte intégrant des logements, une offre de commerce renouvelée et répondant aux besoins des vitréens.

Article 24 - La nécessité de recourir à l'expropriation

La maîtrise de l'assiette foncière du projet

La maîtrise foncière publique s'inscrit comme une condition préalable et nécessaire à la cohérence de l'opération et à la réalisation.



En jaune : propriétés restant à acquérir par l'EPFB

– Concernant le bâtiment Z3 de la copropriété commerciale

La ville de Vitré est propriétaire des lots n°8, n°12, n°18, n°19-34-35-36-37 et 39.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne a conventionné avec la ville pour acquérir les lots commerciaux inclus dans la copropriété commerciale de la partie Est de la Trémoille.

Dans un premier temps, les lots de copropriété ont été acquis à l'amiable. L'EPF de Bretagne a organisé une phase de négociation avec les propriétaires des lots commerciaux concernés. Ainsi, dix-huit lots ont été acquis par l'EPFB.

Il s'agit des lots n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°9, n°11, n°13 ; n°14, n°15, n°16, n°17, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26 et n°27.

Les lots de copropriété n'ayant pas pu être acquis à l'amiable devront l'être par voie d'expropriation, sauf intervention d'accords amiables. Trois lots commerciaux restent à acquérir (lot n°1-2, lot n°10).

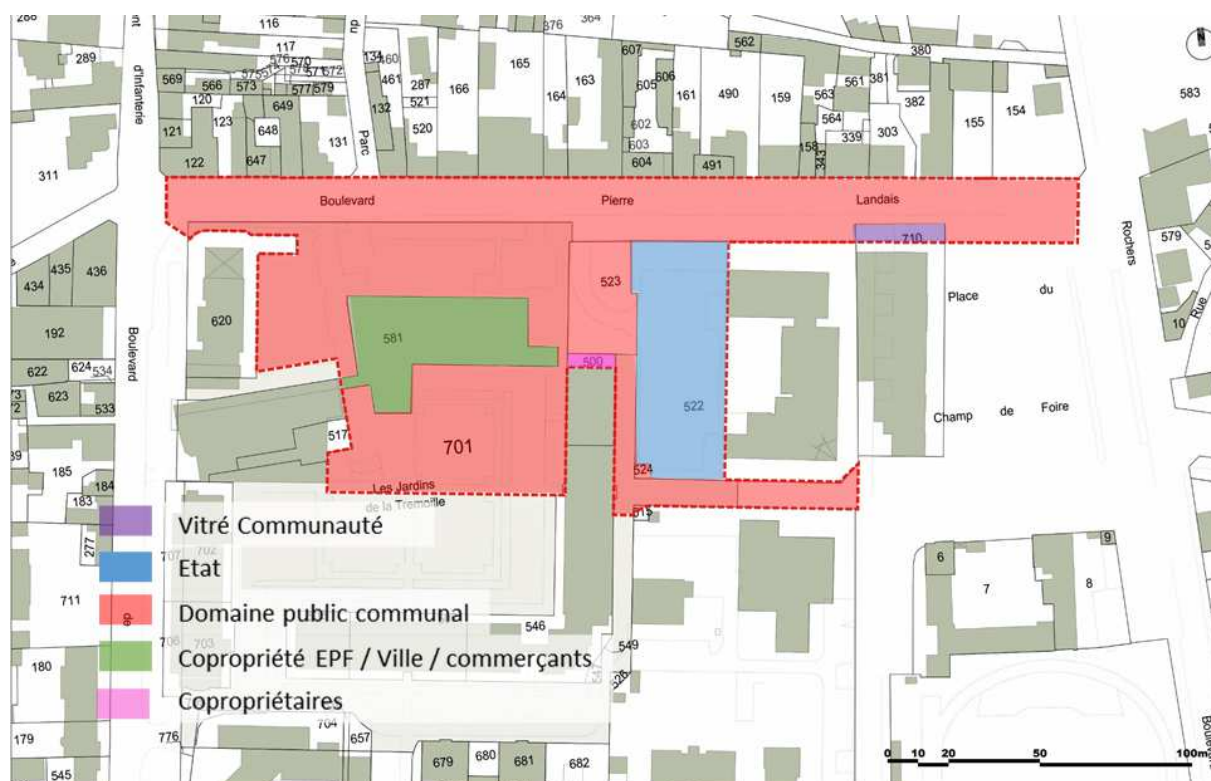
Compte tenu de l'existence de trois lots de copropriété restant à acquérir, la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet d'aménagement implique de recourir à une procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite des démarches amiables qui continueront tout au long de la procédure.

- Concernant les autres emprises incluses dans le périmètre du projet

Le parking de stationnement de la Trésorerie relève du domaine public étatique.

Le terrain à usage de voie de desserte du parking de stationnement de la Trésorerie (parcelle cadastrée Section AM n°523) fera l'objet d'un déclassement anticipé soumis à enquête publique .

A terme, la parcelle sera acquise par l'Établissement public foncier de Bretagne.



Plan des maîtrises foncières

L'extinction des droits réels résultant du cahier des charges et des clauses techniques (CCCT) de l'ancienne ZAC de la Trémoille

L'assiette foncière du projet d'aménagement comprend en partie des emprises situées dans le périmètre de l'ancienne ZAC de la Trémoille.

La ZAC de la Trémoille a été créée par un arrêté préfectoral en date du 6 juillet 1985.

A ce titre, un cahier des charges et des clauses techniques (CCCT) et ses annexes ont été déposés, le 3 décembre 1987 « *en vue d'effectuer la publicité foncière pour les rendre opposables aux tiers sans aucune restriction* ». Le CCCT a été publié le 20 décembre 1987.

Ce document comprend trois titres, dont le Titre III « Règles de servitudes d'intérêt général ».

Le titre III « *fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires à leurs héritiers ou ayant cause et à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communes et ouvrages collectifs* ».

Le titre III (règles et servitudes de droit privé et conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs) « *s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis* ».

L'article 2 de ce titre « Espaces libres non clos – servitudes » prévoit que :

« 2.1. Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II du chapitre II, du présent cahier des charges de cession de terrains, sauf celles dites « parties privatives » expressément désignées dans l'acte de cession, ou de location pour certaines cas exceptionnels, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à usage public.

2.2. Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis, sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

2.3. Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, égouts, etc... telles qu'elles seront réalisées par la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte. Il sera tenu en outre, de supporter toutes les servitudes nécessitées par les circulations automobiles au sein des parking privés ».

Le chapitre II du Titre II vise les « *voiries principales rétrocédées au domaine public (suivant définition des plans de masse)* ».

Le CCCT contient également un cahier des prescriptions particulières n°3 dont le préambule énonce que :

« Les prescriptions particulières faisant l'objet du présent document sont le complément et la conséquence des directives générales formulées dans les documents suivants : (...) le cahier des charges. Il est donc recommandé de ne pas dissocier l'étude des prescriptions de celle de l'ensemble des documents disponibles ».

Le cahier des prescriptions particulière n°3 prescrit :

- La nature et la destination des bâtiments :

« III- Programme :

Commerces-Services-Bureaux. Les constructions prévues en Z3 et en Z10 dans le PAZ sont à vocation commerciale »

- Les obligations du constructeur :

« Le constructeur s'engage à respecter le dossier de réalisation de ZAC et le cahier des charges et ses annexes, d'une part.

D'autre part, le constructeur s'engage à réaliser un centre commercial qui devra présenter un équilibre entre les moyennes surfaces et les boutiques tel que décrit à titre indicatif dans le paragraphe III du présent document.

Le constructeur devra également respecter la servitude de passage piéton d'une largeur minimum de 3 mètres prévues à travers l'ensemble du centre commercial suivant le projet défini par les architectes de la ville.

Le constructeur devra exprimer en termes juridiques et financiers les conditions de cession et de location des commerces, services et bureaux qui constituent un critère important pour la ville dans le choix de son partenaire.

- Les prescriptions d'urbanisme et d'architecture :

« 2- Plan de masse

Le Centre commercial est orienté Est-Ouest. Il s'ouvre sur la place publique.

3- Hauteur

La hauteur du bâtiment est fixée à R+1 en Z3 et à simple rez-de-chaussée en Z10 (5m environ)

4- Façades

L'expression des façades se fera par un jeu d'arcades en pierre, le long du boulevard Pierre Landais et autour de la place.

Les arcades sur la place devront permettre la circulation des piétons sur une largeur de 3 m.

5-Accès

Piétons : Les accès piétons se feront depuis la place publique et les parkings Ouest et Nord (PAZ, document 2)

Un accès piéton à la parcelle se fera aussi depuis la placette au Nord.

Automobiles : Les accès se feront soit par le boulevard Pierre Landais (parking Nord) soit depuis le parking Ouest et l'espace intermédiaire. Les places de stationnement seront réalisées par la Ville de VITRE et resteront du domaine public. L'accès de livraison se fera par le boulevard de Châteaubriant pour Z10 et par le boulevard Pierre Landais pour Z3.

6-Implantation

Suivant document graphique n°2 du PAZ.

(...)»

- La constitution de deux servitudes :

« Le constructeur devra également respecter la servitude de passage piéton d'une largeur minimum de 3 mètres prévues à travers l'ensemble du centre commercial suivant le projet défini par les architectes de la ville » ;

« Une servitude de passage piéton ouverte au public traversera le bâtiment situé en Z3 »

Les droits prévus par le CCCT de l'ancienne ZAC de la Trémoille sont des droits réels attachés au droit de propriété. Ces droits sont opposables aux tiers en raison de la publication du CCCT au service de la publicité foncière.

La persistance de ces droits réels sur les emprises foncières du projet est incompatible avec sa réalisation et la construction du futur ensemble immobilier en lieu et place de l'immeuble Z3.

L'extinction des prescriptions par voie purement amiable nécessiterait l'accord de l'ensemble des propriétaires de biens situés dans le périmètre de l'ancienne ZAC, qui renonceraient collectivement et explicitement à leur bénéfice. Cela impliquerait en outre une modification du CCCT à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, dans la mesure où le nombre de propriétaires concernés est estimé à plusieurs centaines (présence de plusieurs bâtiments collectifs), l'extinction de ces droits par voie purement amiable, qui plus est dans un délai compatible avec le calendrier de réalisation du projet de renouvellement, apparaît soumise à un aléa particulièrement important.

Dans ces conditions, l'extinction, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, des droits réels grevant l'assiette foncière du projet et résultant du CCCT est justifiée.

Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique permettra en effet d'obtenir l'extinction de l'ensemble des droits réels et personnels grevant les emprises foncières du projet par voie d'ordonnances d'expropriation et/ou d'ordonnances de « donner acte » des acquisitions amiables réalisées préalablement au prononcé de l'arrêté déclaratif d'utilité publique prononcées par le juge de l'expropriation du département d'Ille-et-Vilaine ou encore d'acquisitions amiables postérieures au prononcé de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet effet extinctif de la procédure d'expropriation est prévu par les dispositions de l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le Conseil d'État a en outre entériné le principe selon lequel l'expropriation pour cause d'utilité publique peut porter sur l'extinction de droits réels (*Conseil d'État, 27 mars 1987 n°58085, Conseil d'État, 20 janvier 1988, n°61748*).

En définitive, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est pertinente nonobstant l'importante maîtrise foncière publique du site, dans la mesure où elle permettra effectivement et durablement de libérer l'assiette foncière du projet de requalification des contraintes le grevant et résultant du CCCT de l'ancienne ZAC de la Trémoille.

Article 25 - Bilan coût / avantages de l'opération

L'utilité publique s'apprécie au regard du critère classique de la théorie jurisprudentielle du « bilan coûts / avantages » selon laquelle une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics quelle comporte ne sont pas excessif par rapport à l'intérêt qu'elle représente (*CE, Ass, « Ville Nouvelle Est », n°281971*).

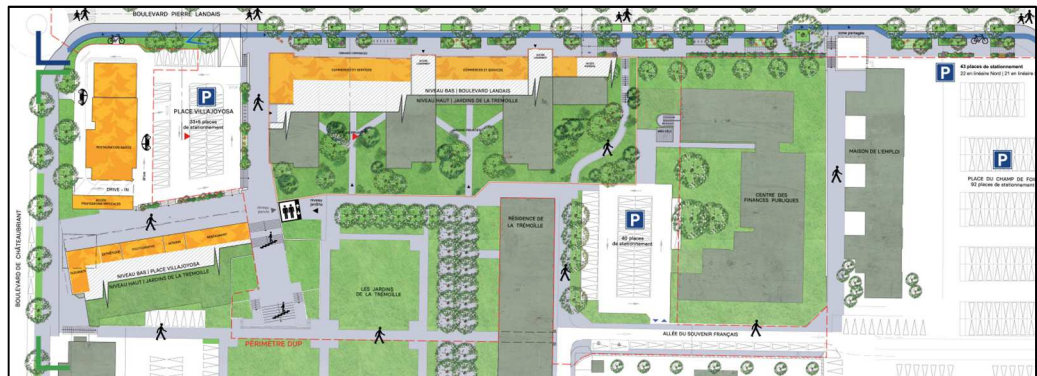
La réalisation du projet urbain de l'îlot de la Trémoille est susceptible d'entraîner les nuisances ou inconvénients suivants :

- Les nuisances en phase travaux, avec les impacts sonores, visuels et de circulation qu'ils impliquent. Ces nuisances seront cependant limitées par l'ensemble des précautions mises en œuvre dans les différentes phases de réalisation des travaux.
- La réduction de l'offre de stationnement sur l'espace public largement. Elle sera néanmoins compensée dans le cadre du projet par une offre importante de stationnement en sous-sol du futur ensemble immobilier et par une plus grande disponibilité de la place du Champ de Foire depuis le déplacement de la gare scolaire. L'offre de stationnement passe de 200 à 215 places de stationnement.
- Besoins supplémentaires en équipements publics (reprise des réseaux eaux pluviales, eaux usées, éclairage public, eau potable, et réseaux des concessionnaires).
- Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation :
 - Pour les propriétaires des lots commerciaux : il s'agit essentiellement d'inconvénients liés à la perte de propriété de leurs lots. Celle-ci fera cependant l'objet d'une juste et préalable indemnisation, déterminée par voie amiable ou par voie judiciaire, conformément aux modalités résultant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
 - Pour les exploitants commerciaux disposant encore de titre d'occupation, il s'agit essentiellement d'inconvénients liés au transfert définitif de leurs activités. Il est rappelé qu'à titre transitoire, les deux derniers commerçants présents sur le site ont pu déplacer leurs activités dans des locaux mis à disposition par la Ville de Vitré et ce, jusqu'à leur transfert d'activité définitif ou leur indemnisation. Cette indemnisation sera déterminée par voie amiable ou par voie judiciaire, conformément aux modalités résultant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans un cadre amiable un transfert des activités dans des cellules situées dans le futur ensemble immobilier pourra être mis en œuvre.

Pour les bénéficiaires des prescriptions résultant du CCCT : l'expropriation pour cause d'utilité publique aura pour effet d'éteindre les droits réels grevant l'assiette foncière du projet dans les conditions fixées par le code de

l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous la contrôle du juge de l'expropriation. .

Il est noté que les circulations existantes, prévues dans le cadre de servitudes, seront remplacées par de nouveaux accès, notamment par la création de plusieurs accès piétons sécurisés du Nord au Sud et d'Est en Ouest reliant le boulevard pierre Landais, le futur ensemble immobilier, la place Villajoyosa et les jardins de la Trémoille.



Plan du projet matérialisant l'accessibilité piétonne

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille présente par ailleurs les nombreux avantages suivants :

- Une réponse à la politique locale de l'habitat par le développement d'une nouvelle offre de logements diversifiée et répondant aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel ;
- Une véritable opération de redynamisation du site de la Trémoille avec :
 - La création de nouvelles cellules commerciales et davantage mises en valeur depuis l'espace public ;
 - L'installation de nouveaux commerces (notamment des commerces de proximité) permettant de contribuer à la redynamisation commerciale dans le but de créer un véritable pôle commercial attractif ;
 - La maîtrise de l'urbanisation par la promotion d'un projet de construction qualitatif et cohérent avec l'environnement dans lequel il s'inscrit ;
 - La création de 93 nouveaux logements comprenant 28 logements locatifs sociaux dont 10 fléchés pour l'accueil des seniors favorisant ainsi la mixité sociale et le parcours résidentiel des vitrésiens ;

- La possibilité de répondre aux besoins en logements par une opération ne nécessitant pas d'artificialisation des sols et participant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain ;
- La limitation du phénomène de périurbanisation de l'habitat individuel ;
- Le réaménagement du stationnement pour les besoins des commerces et le déploiement de places de stationnement en sous-sol réservés aux logements ;
- Le réaménagement de la voirie, notamment du boulevard Pierre Landais, améliorant l'accessibilité au Forum de la Trémoille et développant les modes de déplacement par la sécurisation des piétons et la création d'une voie cyclable ;
- Un lien avec les différentes polarités du centre-ville de Vitré (gare, centre-ville historique) ;
- La valorisation du site par un projet de constructions neuves et une recherche de qualité architecturale et urbaine ;
- La volonté de végétaliser l'espace urbain en implantant des salons urbains et des îlots de fraîcheur et en facilitant la connexion avec les jardins de la Trémoille ;
- Un meilleur fonctionnement urbain avec la création de nouveaux espaces publics et de nouvelles liaisons internes au secteur permettant d'intervenir sur un site à fort potentiel d'attractivité.

Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille présente ainsi nettement plus d'avantages que d'inconvénients. L'opération présente pour le territoire de Vitré des atouts majeurs en matière de logements, de développement économique, d'attractivité touristique et de qualité de vie des habitants, qui sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Conclusion

Compte tenu des enjeux du projet de renouvellement urbain, il est demandé à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine de déclarer le projet d'utilité publique, au profit de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.