

# PROJET URBAIN SUR LE SITE DE LA TREMOILLE

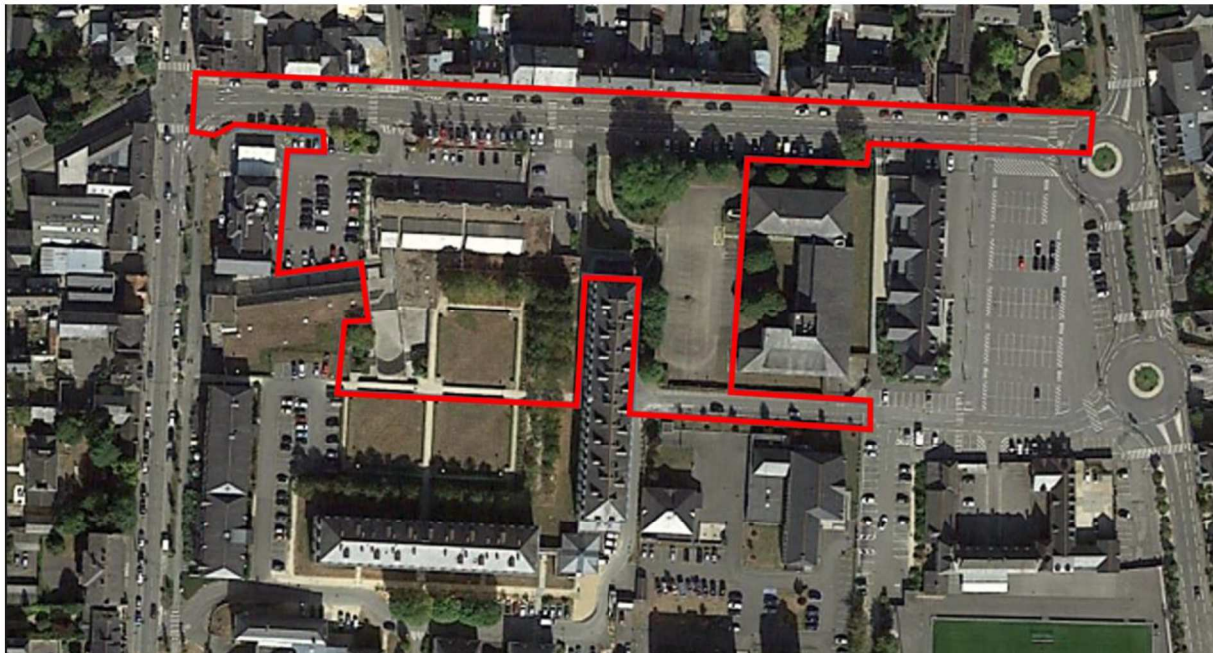
## BILAN DE LA CONCERTATION

La Ville de Vitré envisage la réalisation d'un projet urbain sur le site de La Trémoille et de ses abords. Ce projet consiste notamment à démolir la galerie commerciale du « Forum de La Trémoille » en vue de la construction d'un ensemble immobilier, de requalifier le boulevard Pierre Landais ainsi que le parking public de la Place Villajoyosa et de reconsidérer les perméabilités entre le centre historique et le jardin de La Trémoille.

Ce projet urbain s'inscrit dans les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Vitré. A ce titre, il doit permettre de développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées, d'améliorer le cadre de vie et renforcer l'attractivité du quartier et de requalifier les espaces extérieurs et les circulations douces.

Une concertation avec le public a donc été organisée afin de permettre toute personne intéressée d'accéder à des informations sur ce projet et de formuler des observations.

### SITE DE LA TREMOILLE - PERIMETRE SOUMIS A CONCERTATION



Google Earth

Le périmètre soumis à concertation comprend, sur la base des études réalisées, les secteurs dont les enjeux sont identifiés à ce jour et est susceptible d'évoluer jusqu'à la fin des études.

## 1. Rappel des modalités de concertation définies dans la délibération du 21 septembre 2020

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.

Les objectifs de la concertation sont énoncés ci-dessous :

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

Les modalités de concertation suivantes ont été mises en place :

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

## 2. Modalités de concertation mises en œuvre

Du 5 octobre au 5 décembre, la Ville de Vitré a mis en place différents supports d'information et temps d'échanges avec le public.

- **Information du public**

La communication autour du projet urbain de La Trémoille s'est faite en vue d'informer la population sur la démarche engagée par la Ville de Vitré, accompagnée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et sur les objectifs qu'elle poursuit.

Informations diffusées via les moyens de communication de la Ville de Vitré

- Vitré Journal – Bimestriel municipal d'information – Novembre 2020 n°161 p.6 « La Trémoille va changer de visage »
- [www.mairie-vitre.com](http://www.mairie-vitre.com), site internet de la Ville de Vitré : « La Trémoille se réinvente », publication le 19 octobre 2020. Les supports de concertation (panneaux d'exposition, photos de la maquette,...) ont été mis en ligne sur cette page.
- [www.facebook.com/mairiedevitre](https://www.facebook.com/mairiedevitre), page Facebook :
  - o 6 octobre 2020 – Concertation La Trémoille ;
  - o 14 novembre 2020 – Permanences La Trémoille.
  - o 4 décembre 2020 – Permanence La Trémoille
- Affichage sur le site de La Trémoille.

Informations diffusées sur le site internet de l'établissement public foncier de Bretagne :

- [www.epfbretagne.fr](http://www.epfbretagne.fr) : Lancement de la concertation pour la redynamisation du centre commercial de La Trémoille à Vitré, publication le 8 octobre 2020.

Le 14 septembre 2020, un point presse spécifique a été organisé pour informer de l'avancement du projet et du lancement de la concertation. La presse locale (Ouest France, Journal de Vitré) s'est ainsi appropriée le dossier et a joué un rôle majeur dans la diffusion de l'information :

- Le Journal de Vitré, 9 octobre 2020 : « Vitré : Au moins deux ans de retard pour le projet de reconstruction de la Trémoille », *Publié sur le site internet du journal le 12 octobre 2020* ;
- Ouest-France, 7 octobre 2020 : « Vitré. Logements, piste cyclable, commerces... La Trémoille va changer de visage », *Publié sur le site internet du journal le 6 octobre 2020*

## COMMUNICATION DE LA VILLE DE VITRÉ

### Travaux

Accueil > En un clic ! > Actualités > La Trémoille se réinvente

## La Trémoille se réinvente

Publié le 19 octobre 2020

L'ensemble commercial situé boulevard Pierre Landais, appelé le Forum de la Trémoille, souffrant d'un déficit d'attractivité important, la Ville de Vitré a donc lancé un projet de réaménagement dès 2015.



Le périmètre de l'opération concernera la galerie commerciale de la Trémoille et son parking côté bd Pierre Landais, la voie d'accès et le parking de la Trésorerie, l'allée du Souvenir Français et le parking de la place Villajoyosa.

### Quels en sont les enjeux ?

- Sécuriser les parcours piétons et vélos
- Conserver une offre de stationnement pour les commerces
- Dynamiser le commerce et les services en centre-ville
- Créer un cadre de vie agréable
- Relier la rue et les jardins

### La programmation envisagée ?

- 7 cellules commerciales dans un socle en rez-de-chaussée
- 93 logements répartis sur 3 bâtiments au-dessus de ce socle en rez-de-chaussée :
- \* 28 logements locatifs sociaux à l'attention notamment des personnes âgées
- \* Les autres logements en accession libre répartis dans les deux autres volumes
- 138 stationnements environ en sous-sol

### Déroulement de la concertation

Jusqu'au 5 décembre 2020, exposition à la Maison du Logement, 47 rue Notre-Dame avec la maquette du projet et des panneaux d'informations

Mise à disposition d'un registre d'observations

Deux permanences sur le site de la Trémoille permettant de rencontrer les élus :

- Lundi 30 novembre, 13h30 à 15h30

- Samedi 5 décembre, 9h à 12h

**Vous pouvez également adresser vos remarques et questions par e-mail à [Urbanisme@mairie-vitre.fr](mailto:Urbanisme@mairie-vitre.fr)**

Découvrez les enjeux de ce projet et les hypothèses en image en consultant les fichiers à télécharger.

### Les documents attachés



#### Les enjeux du projet

Document PDF - 8.1 Mo - Publié le 6 novembre 2020

[Télécharger le document](#)



#### Proposition Hypothèse 1

Document PDF - 14.7 Mo - Publié le 6 novembre 2020

[Télécharger le document](#)

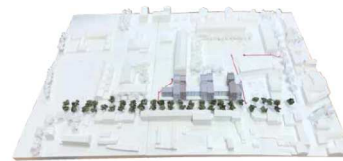


#### Proposition Hypothèse 2

Document PDF - 5.9 Mo - Publié le 6 novembre 2020

[Télécharger le document](#)

[www.mairie-vitre.com](http://www.mairie-vitre.com)



## La Trémoille va changer de visage

La concertation concernant le projet de renouvellement de la Trémoille est lancée ! Jusqu'au 5 décembre, vous pouvez prendre connaissance des grands principes proposés et faire part de vos observations, interrogations...

### D

epuis 2015, un projet de réaménagement du Forum de la Trémoille a été lancé par la Ville de Vitré. Cet ensemble commercial situé boulevard Pierre Landais souffrait d'un déficit d'attractivité important.

Le périmètre de l'opération concerne la galerie commerciale de la Trémoille et son parking côté bd Pierre Landais, la voie d'accès et le parking de la Trésorerie, l'allée du Souvenir Français et le parking de la place Villajoyosa. Le jardin de la Trémoille est inclus dans le périmètre uniquement pour reprendre les canalisations.

### Quels en sont les enjeux ?

- Sécuriser les parcours piétons et vélos
- Conserver une offre de stationnement pour les commerces
- Dynamiser le commerce et les services en centre-ville
- Créer un cadre de vie agréable
- Relier la rue et les jardins

### La programmation envisagée ?

7 cellules commerciales dans un socle en rez-de-chaussée

93 logements répartis sur 3 bâtiments au-dessus de ce socle en rez-de-chaussée

28 logements locatifs sociaux

à l'attention notamment des personnes âgées

Les autres logements en accession libre répartis dans les deux autres volumes

138 stationnements environ en sous-sol

### À vos calendriers

Jusqu'au 5 décembre, venez découvrir l'exposition consacrée à ce renouvellement urbain, à la Maison du Logement, 47 rue Notre-Dame.

Vous pourrez consulter la maquette du projet et les panneaux d'informations.

Pour vos commentaires, suggestions, remarques, un registre d'observations est mis à votre disposition.

À noter dès à présent les deux permanences sur le site de la Trémoille permettant de rencontrer les élus :

► Lundi 30 novembre, de 13h à 15h

► Samedi 5 décembre, de 9h à 12h

### ZAC DES ARTISANS

## La reconversion se poursuit

Créée en 1973, cette zone a accueilli des artisans qui ont souvent fait construire leur maison d'habitation près de l'atelier. Ventes, cessions ou transferts d'actifs, changements d'enseigne, nouveaux commerces... depuis 2012, la Ville accompagne les efforts des propriétaires pour réaménager l'espace, renouveler son attractivité tout en conservant une mixité entre habitat et activités.



### RUE DU PRE CLOS

L'effacement des réseaux d'électricité, de télécommunication et d'éclairage public sont en cours d'achèvement. Une réflexion est en cours pour l'aménagement définitif de la rue. Une période d'expérimentation pourra être mise en place suite au choix des élus.

## Vitré Journal



### Mairie de Vitré

14 novembre, 01:17

### [PERMANENCES TRÉMOILLE]

Pour votre information, en raison d'un nombre important de cas contact et du taux de positivité encore élevé sur le territoire, les permanences prévues sur le site de la Trémoille sont décalées aux :

📅 lundi 30 novembre, 13h30 à 15h30

📅 samedi 5 décembre, 9h à 12h.

➡ Plus d'infos sur les enjeux du projet : <https://bit.ly/3pv4C2f>.



Facebook

- **Exposition à la Maison du Logement**

Des panneaux d'exposition « La Trémoïlle se transforme » et une maquette ont été réalisés par le cabinet Lebunetel pour présenter les enjeux, les hypothèses d'aménagement dans le périmètre de concertation et les grands principes de l'opération envisagés

- Panneau 1 : Les enjeux.
- Panneau 2 : La proposition. Hypothèse 1 : 2 voies cycle.
- Panneau 3 : La proposition. Hypothèse 2 : 1 voie cycle bi-directionnelle.

L'exposition a eu lieu du 5 octobre au 5 novembre à la Maison du Logement, 47 rue Notre Dame, ouverte au public du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h00. Les panneaux et la maquette ont été exposés sur le site de la Trémoïlle lors des permanences du 30 novembre et du 5 décembre 2020. Ils ont également été mis à disposition par téléchargement sur le site internet de la mairie de Vitré.

41 personnes se sont déplacées à la Maison du Logement pour découvrir l'exposition.

#### EXPOSITION A LA MAISON DU LOGMENT



- **Temps d'échanges avec le public**

Deux permanences, organisées au Forum de La Trémoïlle, ont permis au public de rencontrer les élus du conseil municipal, accompagnés de techniciens de la Ville de Vitré et du Groupe Arc :

- Lundi 30 novembre de 13h30 à 15h30, 15 personnes sont venues à la rencontre des deux élus présents ;
- Samedi 5 décembre de 9h00 à 12h00, 11 personnes sont venues à la rencontre des quatre élus présents.

Ces temps de rencontre animés par l'adjoint à l'urbanisme et les membres de la commission Logement et Urbanisme ont permis au public de prendre connaissance du projet, d'interroger les élus et techniciens et de faire part d'observations.

## PERMANENCES DES ELUS



30/11/2020



05/12/2020



- **Expression du public**

La collectivité a invité les habitants et les acteurs du territoire à partager leurs remarques, leurs questionnements, leurs avis et leurs demandes relatives au projet urbain de La Trémoille.

Sur les différents supports d'information, la collectivité a rappelé la possibilité pour les habitants de s'exprimer (registre d'observations, adresse mail,...).

Le registre a été ouvert à la Maison du Logement dès le 5 octobre et pendant toute la durée de la concertation, et sur le site de La Trémoille lors des deux permanences des élus. Six observations ont été portées sur ce registre pour réagir sur les hypothèses proposées ou interroger sur la présence de balcon.

#### **Courrier, messagerie électronique**

Aucune observation n'a été formulée par courrier ou par mail.

#### **Mise à disposition du public**

Les permanences des élus ont ouvert la possibilité d'un échange direct entre les élus et les habitants riverains de l'opération ainsi que les personnes intéressées, permettant de répondre immédiatement à certaines interrogations et de prendre en considération certaines remarques.

7 observations ont été portées sur ce registre :

- 3 d'entre elles proposent de retenir l'hypothèse 2 d'une piste cyclable bidirectionnelle sur le boulevard Pierre Landais ;
- 2 interrogations sur la présence ou non de balcons et de grandes baies bien exposées dans les logements à proposer des immeubles à construire ;
- 1 demande visant à favoriser la présence de commerces dits « essentiels » dans le projet ;

## Permanences

Le dialogue entre les élus et les 26 personnes que se sont déplacées sur le site de la Trémoille lors des deux permanences portent essentiellement sur :

- Globalement, le public marque un **intérêt évident sur le projet**, tant l'immeuble que le traitement du boulevard ;
- Plusieurs personnes ont présenté un réel intérêt pour **investir en locatif** ou venir **habiter** dans ce projet, que ce soit en **accession libre**, personnes de Vitré ou des communes riveraines qui disposent en général d'un logement à vendre, ou en **locatif social**, pour des personnes âgées principalement. Les projets d'investissements visent en général à mettre en location dans un premier temps avant de venir habiter le site pour la retraite ou en réduction d'autonomie ;
- Un riverain s'est interrogé sur les **ombres portées** du futur bâtiment vis-à-vis des immeubles existants de l'autre côté du boulevard P. Landais ;
- Un habitant du quartier a souhaité préciser ses **craintes** de la présence dans le projet de **bancs** devant son domicile, au risque d'en subir des nuisances, en fonction des futurs utilisateurs ;
- Un intérêt majeur du site est la **proximité des commerces et services** de la Ville, permettant de se déplacer sans avoir de voiture, ou favorisant les déplacements à pied ou en vélo ;
- Les élus ont aussi été interpellé sur la présence **d'abris vélos** dans le projet ;
- Un riverain se plaint de **l'augmentation de la vitesse** depuis la suppression des feux. Il espère donc que les réaménagements inciteront à réduire la vitesse ;
- La proximité de l'enseigne de restauration rapide peut constituer un frein pour d'autres personnes intéressées, de **crainte des nuisances** (flux, horaires, odeurs...) ;
- Il a été soulevé la question de **la file d'attente vers le drive** de cette enseigne de restauration rapide. Elle remonte déjà sur le boulevard P. Landais, mais aussi de Châteaubriant. Qu'est-il prévu de faire pour résorber cette difficulté, sachant que l'accès au parking Villajoyosa conduira à réduire le linéaire de circulation au sein du parking ;
- Un agriculteur précise être favorable à ce type de projet car il permet de **réduire la consommation de foncier agricole** pour répondre aux besoins en logements ;
- Un habitant du quartier propose que la circulation de la plupart des rues de la Ville soit **privilegiée en sens uniques** afin de fluidifier les déplacements, proposant que le boulevard P. Landais soit en sens Ouest vers Est ;
- Certaines remarques, au même titre que celles figurant au registre papier, font état d'une **absence de balcons et terrasses** dans le futur immeuble. Les personnes venaient avec cette idée avant même d'avoir vu le projet, mais en raison d'informations qui circulent ;
- Les élus ont été interpellés par les enfants d'un résident de la maison de retraite de la Trémoille sur la **suppression de la rampe d'accès** actuelle vers le boulevard P. Landais, craignant que l'ascenseur qui sera réalisé soit une contrainte d'usage pour les personnes âgées ;
- Un habitant de vitré, intéressé pour prendre une location dans le programme locatif social souhaite pouvoir bénéficier des **services de la Résidence pour Personnes Agées** ;
- Un porteur de projet s'est interrogé sur la possibilité **d'ouvrir un restaurant** dans une cellule commerciale du futur immeuble, un autre s'est déclaré intéressé pour **ouvrir une auto-école** dans un grand local d'environ 120m<sup>2</sup> ;
- Nombre de personnes ont interrogé les élus sur les **disponibilités et prix** des appartements et des cellules d'activités ;
- Un habitant du quartier s'est interrogé sur une future **évolution de l'AVAP** ;
- Un riverain interpelle les élus sur la **réduction du nombre de stationnements** sur la rue ;

### 3. Bilan de la concertation

#### CIRCULATION

Les suggestions portant sur la circulation automobile mais aussi cycle vont conduire les élus à insister sur la nécessité de réduire la vitesse sur ce boulevard. Le profil en travers présenté sur les panneaux d'exposition prévoit un rétrécissement de la largeur de chaussée, facteur de ralentissement. La voie est maintenue à double sens automobile. Il présente aussi une sécurisation des flux cycles en les déconnectant des flux automobiles. Ils sont positionnés au-delà des stationnements sur les espaces sécurisés réservés aux piétons et cycles. Une des alternatives du projet porte sur l'organisation des circulations cycles, soit une voie dans chaque sens sur les trottoirs respectifs, soit une piste double sens sur le trottoir Sud.

Pour répondre à la question sur les abris vélos, le PLU de Vitré impose aujourd'hui la réalisation d'aire de stationnement vélo, en fonction de la dimension du projet immobilier. En complément, le projet d'aménagement du boulevard prévoit des fixations vélos sur les trottoirs, à proximité des espaces commerciaux. Ces éléments viendront favoriser l'usage des mobilités douces.

Le parti opérationnel pris par la Ville pour recomposer le boulevard vise à mieux répartir l'usage de l'espace public entre les différentes fonctions, circulation automobile, circulation douce, place du piéton... La réduction, sur l'espace public, de places de stationnement sera largement compensée par une offre importante dans le projet immobilier, en sous-sol, et une plus grande disponible de la place du Champs de Foire depuis le déplacement de la gare scolaire.

#### DENSITE

La question de la densité n'a pas été abordée en tant que telle. Certains riverains se sont manifestés pour vérifier la conservation de l'ensoleillement pour les immeubles bordant l'autre rive du boulevard. Ils ont été rassurés par la composition du bâti, en forme de peigne laissant filtrer la lumière et le soleil entre chacun des trois éléments principaux du projet immobilier.

Ce sujet a aussi été traité par l'intérêt d'un tel projet, permettant de limiter la consommation de foncier agricole. Il entre donc dans une dynamique favorable à la préservation de l'activité agricole.

#### DISPONIBILITES ET PRIX

Sur ces questions de commercialisation du projet immobilier, l'opérateur était présent aux deux permanences. Sa représentante a pu préciser certains points en fonction du niveau d'avancement des études préalable en cours d'élaboration.

A ce titre, elle a rassuré l'ensemble des personnes qui se sont présentées. L'opérateur prévoit en effet que chaque logement dispose d'une surface extérieure, que ce soit un balcon, une terrasse ou même un jardin pour les logements en Rdc, côté Trémoille. Cette information contredit toute information contraire dispensée.

Cependant, il paraît prématuré d'aborder précisément les prix de cession. Le projet ne bénéficie pas encore d'un permis de construire, les modalités techniques de son aspect, de ses matériaux ne sont pas arrêtées.

De la même manière, le projet n'étant encore qu'en phase d'avant-projet, la commercialisation n'a pas démarré. Elle ne pourra être effective qu'après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours, au même titre que tout projet immobilier.

Plusieurs demandes de locaux commerciaux ont été émises pendant la concertation. Le projet immobilier vise notamment à redynamiser l'activité commerciale du quartier, l'immeuble à construire

prévoit entre 6 et 8 cellules de 60 à 120m<sup>2</sup>. Les demandes formulées pourront donc faire l'objet d'une négociation avec l'opérateur.

## ACCESSIBILITE

La question de la liaison piétonne existante entre la résidence personnes âgées et le boulevard P. Landais a été soulevée en raison de la présence de nombreux professionnels de santé à proximité immédiate. Les riverains disposeront de deux solutions accessibles à termes, soit en passant par l'Est et la place du Champs de Foire, soit en passant par l'Ouest ou un ascenseur sera implanté pour relier le jardin de la Trémoille et le parvis du futur immeuble.

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

La Ville a intégré, dès les premières définitions de ce projet, la proximité de la résidence pour personnes âgées. Un des objectifs étant de permettre à de nouveaux occupants du parc locatif à construire, de bénéficier des équipements et services de cette résidence pour personnes âgées.

## NUISANCE

Certaines personnes intéressées s'inquiètent de la proximité des futurs logements avec l'enseigne de restauration rapide voisine, en raison de flux, d'horaires d'ouverture, d'odeurs...

Cette enseigne, comme tout autre, respecte des normes en vigueur permettant de préserver le voisinage de contraintes injustifiables.

## 4. Conclusion

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, 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 présent bilan. Elles viennent nourrir la réflexion du projet dans sa globalité.

Le présent bilan met fin à la phase de concertation.