

## **DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)**

### **COMMUNE DE VITRE FORUM DE LA TREMOILLE**

#### **Délibération n° C-20-22**

##### **Le Conseil d'Administration, réuni le 8 décembre 2020**

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

L'îlot urbain du Forum de la Trémoille se situe dans un secteur urbanisé dans le cœur de ville de Vitré. Le secteur est attractif du fait de sa localisation privilégiée à moins de 300 mètres de la gare et du pôle d'échange multimodal et à proximité immédiate des deux boulevards qui sont les entrées de ville principales de Vitré. Il regroupe également plusieurs polarités institutionnelles centrales (gendarmerie nationale, gare, service des impositions des particuliers, etc.).

Le projet de requalification de la Galerie commerciale « Forum de la Trémoille » est porté par la ville depuis 2015. Cette entité commerciale construite à la fin des années 1980 est une copropriété composée d'une quarantaine de lots qui souffre d'un déficit d'attractivité, particulièrement le bâtiment « Z3 ».

Face à ce constat, l'opération de requalification commerciale porte notamment sur les fonctions suivantes :

- Déconstruire le bâtiment Z3 et libérer l'assiette foncière ;
- Reconstruire 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 d'une centaine de logements environ, dont 21% seront des logements locatifs sociaux

Les opérateurs immobiliers ARC et AIGUILLON CONSTRUCTIONS ont été sélectionnés pour réaliser ce nouvel ensemble immobilier.

Par suite, ce projet de requalification s'est étendu sur une redynamisation complète du quartier avec le projet de refonte du boulevard Pierre Landais (stationnement, déplacements doux et place de la nature en ville...) et l'amélioration de l'accessibilité aux jardins de la Trémoille.

Le projet de renouvellement urbain « Forum de la Trémoille » s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés par le SCoT du pays de Vitré, le PLH de « Vitré Communauté » et le PLU de la commune de Vitré qui visent notamment à augmenter la production de logements en renouvellement urbain, proposer une diversité dans l'offre de logements et renforcer les centralités. Ce projet s'inscrit également le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV).

Dans ce cadre, la commune de Vitré a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne. A ce titre, une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 19 août 2015 avec l'EPF Bretagne qui a pris contact avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'opération pour évoquer avec eux le devenir de leurs biens et engager des discussions sur une cession amiable de ce dernier.

Dans un premier temps, les lots de copropriété de la Galerie commerciale ont été acquis à l'amiable. 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.

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

Ceci étant, deux lots commerciaux restent à acquérir (lot n°1-2, lot n°10).

En outre des droits réels existent sur le périmètre de la ZAC.

Compte tenu de l'existence des deux lots de copropriété restant à acquérir, et de l'existence de ces droits réels, 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 continuent tout au long de la procédure

Il s'avère par conséquent nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Ceci étant exposé,

**Vu** les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

**Vu** l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

**Vu** le règlement intérieur de cet établissement modifié par délibération n° C-18-02 du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2018, qui dispose que la Directrice Générale peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes

correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières,

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne n° C-15-17 en date du 24 novembre 2015 approuvant le deuxième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne à savoir :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- un minimum de 50% de surface de plancher logement ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels ;
- A titre subsidiaire, la préservation d'espaces naturels remarquables menacés et l'action foncière concertée en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018,

**Vu** le Programme Local de l'Habitat n°2 de Vitré Communauté approuvé le 4 novembre 2016 et notamment ses axes d'action n°1 et 3,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vitré approuvé le 23 janvier 2020,

**Vu** l'avis favorable de Vitré Communauté en date du 11 février 2015 sur le projet « Forum de la Trémoille » porté par la ville de Vitré,

**Vu** la convention opérationnelle d'action foncière signée le 19 août 2015 entre l'EPF Bretagne et la commune de Viré,

**Vu** la délibération de la commune de Vitré en date du 14 décembre 2020 demandant à l'EPF Bretagne de procéder aux démarches nécessaires au prononcé d'une DUP en vue d'expropriation sur le site «Forum de la Trémoille»,

**Vu** l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 1er Décembre 2020,

**Considérant** que le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018 comprend notamment les objectifs suivants :

- Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée,
- Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré,
- Organiser un appareil commercial adéquat,
- Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré,

**Considérant** que le Programme Local de l'Habitat n°2 a approuvé le 4 novembre 2016, un Programme Local de l'Habitat n°2 définit les objectifs de production de logements pour la période 2016-2022 et qu'à l'échelle de Vitré Communauté, le PLH fixe un objectif de production de logement à partir de l'existant de l'ordre de 178 logements sur 6 ans, soit 30 logements par an,

**Considérant** que le PLH du Pays de Vitré transcrit ces objectifs à travers un programme d'actions décliné en plusieurs orientations visant :

- d'une part à soutenir la réalisation de travaux suite à une accession ou à un investissement privé d'un bien ancien dans le but de remobiliser le parc existant et d'aider les ménages à accéder à la propriété (Axe 1 – action n°1) ;
- d'autre part, 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).

**Considérant** que le PLU de Vitré a pour objectif le développement d'une offre de logements diversifiée en développant une offre foncière pour le développement économique mais aussi en promouvant la qualité de ses aménagements et de son cadre de vie.

**Considérant** que pour répondre à ces impératifs, et conformément aux engagements inscrits dans la convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne, la commune de Vitré a pour projet de réaliser un projet à dominante habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- 21 % de logements locatifs sociaux minimum (PLAI, PLUS) ;
- une densité d'environ 100 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ; L'atteinte de cette densité sera analysée à terme au regard de l'ensemble des contraintes réglementaires ou sujétions techniques qui pourraient venir grever le projet au cours de sa définition ; si besoin, la présente convention fera alors l'objet d'un avenant.
- réaliser des constructions performantes énergétiquement ;

**Considérant** que le projet porté par la Collectivité a pour objet de permettre la création d'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.
- La requalification du boulevard Pierre Landais (stationnement, déplacements doux et place de la nature en ville...) et l'amélioration de l'accessibilité aux jardins de la Trémoille.

Et que ce projet est conforme aux objectifs des documents supracommunaux et communaux précités,

**Considérant** que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à l'aboutissement des procédures, à la réalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction, la maîtrise du foncier doit être poursuivie, en vue de permettre rapidement la production de nouveaux logements sur la commune,

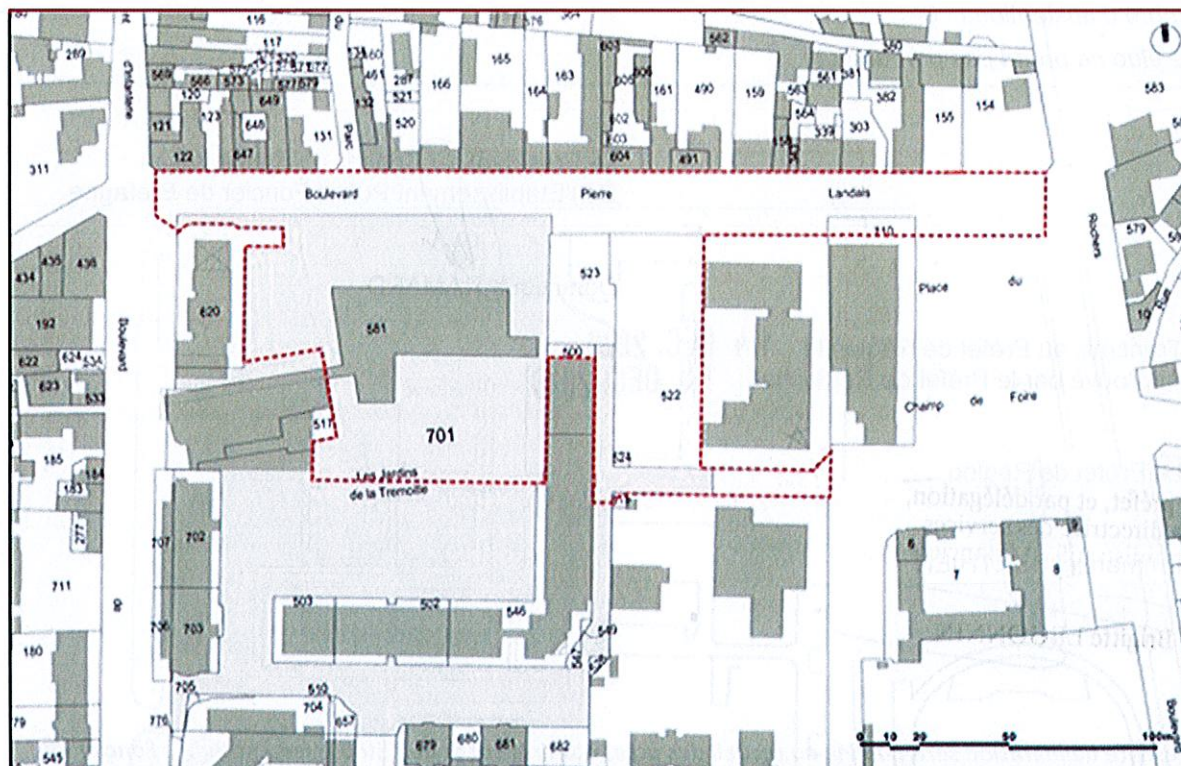
**Considérant** que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 19 août 2015,

**Considérant** que pour mener à bien son projet communal il est indispensable que la parcelle cadastrée AM 581p (lots n°1-2, lot n°10) soit placée sous maîtrise publique,

**Considérant** qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Vitré et, des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire,

**Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :**

**Approuve** la procédure de DUP sur le secteur de « Forum de la Trémoille » sur la commune de Vitré (parcelle AM581p) dont le périmètre de DUP est représenté en rouge ci-dessous



**Sollicite** de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire conjointe,

**Dit** qu'à l'issue de ces enquêtes, Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter de Monsieur le Préfet le prononcé d'une DUP, d'un arrêté de cessibilité et la saisine de Monsieur le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF Bretagne,

**Autorise** Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

Nombres de votants : 30  
Nombre de voix POUR : 30  
Nombre de voix CONTRE : 0  
Nombre d'abstentions : 0  
Une élue ne prend pas part au vote

Le Président du Conseil d'Administration  
De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

  
Dominique RAMARD

Transmis au Préfet de Région le 14 DEC. 2020  
Approuvé par le Préfet de Région le 16 DEC. 2020

Le Préfet de Région  
~~Le préfet, et par délégation,~~  
la directrice des services  
administratifs et financiers

  
Brigitte LEGONNIN

*La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.*

*La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.*