

Enquête publique :
Trémoille

Commune de Vitré

35500



Enquêtes publiques

Du lundi 30 mai 2022 au vendredi 17 juin 2022

Arrêté préfectoral du 28 avril 2022

1/3- RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des matières

| | | |
|-----------|--|----|
| I. | Objet de l'enquête..... | 2 |
| II. | Références réglementaires..... | 2 |
| III. | Composition du dossier d'enquête | 3 |
| IV. | Procédure relative aux enquêtes publiques conjointes..... | 3 |
| V. | Le projet soumis à l'enquête..... | 4 |
| VI. | Cohérence et compatibilité avec les différents documents de planification applicables..... | 9 |
| VII. | Le déclassement des espaces et volumes du domaine public | 10 |
| VIII. | État des propriétés et des droits | 11 |
| IX. | Avis des Personnes Publiques..... | 12 |
| A. | Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) | 12 |
| B. | Agence Régionale de Santé (ARS)..... | 12 |
| C. | Direction Régionale des Affaires Culturelles | 12 |
| D. | L'architecte des bâtiments de France..... | 13 |
| X. | Concertation préalable..... | 13 |
| XI. | L'enquête publique..... | 15 |
| A. | Rencontre avec la municipalité | 15 |
| B. | Mise en œuvre de l'enquête publique | 15 |
| 1. | Opérations préalables à l'enquête | 15 |
| 2. | Déroulement de l'enquête publique | 15 |
| C. | Observations du public, retranscriptions | 16 |
| 1. | Observations du public portées sur le registre | 16 |
| 2. | Observations du public reçues par courrier ou courriel ou e-registre | 16 |
| 3. | Observations du Public classées par thèmes..... | 17 |
| D. | Questions du commissaire enquêteur | 17 |
| XII. | Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse | 17 |
| ANNEXES : | | 19 |
| A. | Mail de réception PVS | 19 |
| B. | Mémoire en réponse de la commune de Vitré | 20 |

Préambule :

Ce **document 1** est le **rapport d'enquête publique**. Il vise à communiquer à l'autorité organisatrice les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête pour lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé. Ce rapport, après la présentation succincte du projet, expose le déroulement de l'enquête, puis il reprend et analyse les observations formulées par le public, et le cas échéant, par le commissaire enquêteur.

Les conclusions, avis personnels et motivés du commissaire enquêteur font l'objet **des document 2 et documents 3 : Conclusions et avis motivés**.

Ces trois documents doivent pouvoir être lus séparément.

I. Objet de l'enquête

L'arrêté Préfectoral du 28 avril 2022 prescrit l'enquête publique libellé ainsi :

À la demande de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, il est procédé à une enquête publique préalable :

- **À la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré ;**
- **Au déclassement des emprises communales nécessaires au projet.**
- **À la cessibilité des terrains nécessaires au projet.**

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la Préfecture d'Ille et Vilaine.

II. Références réglementaires

Le cadre de cette enquête publique et ses objets sont ainsi régis :

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

Vu la délibération n° 2020/280 de la commune de Vitré, lors de sa séance du 14 décembre 2020, demandant à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique et de cessibilité auprès du préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu la délibération n° C-20-22 de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré et à la cessibilité des terrains nécessaires au projet et sollicitant l'ouverture d'une enquête publique conjointe ;

Vu les dossiers transmis au préfet d'Ille-et-Vilaine en vue d'être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré, à la cessibilité des terrains et au déclassement des emprises communales nécessaires au projet ;

Vu l'avis émis le 3 juin 2021 par la direction départementale des territoires et de la mer ;

Vu l'avis émis le 14 juin 2021 par le service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne ;

Vu l'avis émis le 8 juillet 2021 par l'agence régionale de santé ;

Vu l'avis émis le 26 août 2021 par le service départemental de l'architecture et du patrimoine de la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne ;

Vu le courrier du 28 janvier 2022, par lequel la commune de Vitré demande à ce que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé tienne lieu d'enquête publique préalable au déclassement des emprises communales nécessaires audit projet, en application de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière ;

Vu la décision du 23 novembre 2021, par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Gérard PELHÂTE, en qualité de commissaire-enquêteur ;

III. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête et consultable pendant la durée de l'enquête comprend les documents suivants :

01 – Pièces administratives

- L'arrêté Préfectoral portant ouverture d'une enquête publique préalable du 28 avril 2022.

02 – Dossier de demande d'utilité publique

- Présentation DUP
- 01-01 Notice-explicative
- 01-02 Annexe-1 Bilan-concertation
- 01-03 Annexe-2 DCM-bilan-concertation
- 02 Plan-situation
- 03 Plan général des travaux
- 04 Caractéristiques principales des ouvrages
- 05 Appréciation sommaire des dépenses
- 06-01 DCM-Vitre-280 - 2020-12-14 – Demande DUP
- 06-02 DCA-EPFB-22 2020-12-08 - Demande de DUP
- 07-01 Déclassement- emprises-volumes-DP communal
- 07-02 Annexe Étude-impact-déclassement

03 – Dossier d'enquête parcellaire (version papier)

- Plan de situation
- Plan parcellaire
- État parcellaire
- Délibération

03 – Publicité

Avis d'enquête publique
Annonces légales, affiches, certificat d'affichage

IV. Procédure relative aux enquêtes publiques conjointes

La ville de Vitré a décidé la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement et de requalification de la ZAC Trémoille 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 ;

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 existants sur l'assiette foncière du projet.

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

Selon l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *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.* »

Nous sommes dans cette situation, en conséquence, 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) fait 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.)

Vu le courrier du 28 janvier 2022, par lequel la commune de Vitré demande à ce que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé tienne lieu d'enquête publique préalable au déclassement des emprises communales nécessaires audit projet, en application de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

Deux enquêtes conjointes sont donc conduites :

- **Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré, valant enquête de déclassement des emprises communales nécessaires au projet.**
- **Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré.**

V. Le projet soumis à l'enquête.

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.

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.

Les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire portent 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.

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, la ville de Vitré a décidé la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement et de requalification intégrant les actions suivantes :

- 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 existants sur l'assiette foncière du projet.

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.

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 :

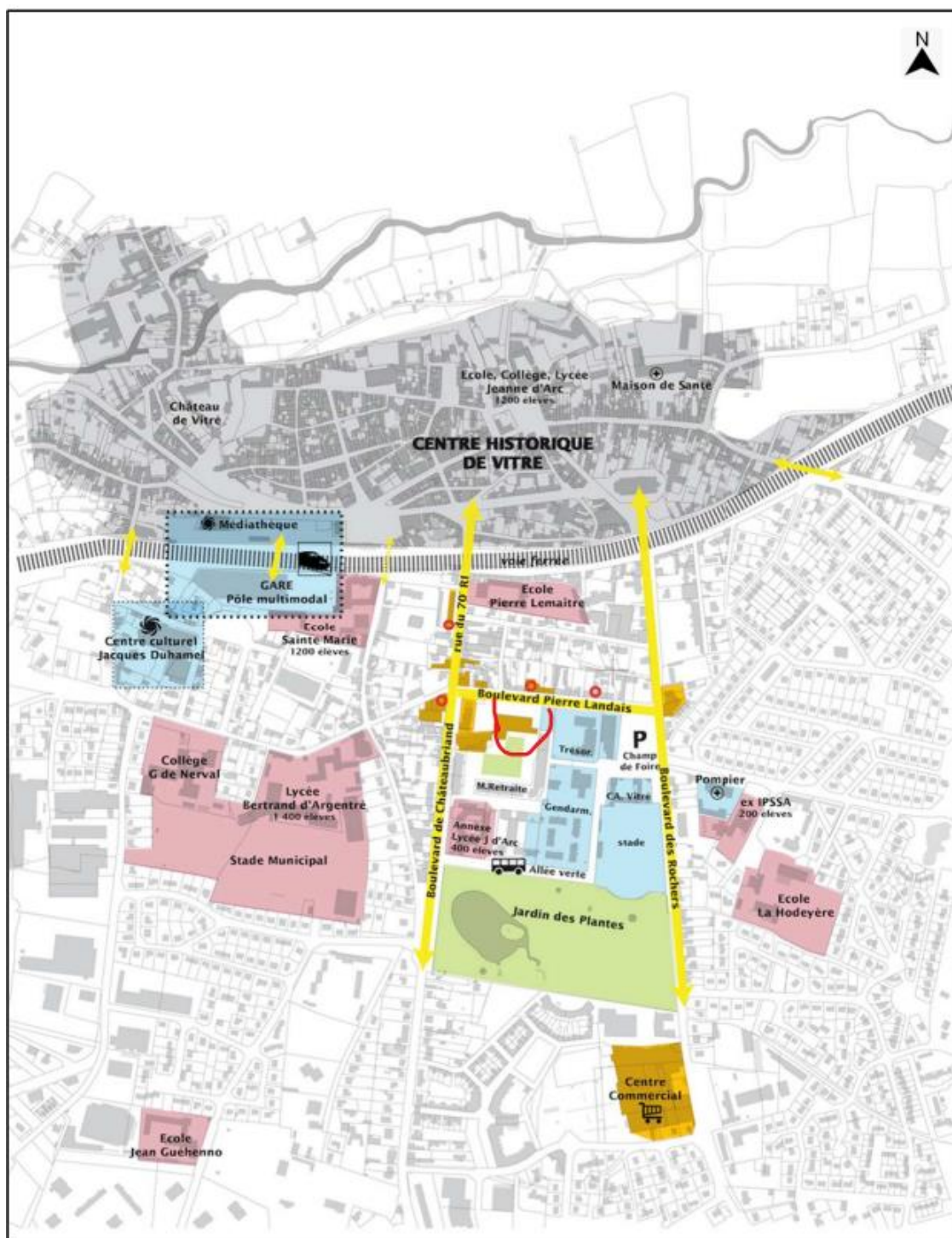
- L'amélioration de l'accessibilité au site par l'aménagement du boulevard Pierre Landais et son ouverture sur les jardins de la Trémoille, ainsi que la sécurisation des pistes cyclables.
- l'élargissement des espaces piétons, la végétalisation de l'espace public et son équipement en mobilier urbain.
- 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).



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



Périmètre du projet

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).

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

- La ville de Vitry. L'opération de renouvellement urbain porté sur une partie du site du Forum de la Trémoille s'inscrit dans le centre-ville de Vitry. 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 Vitry en tant que pôle territorial.
 - Le groupement d'opérateurs immobiliers sélectionné par la ville de Vitry en 2019, GROUPE ARC ET AIGUILLON 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.

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 Vitry 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 Vitry 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 seniors (AIGUILLON).

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





Maquette du projet immobilier présentée en concertation publique

Le projet prévoit l'aménagement du boulevard Pierre Landais et la requalification d'un certain nombre de circulations douces autour du projet immobilier.

L'estimation du coût de l'opération permet d'informer le public sur l'ordre de grandeur de l'ensemble des dépenses engendrées par la réalisation du projet de renouvellement urbain porté sur la partie Est du Forum de la Trémoille, à Vitré.

| Bilan prévisionnel des dépenses | Montants en € HT | Observations |
|---|-----------------------|--|
| Acquisitions foncières et indemnités d'éviction | 1 823 926,00 € | <ul style="list-style-type: none"> • Parcelles à acquérir • Acquisitions déjà réalisées par l'EPFB • Acquisitions déjà réalisées par la ville de Vitré • Prise à bail de deux locaux transitoires pour les commerçants <p>Montants incluant les indemnités principales et accessoires au titre de ces acquisitions et de l'extinctions de droits réels et personnels</p> |
| Travaux d'aménagement | 2 250 000,00 € | Le coût des travaux d'aménagement comprend les études de maîtrise d'œuvre et les travaux (reprise des réseaux et aménagement des espaces publics) |
| Indemnités accessoires et aléas divers | 30 000,00 € | |
| Total des dépenses | 4 102 000,00 € | |

SYNTHÈSE DE L'APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

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.

VI. Cohérence et compatibilité avec les différents documents de planification applicables.

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.

Selon la notice explicative, le projet urbain de l'îlot de la Trémoille est conforme aux objectifs et orientations définies par le SCoT du Pays de Vitré, les axes suivants sont développés :

- 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

À 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 dont la révision a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 23 janvier 2020. Compte tenu des orientations d'aménagement retenues et de ses composantes, le projet urbain de l'îlot de la Trémoille 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.

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

Ci-après quelques extraits pouvant être reliés au projet :

- La Zone UC correspond au secteur ancien et central de Vitré, caractérisé par une mixité des fonctions et une urbanisation dense.
- Un secteur UCt qui correspond au secteur de renouvellement urbain de la Trémoille, où les hauteurs pourront être plus élevées pour marquer la centralité.

- 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).
- « Implantation par rapport aux limites séparatives (...) » En secteur UCt : Hauteur minimale : 7 mètres. Hauteur maximale : 16,5 mètres.

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.

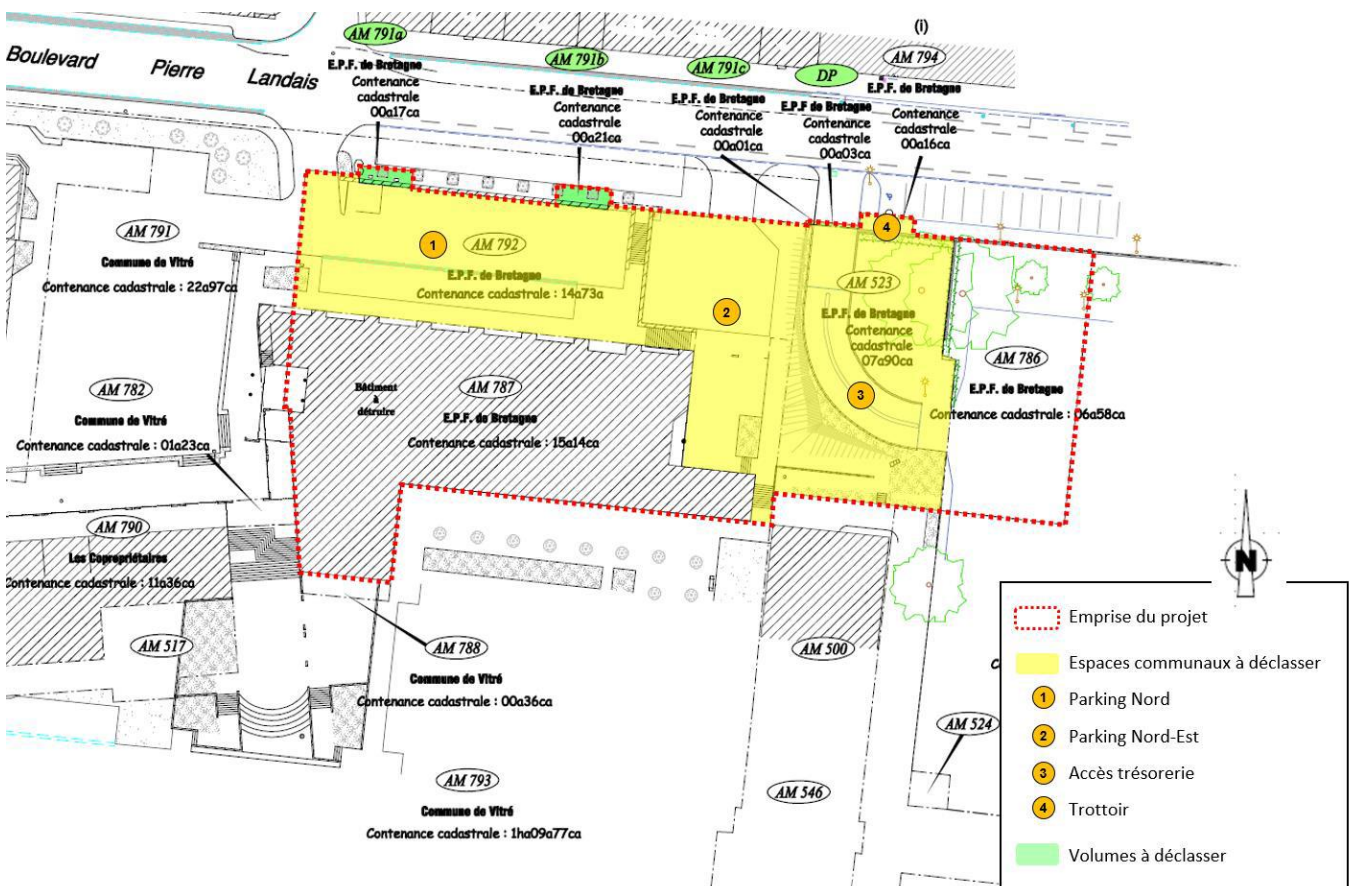
Le projet urbain de l'îlot de la Trémoille intègre des espaces confortables et sécurisés réservés aux modes doux. Les pistes cyclables seront reliées au maillage cycle de la ville incitant son usage élargi. Les flux piétons quotidiens, importants dans ce secteur, seront accueillis par de larges espaces.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

Le projet est conforme aux objectifs du plan de déplacement urbain.

VII. Le déclassement des espaces et volumes du domaine public

Le projet qui sera mis en oeuvre inclut les parcelles AM 701p (stationnements et accès) et AM 523 (accès parking Trésorerie) et prévoit des volumes en surplomb du domaine public. La vente du foncier et des volumes actuellement classés dans le domaine public doit être précédée d'un déclassement du domaine public.

Un nouvel accès à la Place Villajoyosa sera créé depuis le boulevard Pierre Landais, juste à côté de celui qui existe actuellement. L'accès au parking de la Trésorerie ne se fera plus par le Nord, depuis le boulevard Pierre Landais, mais par le Sud, avec la création d'un nouvel accès depuis l'allée du Souvenir français. Ces nouveaux accès seront réalisés avant la suppression des accès existants.



Les aménagements futurs réalisés dans le cadre du projet urbain de la Trémoille ont fait l'objet d'une présentation lors de la concertation au cours des mois d'octobre et novembre 2020, qui a notamment permis d'informer les riverains et activités existantes dans le secteur.

Les incidences financières pour la collectivité se résument au :

- Déplacement de l'accès à la Place Villajoyosa, qui consiste à le décaler vers l'Ouest estimé à environ 45 000 €. Ce montant comprend la réalisation de la rampe d'accès, d'un muret de soutènement, la signalétique route et les reprises de voirie.

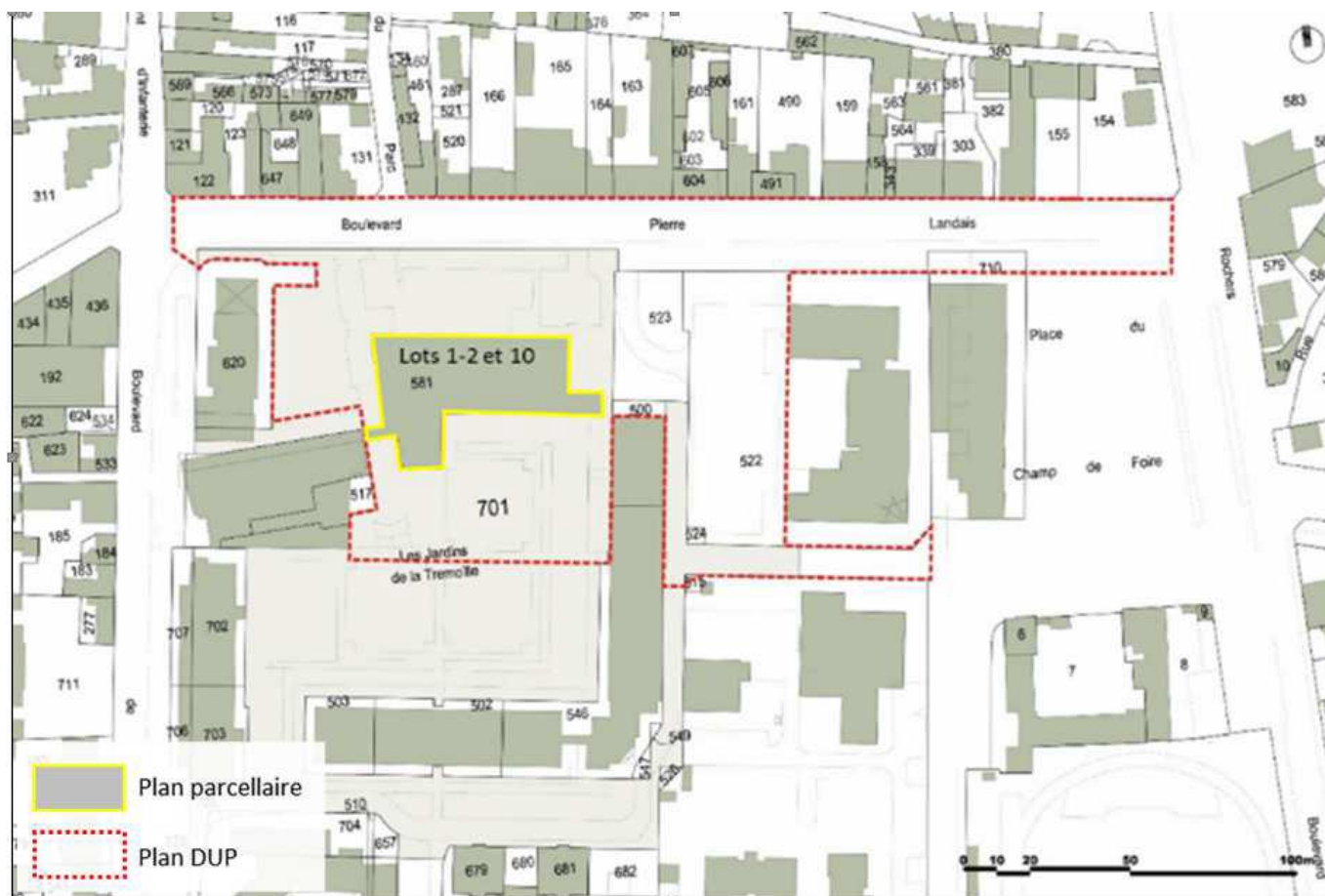
- La suppression de l'accès à la Trésorerie depuis le boulevard Pierre Landais. La création de l'accès sur l'allée du Souvenir Français avec un portail, la réfection de la signalisation au sol, le remplacement d'un abri vélo, une modification de l'espace vert et la réfection de l'éclairage sont estimés à environ 133 000€

VIII. État des propriétés et des droits

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).



En jaune : propriétés restant à acquérir par l'EPFB

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

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

À 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.

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.

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. Le projet

porté par la ville ne concerne qu'une partie de l'ancienne ZAC, et des propriétés qui s'y trouvent. Le nombre des propriétaires concernés par ce CCCT est estimé à plusieurs centaines.

L'extinction des droits réels résultant du cahier des charges et des clauses techniques (CCCT) de l'ancienne ZAC de la Trémoille est une obligation préalable à la mise en œuvre du projet.

IX. Avis des Personnes Publiques

(Extraits, résumé, des avis)

A. Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

Le projet s'inscrit dans une redynamisation complète du quartier avec une reconstruction d'un nouvel ensemble immobilier à vocation mixte inclusif qui répond aux orientations du SCoT, du PLH et du PLU récemment révisé. Il est porté par ailleurs par le programme « ACV » (action cœur de ville) qui a identifié cette opération et l'a retenue dans le périmètre de « l'ORT » (opération de revitalisation du territoire), homologuée par arrêté préfectoral le 30 septembre 2019. Ce projet vient d'être retenu également, depuis le 27 mai 2021, à l'appel à projet national « fonds friches » lié au plan de relance et va faire l'objet dans les prochaines semaines d'une convention financière entre l'État et la ville.

L'utilité publique du projet est démontrée puisque cette opération de renouvellement urbain permettra de densifier et diversifier l'offre de logements existante, de renforcer et d'améliorer également l'offre commerciale dans le centre, de développer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier et plus globalement, de renforcer l'attractivité du centre-ville de Vitré. Par ailleurs, l'opération conduira à requalifier les aménagements urbains, à réaliser un ensemble immobilier mieux intégré au paysage urbain et à renforcer la place de la nature en ville. Ce projet permet ainsi d'optimiser le foncier et de limiter l'artificialisation des sols, tout en assurant la réalisation d'un nouveau bâtiment énergétiquement plus sobre, et en encourageant par ailleurs l'usage des mobilités douces.

Ce projet ne modifie pas de façon conséquente le régime de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Au regard de l'opportunité du projet, de sa compatibilité avec les orientations stratégiques et les objectifs des documents de planification et de programmation opposables, de son inscription au programme « ACV » et à l'appel à projet national « fonds friches », **la DDTM a émis un avis favorable au projet et à la demande préalable de DUP.**

B. Agence Régionale de Santé (ARS)

Le projet se situe en dehors de périmètres de protection de captage destiné à l'adduction d'eau potable.

A l'intérieur du projet, aucun site susceptible d'être pollué n'est recensé dans la base BASIAS (Base internet des Anciens Sites Industriels et Activités de Services). S'agissant de l'opération de renouvellement urbain envisagée, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement, du fait de l'absence d'exhaustivité de BASIAS. La présence de sols pollués peut conduire à la mise en place d'un plan de gestion adapté.

Le territoire de la commune est classé en zone 3 (zone à potentiel radon significatif) par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

S'agissant d'une zone mixte la cohabitation d'activités commerciales avec de l'habitat peut être source de nuisances, sonores notamment, aussi toutes les dispositions nécessaires doivent être prises en amont (isolation acoustique suffisante, choix du type d'activités...) pour prévenir des gênes et conflits de voisinage souvent difficiles à solutionner.

Le projet peut conduire à la démolition de bâtiments situés à l'intérieur du périmètre retenu aussi des mesures devront être prises, lors des travaux, en matière de gestion des déchets, de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante et pour limiter la production et l'envol des poussières.

Une suite favorable peut être réservée à ce projet.

C. Direction Régionale des Affaires Culturelles

Le projet présenté, compte tenu de sa localisation et de son importance, n'est pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique. En conséquence, je vous informe qu'aucune prescription d'archéologie préventive ne sera formulée dans le cadre de l'instruction de ce dossier.

D. L'architecte des bâtiments de France

Ce site patrimonial remarquable est régi par un règlement. Le secteur du projet est le secteur de projet P2. En effet, le renouvellement a été anticipé lors de la construction du règlement. Il est précisé dans ce règlement:

« Un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de la parcelle doit être défini. Il devra reprendre les caractéristiques des espaces urbains et du bâti existant et de leurs axes de compositions, en particulier tenir compte du bâti protégé par l'AVAP, et des entités urbaines et paysagères d'intérêt ».

Il conviendra d'assurer une cohérence dans la hauteur du bâti et l'écriture architecturale de cet ensemble. Les compositions de façade, les matériaux et leur teinte devront se référer au bâti traditionnel.

Un travail d'écriture fine de façade est à réaliser aussi sur le boulevard Pierre Landais que sur la façade sur cour.

Ce projet sera l'occasion de requalifier le boulevard Pierre Landais mais également l'ensemble des parkings en tenant compte des enjeux sur l'espace public.

-CONCLUSION-

Considérant les remarques émises ci-avant, pour ma part, j'émet **un avis favorable au projet**.

X. Concertation préalable

Sur la période du 5 octobre au 5 décembre 2020, la ville de Vitré a mis en place différents supports d'information et de temps d'échanges avec le 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'Établissement Public Foncier de Bretagne, et sur les objectifs qu'elle poursuit. Les différents moyens de communication de la ville ont été mobilisés. Le 14 septembre 2020, un point presse a été organisé.

Une exposition a été mise en place à la Maison du Logement du 5 octobre au 5 novembre 2020 :

Des panneaux d'exposition « La Trémoille 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 bidirectionnelle.

Les panneaux et la maquette ont été exposés sur le site de la Trémoille 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.

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

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.

Le dialogue s'est établi entre les élus et les 26 personnes que se sont déplacées sur le site de la Trémoille lors de deux permanences.

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.

À 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 120m². 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.

XI. L'enquête publique

A. Rencontre avec la municipalité

Le 9 décembre 2021, le commissaire enquêteur a participé à la réunion organisée par la municipalité au Pôle aménagement de Vitré. Étaient présents, Monsieur Arnaud HEINRY, chargé des affaires foncières et des procédures d'urbanisme, madame Christine HORAND-JOUAULT, madame Carole MESSU, madame Maëlla CARIOU de l'EPFB, madame Marie PASQUIER du groupe ARC. L'objet de cette réunion était de présenter le projet Trémoille, et de préparer l'enquête publique. Le retour des travaux du géomètre est toujours en attente, il reste aussi à préciser le statut et les modalités d'organisation des enquêtes publiques conjointes.

Une nouvelle réunion a été organisée, le 16 mai 2022, par la municipalité au Pôle aménagement de Vitré. Monsieur Pierre LEONARDI adjoint au Maire de Vitré présidait cette réunion, qui réunissait les mêmes personnes que la précédente. Une présentation du projet avec projection de plans a été faite. Nous avons fait le point sur l'organisation de l'enquête.

Une visite sur les lieux du projet a suivi cette réunion. J'ai pu à cette occasion voir que l'affichage de l'enquête était bien en place et visible.

B. Mise en œuvre de l'enquête publique

1. Opérations préalables à l'enquête

Par suite des échanges avec Madame Svetlana LAZKO, cheffe de la section utilité publique et ICPE à la Préfecture d'Ille et Vilaine, le calendrier de l'enquête a été arrêté. Auprès d'elle j'ai récupéré les documents et registres. J'ai paraphé l'ensemble des documents du dossier et le registre concernant la déclaration d'utilité publique et le déclassement. Je les amené, avant l'ouverture de la première permanence, au siège de l'enquête :

Mairie de Vitré
87 bis boulevard des Rochers
35500, VITRÉ

Le registre concernant l'enquête parcellaire a été paraphé par Monsieur Pierre LEONARDI adjoint au Maire.

La publicité de l'enquête publique a été mise en œuvre par affichage légal sur les lieux concernés par le projet Trémoille, par une insertion sur le site de la commune.

Les annonces légales ont été publiées dans deux journaux, Ouest-France et le Journal de Vitré, à deux reprises.

Le dossier soumis à enquête publique a été mis en ligne sur le site de la commune et de la Préfecture d'Ille et Vilaine pendant la durée de l'enquête. Un lien avec le registre dématérialisé y était accessible. Celui-ci était mis en oeuvre par Publilégal.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) m'a assuré (mail du 29/06/2022) assumer ses obligations prescrites par la lettre de la Préfecture d'Ille et Vilaine du 19/04/2022. Ce courrier, à Madame la Directrice générale de EPFB, signifiait qu'il lui appartenait de notifier, aux propriétaires et usufruitiers concernés, l'ouverture de l'enquête parcellaire par lettre recommandée avec accusé de réception, et de joindre au dossier à la fin de l'enquête les pièces demandées.

2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte le 30 mai 2022 et close le 17 juin 2022

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences :

- le lundi 30 mai 2022, de 9h à 12h ;
- le jeudi 9 juin 2022, de 14h à 17h30
- le vendredi 17 juin 2022, de 14h à 17h

La salle, située au Pôle Aménagement de la ville, mise à disposition pour les permanences, convenait parfaitement pour accueillir le public.

Deux registres ont été ouverts :

- Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du forum de la TREMOILLE à Vitré.
- Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du forum de la TREMOILLE à Vitré, valant enquête de déclassement des emprises communales nécessaires au projet

Le public pouvait, pendant la durée de l'enquête, consulter le dossier au même Pôle Aménagement, aux heures d'ouvertures, sur le site web de la commune, et sur un poste informatique en Mairie.

Le public pouvait s'exprimer sur les deux registres d'enquête disponibles à la même adresse et au cours des permanences du commissaire enquêteur, il pouvait aussi le faire par courrier, et sur le e-registre accessible sur le site PubliLégal et par le site de la Mairie. Une adresse courriel était également ouverte pour les besoins de l'enquête.

Bilan de la participation à l'enquête :

Durant les permanences du commissaire enquêteur, il n'y a eu aucune visite. Il y a eu une seule personne à se déplacer au lieu d'enquête, elle souhaitait voir la maquette du projet et avoir des renseignements sur la composition des logements.

Une seule contribution a été déposée sur le site PubliLégal hébergeur du registre dématérialisé.

Le dossier a été télé-consulté, durant la durée de l'enquête, sur le même site :

- | | |
|------------------------------|---------|
| • Page d'accueil | 36 fois |
| • Page information | 6 |
| • Dossier | 105 |
| • Consulter les observations | 10 |
| • Déposer une observation | 4 |

Par ailleurs, il a eu 37 téléchargements de pièces du dossier, entre autres :

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • TREMOILLE notice explicative | 8 |
| • Présentation VITRE | 6 |
| • TREMOILLE plan général des travaux | 6 |

Le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, constate que le public a eu facilement accès à l'information concernant le dossier soumis à enquête. Il était facile de venir consulter le dossier papier au lieu prévu, les informations sur les permanences et la possibilité de déposer sur les registres ont été largement diffusées. Les enquêtes conjointes se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Le commissaire enquêteur remercie Monsieur Arnaud HEINRY qui a facilité son travail, a fourni très efficacement les renseignements et documents souhaités.

C. Observations du public, retranscriptions

1. Observations du public portées sur le registre

Pas d'observation sur les registres papier

2. Observations du public reçues par courrier ou courriel ou e-registre

Sur le site PubliLégal une observation a été déposée :

C 1 : association environnementale (affiliée au réseau France Nature Environnement) vitrénne Vitré-Tuvalu
L'association environnementale (affiliée au réseau France Nature Environnement) vitrénne Vitré-Tuvalu a pris connaissance des éléments du dossier soumis à enquête publique.

Nous émettons un avis très favorable à ce projet. En effet, ce dernier permet :

> à créer de nouveaux logements, sur des terres déjà artificialisées (avec une bonne densité / ha) et en proximité du centre-ville

> à réduire la bitumisation / augmenter la part des espaces verts, ce qui permet de lutter contre les îlots de chaleur urbain. Ce qui permet d'adapter la ville aux effets du changement climatique > à améliorer les aménagements de mobilité active, et en premier lieu cyclable sur le boulevard Pierre Landais

Nous amenons deux suggestions :

> privilégier, autant que de possible, une gestion de surface des eaux pluviales, en renvoyant les eaux de pluie vers les espaces verts créés. Afin d'infiltrer au maximum l'eau de pluie à la parcelle (ce qui permet d'augmenter les îlots de fraîcheur et d'éviter la congestion du réseau d'eau pluviale).

> privilégier les matériaux écologiques, tant dans la construction que dans les revêtements de sol
Merci à la Mairie de Vitré (et à l'établissement public foncier de Bretagne) pour la qualité de ce projet.

Les observations du public in extenso, ainsi que les pièces jointes sont consultables dans le dossier registre de l'enquête publique.

3. Observations du Public classées par thèmes

- gestion des eaux pluviales
- matériaux écologiques
 - Construction
 - Revêtements de sol

D. Questions du commissaire enquêteur

Merci d'apporter quelques éléments de réponses sur les thèmes identifiés au chapitre précédent.

Pouvez-vous me fournir les avis cités dans l'arrêté préfectoral :

- Émis le 3 juin 2021 par la direction départementale des territoires et de la mer
- 8 juillet 2021 par l'agence régionale de santé
- Le 14 juin 2021 par le service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne ;

Veillez développer les éléments qui justifient l'affirmation « une offre de logements accessibles à tous » notamment financièrement.

Par ailleurs, le taux de vacance en cœur de ville est élevé (15 à 16%), cette offre 93 logement ne risque-t-elle pas de contribuer à l'aggravation de cette situation, ou d'en empêcher l'amélioration.

La croissance de la population est de 1% soit pour une population de 18 330 habitants, 183 habitants par an, le projet Trémoille va spontanément mettre sur le marché 93 logements (93x 2.5 habitants = 232 habitants). Les 93 logements représentent, d'ailleurs, 1 % des logements du territoire de la ville.

À 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.

En quoi cette création de logements est en cohérence avec l'évolution des besoins de la population ?

La lecture du chapitre consacré à l'activité économique et commerce sur la ville de Vitré, peut donner à une interprétation pessimiste de la pertinence de créer de nouvelles cellules commerciales :

- « Cependant, le commerce de centre-ville est fragile, avec une offre en réduction. »
- « L'équation entre maintien du commerce de périphérie et du commerce de centre-ville est complexe »
- « Certains propriétaires, craignant les impayés, renoncent à louer les cellules vacantes ; »
- « Certains cédants rencontrent des difficultés à trouver des repreneurs car certains loyers sont trop élevés »

Dans ce contexte quels sont les arguments et chances de réussite de l'implantation de nouvelles cellules commerciales ?

Le projet de réalisation de l'ensemble immobilier permettra : de respecter les normes « bâtiment basse consommation » existantes. Que revêt l'expression « existantes »

XII. Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

À l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête, clôt le registre des observations. Il l'a emmené avec lui, ainsi que le dossier qui était mis à dispositions du public. Le registre de l'enquête Parcellaire a été clos par Monsieur Pierre Léonardi Maire adjoint de la ville de Vitré.

« La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-

verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».


En accord avec Monsieur Pierre Léonardi Maire adjoint de la ville de Vitré, il a été convenu avec le commissaire enquêteur qu'il dérogerait à cette règle en faisant parvenir par mail le Procès-Verbal de Synthèse. Dès réception les services de la Mairie représentés par Monsieur Arnaud Henry produiront un mail de bonne réception.

Le vendredi 24 juin 2022 j'ai envoyé par mail le procès-verbal de synthèse à la mairie de Vitré et à EPFB. Par retour de mail Monsieur Arnaud HEINRY a confirmé avoir bien reçu le procès-verbal. (Voir copie en annexe)

Par courriel, reçu le 8 juillet 2022, les pièces demandées par le commissaire enquêteur lui ont été transmises et l'EPFB a fourni au commissaire le **mémoire en réponse, joint en annexe de ce rapport.**

Les conclusions et avis, sur le Projet de modification n°1 du PLU de Vitré, sont formulés dans le document n° 2 et N° 3 « conclusions et avis » séparé, joint à ce rapport

Fait à Nouvoitou le 17 juillet 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Pelhâte', written over a diagonal line.

Gérard Pelhâte
Commissaire enquêteur

ANNEXES :

A. Mail de réception PVS



Arnaud Heiny

à : Pelhate Gérard et 2 de plus ...

24/06/22 11:14

détails

1 pièce jointe télécharger



Monsieur PELHATE,

Je vous confirme avoir bien reçu votre procès-verbal. Nous vous communiquerons sous huit jours les pièces demandées et les réponses à vos questions.

Cordialement,

Arnaud HEINRY

Chargé des affaires foncières et des procédures d'urbanisme

Ville de Vitré - Vitré Communauté

B. Mémoire en réponse de la commune de Vitré



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Monsieur Gerard Pelhâte
Commissaire enquêteur

Maëlla CARIOU
Juriste opérationnelle
Tél : 02 99 86 74 45 / 07 70 18 79 83
maella.cariou@epfbretagne.fr

Rennes, le 7 Juillet 2022

Par courriel

**Objet : Objet : TA : E 21000180/35 - Réponse aux PV de synthèse – enquête publique
« Forum de la Trémoille » - Ville de Vitré**

Monsieur le Commissaire,

Comme suite à votre Procès-Verbal de synthèse en date du 24 juin 2022, reçu par courriel le 27 juin 2022, l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la Ville de Vitré, entendent vous présenter des éléments de réponse aux interrogations issues de votre PV.

Il ressort ainsi quatre sujets nécessitant des compléments d'information :

- 1/ La gestion des eaux pluviales et le choix de matériaux écologiques
- 2/ Le caractère « accessible à tous » de l'offre de logement
- 3/ La cohérence de la création de logement et de la densité de production
- 4/ La pertinence de la création de nouvelles cellules commerciale sur le territoire communal.

1/ Concernant la gestion des eaux pluviales et le choix de matériaux écologiques

Il ressort de l'enquête publique une observation du public tendant à solliciter une gestion des eaux pluviale privilégiée autant que possible à la parcelle.

A ce titre il convient de rappeler que le projet de logements sera réalisé préalablement à la démolition d'un bâtiment commercial (le Forum), des parkings aériens, de la voie de desserte au Centre des Finances, ainsi que de certains espaces verts. Actuellement, le site est donc majoritairement imperméabilisé.

Afin de remédier à cet état de fait, le porteur de projet a prévu un bassin (noue infiltrante) à ciel ouvert à l'intérieur de l'emprise foncière.

Le bassin sera aménagé en espace paysager, planté d'une prairie rustique permettant de favoriser les espaces verts et ce, associé à de la végétalisation sur dalle dans un objectif aussi bien de perméabilisation des sols que de lutte contre les îlots de chaleur urbain.

14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 - 35207 RENNES cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr
www.epfbretagne.fr



Concernant la demande de précision sur les matériaux écologiques, il convient d'indiquer que la rédaction du dossier d'appel d'offre des entreprises intervenantes comprendra une mention sollicitant dans la mesure du possible l'utilisation de matériel biosourcé et de circuits-courts lors de la construction (entreprises locales).

De même, une grande attention sera portée sur la gestion des déchets et de l'exposition amiante lors de la déconstruction des bâtiments, avec des mesures de prévention des risques adaptées.

2/ Concernant l'offre de logements accessibles à tous

Le dossier de demande de permis de construire actuellement en cours d'instruction prévoit la programmation de logements suivante :

- 93 logements dont :
 - 73 logements libres,
 - 28 logements sociaux,
- et répartis comme suit :
 - 1 logement avec 1 pièce,
 - 26 logements avec 2 pièces,
 - 38 logements avec 3 pièces,
 - 22 logements avec 4 pièces,
 - 6 logements avec 5 pièces.

La Ville de Vitré a lancé un appel à opérateurs pour la réalisation de cette opération qui lui a permis de sélectionner un groupement. Parmi les critères ayant permis de faire la sélection, le candidat retenu propose des prix de commercialisation ayant pour cible les primo-accédants et secundo-accédants allant du célibataire à la famille. Dans ce cadre, une variété de typologie de logements a été imposée.

L'opération comporte un mixe de logements en accession à la propriété et de logements locatifs sociaux.

Le programme, comporte donc une mixité de financement avec 28 logements sociaux (13 % en PLUS, 8 % en PLAI, 10 % en PLS, 69 % en LIBRE) portés par Aiguillon Construction, constructeur et gestionnaire de logements sociaux, et constitue 30% des logements de l'opération. Ainsi, une part importante de logement seront affecté à des ménages pouvant prétendre à un logement social. Cela correspond aux engagements de la collectivité retranscrits dans la convention opérationnelle d'action foncière signée avec l'EPPF Bretagne.

Condition pour la réalisation du projet immobilier, cette mixité sociale a été demandée dès l'appel à opérateur et est au-dessus du seuil de la Loi SRU qui impose 20% de logements sociaux.

3/Concernant la cohérence de la production de logements avec les besoins de la population

Il convient de souligner que le taux de vacance de logements sur l'ensemble du territoire de Vitré était de 7,3% au 1^{er} janvier 2019 (Insee), taux en baisse depuis 2013.

Le dernier taux de vacance dans le centre historique est effectivement plus élevé mais cette vacance est notamment liée à des tailles de logements inadaptées à la demande et à la complexité de mise en œuvre des travaux de réhabilitation en raison des contraintes réglementaires liées à la préservation du patrimoine.



La Ville de Vitré mène une action pour endiguer ce phénomène avec le programme « Action Cœur de Ville » qui permet d'apporter des moyens techniques et financiers sur les différents projets. L'offre de logements de l'opération de La Trémoille s'inscrit dans la complémentarité de cette démarche et des actions mises en œuvre par la Ville de Vitré dans le cœur de ville (subvention ANAH, immeubles pré-ciblés dans le volet renouvellement urbain, campagne de ravalement, lutte contre l'habitat indigne...). Ainsi l'opération de La Trémoille s'inscrit dans la réponse aux besoins des population à ce titre.

Par suite, les besoins en logement sont identifiés dans le PLU. La Ville de Vitré s'est fixée pour objectif dans le PADD du PLU approuvé le 23 janvier 2020 :

- d'attirer et de fixer les habitants les plus jeunes et les familles par une offre foncière et immobilière appropriée,
- de prolonger les vocations d'accueil spécifiques de la ville par l'offre en logements sociaux,
- de soutenir la dynamique économique par une offre en logements répondant aux besoins des actifs.

Parmi les actions prévues pour la mise en œuvre de cet objectif, la Ville de Vitré a décidé de renforcer l'offre à destination des jeunes couples et des familles mais également l'offre en logement social dans les opérations neuves ou encore de disposer d'une offre suffisante permettant une maîtrise des prix. Une partie de la population de Vitré et des communes environnantes est éloignée des services et des réseaux de transports. La construction neuve est essentielle pour accueillir une nouvelle population et faciliter le parcours résidentiel des habitants.

Par ailleurs, il est fait référence à l'opération de la Trémoille dans la partie 3 du rapport de présentation du PLU « Choix retenus et justification ». Les prévisions de production de logements intègrent déjà la centaine de logements à réaliser sur le site de La Trémoille permettant de répondre à l'objectif démographique défini dans le PLU.

L'offre de logements de la Trémoille est ainsi en adéquation avec les besoins identifiés lors de la dernière révision du PLU. A noter que la superficie des logements envisagée est supérieure à la moyenne, avec des surfaces extérieures de taille importante et que l'ensemble des cloisons intérieures seront modulables afin de pouvoir s'adapter à l'évolution et au rythme de vie de ses habitants.

En outre, d'après les données de l'Insee, la taille moyenne des ménages est désormais de 2,08. Cette baisse constante de la taille des ménages accroît la pression sur le marché du logement d'où le besoin de produire un plus grand nombre de logements. Mis en parallèle avec la limitation de la consommation foncière, la Ville de Vitré y répond par la mise en œuvre de projets en renouvellement urbain dont fait partie le projet Trémoille.

Enfin, en toute hypothèse, le PLH de Vitré Communauté actuel est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022, si l'opération d'espace répond aux objectifs du PLH il convient de relever que ce dernier est actuellement en révision. La Communauté d'agglomération de Vitré Communauté est à ce jour à la phase de diagnostics et il en ressort que l'estimation des objectifs production de logements, notamment collectifs, doit être revue à la hausse. Celle-ci est supérieure aux prévisions précédentes.

Le projet immobilier de La Trémoille qui sera finalisé après l'entrée en vigueur du nouveau PLH permettra d'apporter une réponse aux futurs objectifs du document de programmation, notamment en ce qui concerne le renouvellement urbain.



3/Sur les arguments et les chances de réussite de l'implantation de nouvelles cellules commerciales.

Le dossier de demande de permis de construire prévoit la réalisation de 8 commerces répartis sur 896 m² de surface de plancher.

Cette opération s'inscrit dans une politique de renouvellement qualitatif de cette friche commerciale. Le maintien de cellules commerciales vise à assurer une mixité fonctionnelle dans ce quartier et permet d'assurer un niveau de service attendu par les habitants ou les personnes travaillant dans ce quartier.

Dans le cadre des diagnostics réalisés pour le programme Action Cœur de Ville, il a été relevé que la commune bénéficie d'une situation commerciale de vacance relativement faible (inférieure à 5%) même si elle est inégale en fonction des rues. Ce phénomène est d'ailleurs constaté dans un grand nombre de centre-ville. Cette vacance commerciale est sans lien avec la présence des cellules commerciales en dehors du centre historique, en effet les difficultés les plus notables sont la petite taille des cellules commerciales et la quasi impossibilité de recourir au remembrement de cellules commerciales dans le secteur sauvegardé. De plus, le montant des loyers n'est pas toujours cohérent et constitue un frein à l'installation de porteurs de projet qui débute dans leur activité commerciale.

Selon les mêmes études, la population de la zone de chalandise est en constante augmentation depuis 2007 et devrait continuer à augmenter ces prochaines années, d'où la nécessité de garantir une offre de cellules commerciales.

L'offre de cellules commerciales à La Trémoille sera donc complémentaire de celle du centre-ville afin de pallier cette situation.

Il convient d'ailleurs de souligner que des commerces fonctionnels préexistaient à l'opération de La Trémoille, le bâtiment s'étant libéré à l'initiative de la Ville de Vitré en vue de procéder à cette opération de renouvellement urbain. Deux commerçants actuellement en place à proximité de l'opération doivent se réinstaller dans le nouvel ensemble immobilier et sont d'ores et déjà en attente de la livraison de leur local brut de béton.

4/Sur le respect des normes « bâtiment basse consommation » existantes.

Le dossier de demande de permis de construire a été déposé en décembre 2021, il respecte donc les dispositions de la réglementation thermique dite RT 2012 en vigueur pour les immeubles de logements collectifs. Le permis de construire est en cours d'instruction. Il devrait être délivré fin juillet 2022 dans le respect de la réglementation applicable

Veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire, mes sincères salutations.

Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne

Carole CONTAMINE
Signature numérique de Carole
CONTAMINE
Date : 2022.07.07 16:06:02 +0200

PIECES JOINTES

- pièce 1 : avis ARS
- pièce 2 : avis DRAC SRA
- pièce 3 : avis DRAC UDAP
- pièce 4 : avis DDTM

