

Enquête publique :

Trémoille

Commune de Vitré

35500



Enquête publique

Du lundi 30 mai 2022 au vendredi 17 juin 2022

Arrêté préfectoral du 28 avril 2022

2/3 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré, valant enquête de déclassement des emprises communales nécessaires au projet.

Table des matières

I.	Objet de l'enquête.....	2
II.	Le projet soumis à l'enquête.....	2
III.	Le déclassement des espaces et volumes du domaine public	3
IV.	État des propriétés et des droits	4
V.	Déroulement de l'enquête publique	5
VI.	Conclusions sur l'enquête publique	7
A.	Traitement des observations du public.....	7
B.	Traitement des observations du commissaire enquêteur	7
C.	Analyse bilancielle du projet	9
VII.	Conclusions et avis motivés.....	10

Préambule :

Les conclusions, avis personnels et motivés du commissaire enquêteur de l'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. Font l'objet de ce **document 2/3 : Conclusions et avis motivés**.

Le **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 et par le commissaire enquêteur ayant conduit l'enquête.

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. Le projet soumis à l'enquête.

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).

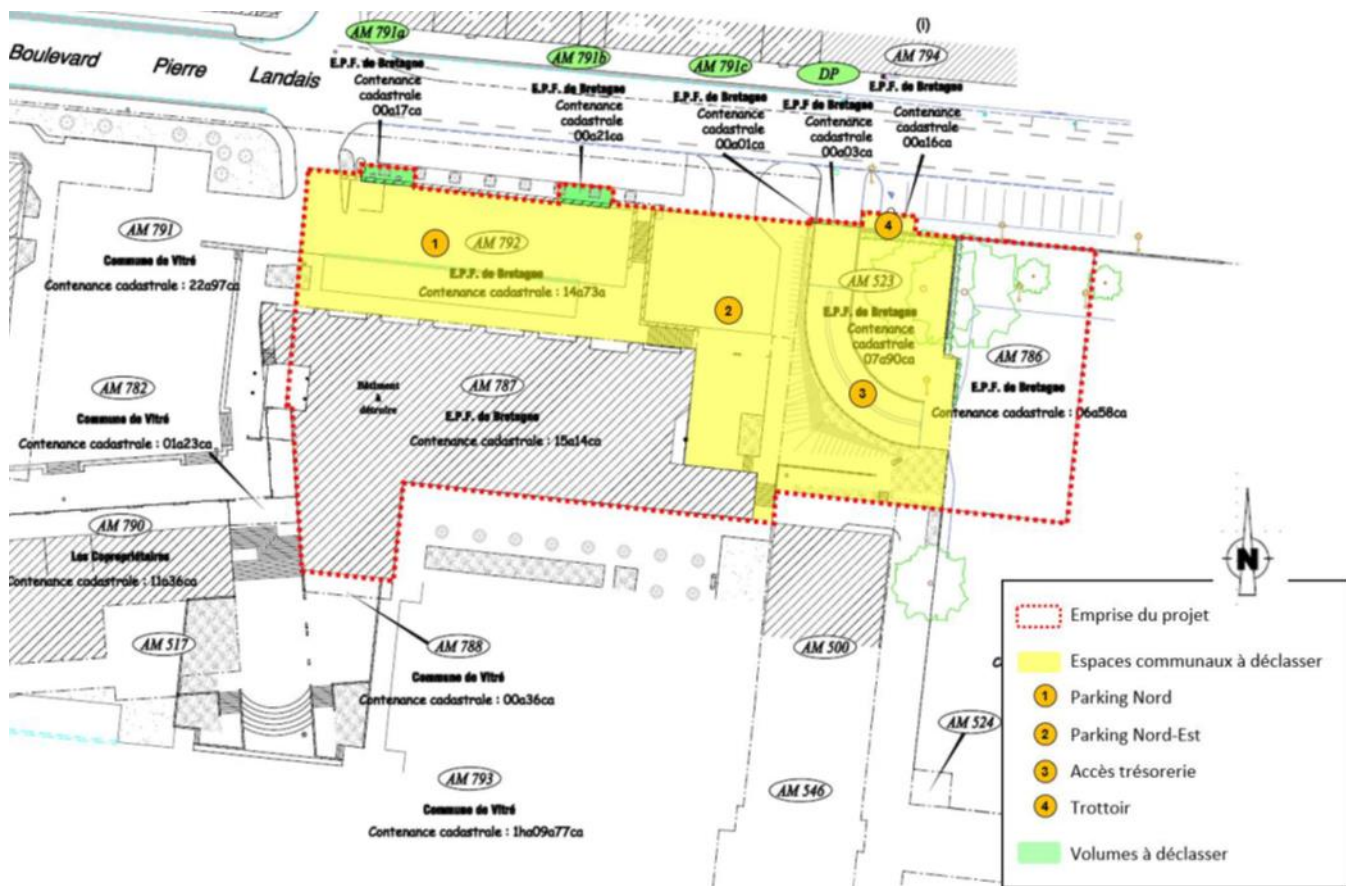


Maquette du projet immobilier présentée en concertation publique

III. 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.



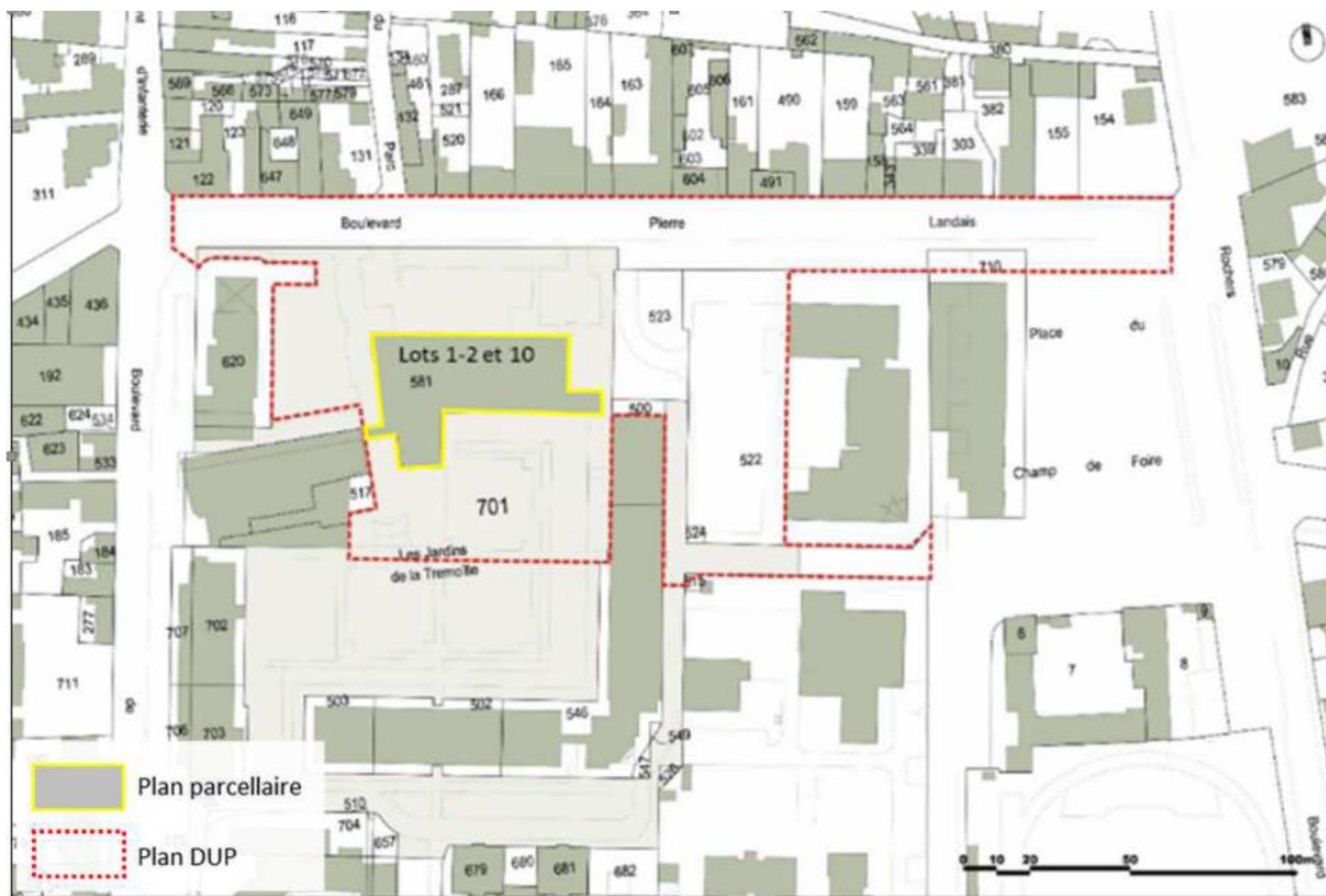
IV. État des propriétés et des droits

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 Vitry 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.

V. 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 :

- Lundi 30 mai 2022, de 9h à 12h ;
- Jeudi 9 juin 2022, de 14h à 17h30
- 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. (Registre signé et paraphé par Monsieur Pierre LEONARDI adjoint au Maire.
- 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. (Registre paraphé par le commissaire enquêteur)
- **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 signifiées 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 usagers 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.

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.

VI. Conclusions sur l'enquête publique

A. Traitement des observations du public

Le peu de mobilisation de la population, malgré une très bonne information par la municipalité, tient sans doute au fait qu'une concertation a été conduite préalablement par la municipalité, le rapport d'enquête en fait un état détaillé. Par ailleurs, les intéressés par les acquisitions, expropriations et déclassement sont bien informés des prochaines échéances et du projet final.

L'observation C 1 : association environnementale (affiliée au réseau France Nature Environnement) vitrénienne Vitré-Tuvalu émet un avis très favorable au 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 »

Deux suggestions sont présentées :

> 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.

Dans le mémoire en réponse le pétitionnaire apporte les éléments suivants :

- **Concernant la gestion des eaux pluviales :**

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 (nouveau infiltrant) 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.

- **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.

Le commissaire enquêteur estime que la réponse est pertinente et très positive, tant pour les moyens mis en œuvre que pour les objectifs visés.

B. Traitement des observations du commissaire enquêteur

Le mémoire en réponse traite également, avec attention, des interrogations du commissaire enquêteur.

➤ **Concernant l'offre de logements accessibles à tous**

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

- 93 logements dont :
 - 73 logements libres,
 - 28 logements sociaux,
- Répartis comme suit :
 - 1 logement avec 1 pièce,
 - 26 logements avec 2 pièces,
 - 8 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'EPF 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.

Les éléments fournis sont de nature à écarté la destination de logements à titre spéculatifs, au contraire, la cible sont les primo-accédants, et les secundo accédants. La mixité des logements en accession à la propriété et de logements locatifs sociaux permet d'apporter une réponse à différentes catégories dont les ménages pouvant prétendre à un logement social.

Le commissaire enquêteur en conclu que ce positionnement est d'intérêt général.

➤ **Concernant la cohérence de la production de logements avec les besoins de la population**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'argumentation fournie en réponse à son questionnement sur la vacance des logements en ville de Vitré et des actions mises en œuvre.

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 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.

➤ **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 696 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.

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.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'argumentation proposée.

➤ **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.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

C. Analyse bilancielle du projet

Le commissaire enquêteur constate que sans conteste la partie Est du « Forum de la Trémoille » est en déliquescence, le bâti est abandonné et n'héberge plus de commerces ou d'activités commerciales ou artisanales pour lesquels il était conçu. La volonté de la commune de Vitré de ne pas laisser cette friche commerciale en l'état, de vouloir redonner vie et utilité à cet espace situé en cœur de ville est totalement justifiée.

De même, le choix de déconstruire l'ensemble des bâtiments semble le plus pertinent, vu l'état de la structure, et la possibilité d'envisager un projet ambitieux et cohérent qu'offre cette solution.

Le projet retenu, tel que décrit dans le rapport d'enquête et au chapitre II de ce document présentent de nombreux intérêts tant pour la ville que pour le commerce et les habitants de Vitré. Au nombre de ceux-ci :

- Mettre fin à un bâtiment en état d'abandon
- Utiliser une friche commerciale pour construire est particulièrement pertinent en rapport à l'objectif zéro artificialisation nette des sols.
- L'étalement urbain est évité.
- L'offre de cellules commerciales adaptées aux exigences d'aujourd'hui
- La construction d'un ensemble immobilier, en lieu et place du bâtiment Z3
- La mixité des logements en accession à la propriété et de logements locatifs sociaux permet d'apporter une réponse à différentes catégories dont les ménages pouvant prétendre à un logement social.
- 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.
- Connecter les jardins de la Trémoille et le boulevard Pierre Landais par la mise en relation directe et accessible pour tous (notamment aux personnes à mobilité réduite) par la place Villajoyosa.
- Une surface augmentée de sols végétalisés ou semi perméables, le projet contribue à une amélioration dans la gestion des eaux de pluie.
- Ces îlots végétaux permettent de retrouver des strates végétales variées favorisant la biodiversité et luttant contre les chaleurs estivales.
- La réduction de l'offre de stationnement sur l'espace public sera largement compensée par :
 - la capacité importante de stationnement récemment créée sur le parking du Champ de Foire (déplacement de la gare routière) ;
 - La création d'une offre de stationnement importante en sous-sol du futur ensemble immobilier accessible depuis le boulevard Pierre Landais (138 places environ) ;
- Le flux cyclable sera relié avec les pistes cyclables de la ville dans le cadre du schéma directeur mobilité
- La place des piétons est confortée sur l'ensemble du site de la Trémoille. Les trottoirs présentent à minima 2 mètres de large sur les trottoirs Nord et Sud pour un usage confortable.
- L'ascenseur facilite l'accessibilité du site pour tous.

Au compte des inconvénients, la liste semble limitée :

- L'opération immobilière de la Trémoille aura pour conséquence de supprimer :
 - 40 places de stationnement sur les parcs de stationnement Nord et Nord-Est de la Trémoille,
 - l'accès à la Place Villajoyosa depuis le boulevard Pierre Landais,
 - l'accès à la Trésorerie depuis le boulevard Pierre Landais
- L'offre de stationnement sur le boulevard Pierre Landais sera réduite par la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Le réaménagement de la Place Villajoyosa implique une légère diminution du nombre de stationnements en accord avec le fast-food voisin.
- Les perturbations dues aux travaux projet immobilier : T1 2023 - 2024
- Les travaux sur les abords, accessibilité et Boulevard Landais 2025-2026.

Par ailleurs, en ce qui concerne le déclassement de la voie de desserte du parking de stationnement de la Trésorerie, parcelle cadastrée Section AM n°523, sera remplacée par la création d'un nouvel accès depuis l'allée du Souvenir français. Ce nouvel accès sera réalisé avant la suppression de l'accès existants.

Le déclassement des volumes en hauteur est nécessaire à la mise en œuvre du projet architectural des logements, qui est un élément de l'aménagement du boulevard Pierre Landais.

L'estimation du coût de l'opération est présentée, elle donne un 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.

De même, les incidences financières pour la collectivité du déclassement et des aménagements conséquence du projet sont exposées (voir rapport)

En comparaison de l'ampleur du projet et de ses enjeux les coûts de l'opération et les incidences financières sont tout à fait en compatibilité avec les objectifs visés.

VII. Conclusions et avis motivés

Le dossier soumis à l'enquête permet une bonne lecture et compréhension du projet, l'état des lieux et les étapes qui ont permis de le construire sont clairement définis. Les acteurs du projet Trémoille sont bien coordonnés et complémentaires sur l'objectif de mettre un terme à la friche commerciale et d'optimiser l'espace libéré pour aboutir au projet dans l'intérêt de la Ville de Vitré et de sa population.

Les autorités consultées sont favorables au projet.

Les objectifs de l'opération sont conformes aux documents d'urbanismes.

Dans le cadre de l'objectif national « zéro artificialisation nette des sols » est exemplaire puisqu'il permet entre autres :

- De créer
 - o 93 logements
 - o 696 m2 dédiés à des cellules commerciales
 - o 138 places de parking
- D'améliorer les circulations douces et de faciliter les déplacements des personnes porteur d'un handicap.
- De verdir les espaces communs
- D'améliorer la gestion des eaux pluviales

Ceci sans générer d'étalement urbain.

L'opération comporte un mixe de logements en accession à la propriété et de logements locatifs sociaux ainsi qu'une mixité de financement, avec 28 logements sociaux.

Le projet a fait l'objet d'une large concertation avec la population, qui a cette occasion a fait part de ses suggestions et de son intérêt.

Le chapitre précédent « analyse bilancielle » permet de voir que l'opération ne présente aucuns inconvénients importants, mais de nombreux avantages et répond aux attentes de la population.

En ce qui concerne les atteintes à la propriété privée, le constat est celui-ci :

- Les cellules commerciales du bâtiment Z3 sont aujourd'hui vacantes.
- Deux baux commerciaux sont toujours en cours, néanmoins les commerçants concernés n'occupent plus les lieux et exploitent leurs activités respectives dans des locaux provisoires mis à disposition par la Ville de Vitré, le temps de la réalisation du projet.
- 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.
- Trois lots commerciaux restent à acquérir (lot n°1-2, lot n°10). Les propriétaires sont bien informés, ne se sont pas manifestés pendant l'enquête. Ils ont intégré la démarche d'expropriation.
- Il faut aussi mettre fin aux prescriptions au cahier des charges et des clauses techniques (CCCT) qui subsiste à la ZAC de la Trémoille supprimée par une délibération en date du 2 décembre 2004, du conseil municipal de la ville de Vitré.

La propriété privée et les droits des propriétaires sont respectés. Les montants incluant les indemnités principales et accessoires au titre des acquisitions et de l'extinction de droits réels et personnels sont intégrés dans les coûts, via le poste 'acquisition foncière et indemnités d'évictions'.

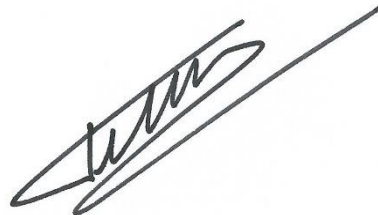
TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus, qui ne lui laissent pas de doute sur l'utilité publique et la pertinence de l'opération Trémoille, le commissaire enquêteur :

Sur le projet de : déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement du forum de la Trémoille à Vitré,
ÉMET :

➤ **Un avis favorable.**

L'avis favorable vaut aussi pour le déclassement des emprises communales nécessaires au projet.

Fait à Nouvoitou le 17 juillet 2022



Gérard Pelhâte
Commissaire enquêteur