

Annexe au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

ETUDE D'IMPACT

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

La galerie commerciale dite « Forum de la Trémoille », construite à la fin des années 80, souffre d'un déficit d'attractivité depuis sa création. La Ville de Vitré, accompagnée de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), a souhaité engager une procédure de réhabilitation du site. Ce projet de requalification s'inscrit dans le cadre d'une démarche plus large de redynamisation complète du quartier qui inclut la 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.

L'opération immobilière prévoit la déconstruction de la galerie commerciale (bâtiment Z3) afin de libérer l'assiette foncière et la reconstruction d'un nouvel ensemble immobilier à vocation mixte incluant :

- des cellules commerciales et rez-de-chaussée,
- une offre de logements diversifiés, complémentaire à l'offre existante sur le territoire communal, à savoir une centaine de logement dont 21% de logements locatifs sociaux.

2. MOTIF DE LA CESSION

L'EPFB a procédé aux acquisitions de lots de copropriété dont la Ville de Vitré n'est pas déjà propriétaire, permettant ainsi d'avoir la maîtrise foncière du site. La Ville de Vitré cèdera à l'EPFB le foncier dont elle dispose à l'EPFB qui assure le portage foncier, le tout devant être vendu à un opérateur.

Par délibération en date du 23 mai 2019, à l'issue d'un appel à opérateurs, la Ville de Vitré a sélectionné le groupement ARC et AIGUILLON CONSTRUCTION pour la réalisation du projet de reconversion du Forum de la Trémoille. Le projet élaboré par le groupement inclut les parcelles AM 701p (pars de stationnements et accès) et AM 523 (accès parking Trésorerie) et prévoit des volumes en surplomb du domaine public.

3. MOTIF DU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION ET DE LA DESAFFECTATION DIFFEREE

La vente du foncier et des volumes actuellement classés dans le domaine public doit être précédée d'un déclassement du domaine public. Néanmoins, l'ensemble des espaces concernés conserveront leur affectation jusqu'au démarrage des travaux et au plus tard six ans après la délibération approuvant le déclassement. En effet, ces espaces resteront dédiés au stationnement des véhicules, à l'accès à la Place Villajoyosa et à l'accès de la Trésorerie après le déclassement.

La désaffectation effective est conditionnée par le déplacement de l'accès à la Place Villajoyosa depuis le boulevard Pierre Landais, d'une part, et la création d'un nouvel accès à la Trésorerie depuis l'allée du Souvenir français, d'autre part.

4. IMPACT POUR LA VILLE DE VITRE

Le déclassement des espaces et volumes du domaine public communal permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de densification, mêlant habitat et activités, sur le site de La Trémoille situé à 6 minutes à pied du centre-ville. Cette opération immobilière s'inscrit dans le cadre d'un aménagement plus large du site de La Trémoille qui a vocation à reconfigurer les espaces publics et d'avoir une meilleure lisibilité pour les déplacements doux.

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.

Un grand nombre de places de stationnement sont déjà existantes à proximité, d'autres seront créées sur le site, permettant ainsi d'éviter toutes nuisances liées aux manques de places pour les riverains, usagers et clients des commerces et services du secteur. 91 places de stationnement existent sur la Place du Champ de Foire, situé à 3 minutes à pied de la place Villajoyosa. Par ailleurs, le parking de 607 places du pôle d'échange multimodal est situé à 5 minutes à pied du site de La Trémoille. Enfin, 130 places de stationnement privées seront réalisées en sous-sol du nouvel ensemble immobilier.

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.

Coûts prévisionnels du déclassement :

Les places de stationnement publiques étant déjà existantes, le coût financier portera uniquement sur la réalisation de nouveaux accès avant la suppression de ceux existants.

Le déplacement de l'accès à la Place Villajoyosa, qui consiste à le décaler vers l'Ouest est 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.

L'accès à la Trésorerie depuis le boulevard Pierre Landais sera définitivement supprimé. 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 €.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Vitré. Elle permettra à l'opérateur de poursuivre ses démarches jusqu'au démarrage des travaux du projet immobilier de La Trémoille.