

Ilot Petit Fers – Opération d'aménagement

1. Le contexte de la présente délibération :

Par délibération du 23 avril 2018, le Conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de **révision du PSMV du site patrimonial remarquable (SPR)**. Cette révision a été approuvée par **arrêté préfectoral du 23 mai 2018**. Le rapport de présentation du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) identifie en particulier comme lieux à projets le site de l'îlot Petit Fers (carte des lieux à projets page 259). L'analyse du site est réalisée aux pages 267, 268, 269 dudit rapport. Il est indiqué que *« le plan de sauvegarde a inscrit des dispositions réglementaires pour encadrer la transformation de l'îlot au titre du PSMV, notamment par des curetages imposés en préservant l'ouverture du cœur d'îlot à la ville, en restituant le cours du Rohan en plein-air, en reconstituant les cours et jardins des immeubles du tour d'îlot. Ces dispositions visent aussi à favoriser une opération accessible au public en ERP, voire en recherchant des connexions avec la rue Saint-Nicolas pour lier l'opération au quartier Saint-Patern, pour garantir son économie commerciale »*.

Par délibération du 24 septembre 2018, le Conseil municipal a approuvé la **convention Action Cœur de Ville** visant à favoriser l'attractivité et le développement du centre-ville. Le plan d'actions annexé comprenait notamment la réalisation d'une « étude juridique, foncière et de pré-programmation de l'îlot Petit-Fers ».

L'étude a été réalisée entre les mois d'octobre 2019 et d'octobre 2021. Elle comporte l'établissement d'un diagnostic urbain, architectural, technique et foncier du site, une analyse des besoins et des marchés immobiliers et commerciaux, l'élaboration de scénarios de valorisation accompagnés de bilans financiers prévisionnels et de propositions de stratégies foncières et opérationnelles.

Compte-tenu des réflexions en cours, **le Conseil municipal a décidé de mettre en place lors de sa séance du 6 juillet 2020 un périmètre d'étude** sur l'îlot Petit-Fers conformément aux dispositions de l'article L424-1 du code de l'urbanisme. L'instauration de ce périmètre d'étude permet à la ville de surseoir à statuer, pour une durée de 2 ans, aux demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque des travaux, constructions ou installations envisagés sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Petit-Fers.

Afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la possibilité d'une opération permettant la valorisation de l'ensemble du site et du monument historique, la ville s'est par ailleurs portée acquéreur de plusieurs locaux situés au sein de la copropriété Les Arcades (immeuble en façade sur la rue Alain Le Grand). Il s'agit du lot 31 qui a fait l'objet d'une **décision de préemption en date du 15/09/2020**, des lots 28, 29 et 30 dont l'achat a été validé par **délibération du Conseil du 8 février 2021** et des lots 33 et 35 qui ont fait l'objet d'une **décision de préemption en date du 6 février 2022** (pour ces deux derniers lots le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu).

2. La présentation des orientations de l'opération d'aménagement :

Au vu des éléments qui précèdent et de l'intérêt patrimonial et commercial du site confirmé par l'étude, la commune souhaite poursuivre les réflexions engagées pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

2.1. Etat des lieux :

L'étude a permis d'analyser l'organisation foncière et juridique du site. Elle conclut à une complexité foncière (trois parcelles cadastrales BO 487, BO 437 et BO 334 concernées, de nombreuses servitudes entre copropriétés et entre lots ainsi que plusieurs règlements de copropriété et d'états de division à régulariser) qui limite les possibilités des acteurs privés à assurer une maîtrise foncière suffisante pour développer un projet permettant à la fois de restaurer le monument historique dans son ensemble (immeuble en façade et halle en cœur d'îlot) tout en développant un projet commercial viable en raison notamment d'une lisibilité et d'une visibilité commerciales insuffisantes dans le cas où l'immeuble en façade ne retrouvait pas, au moins pour une partie, une fonction de signal marquant l'entrée de la halle.

Cette complexité et cette difficulté à proposer un projet d'ensemble ont d'ailleurs été illustrées par un morcellement foncier qui a historiquement dénaturé l'immeuble en façade et qui s'est poursuivi récemment, plusieurs propriétaires ayant préféré démembrer des surfaces et volumes plutôt que de les regrouper.

L'étude confirme que le site constitue une opportunité pour développer l'offre commerciale en cœur de ville en raison de son potentiel pour la création de grandes surfaces de vente, rares en centre-ville, et de sa proximité avec les principaux circuits touristiques et commerciaux (rue du Mené, rue Saint Nicolas, rue Decker et porte Prison). Elle souligne que la commercialité du site passe par l'amélioration des connexions avec ces principaux circuits et par une façade remarquable qui doit marquer l'entrée du site et sa nouvelle fonction. Un projet global portant sur l'immeuble en façade et sur la halle serait par ailleurs garant de la préservation du monument historique (la façade, la toiture et la structure métallique sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du Préfet de Région en date du 30 mai 2000).

L'étude conclut sur l'intérêt d'un scénario dit de « restitution de la halle » qui porterait sur un ensemble immobilier cohérent comprenant les premiers niveaux de l'immeuble rue Alain Le Grand et la halle en cœur d'îlot.

2.2. Les objectifs :

Conformément aux orientations données par le PSMV, le projet vise à :

- valoriser le centre-ville en préservant et restituant l'intégralité du monument historique :
 - restaurer la façade, la verrière et les structures métalliques
 - retrouver les volumétries originelles de la façade et de l'entrée de la halle
- accueillir des activités économiques en tirant profit des surfaces importantes pouvant être utilisées pour :
 - développer une activité de « destination »
 - reconnecter le site aux principaux circuits piétons périphériques
 - redonner à la façade de l'immeuble rue Le Grand sa fonction d'entrée principale vers la halle

- mettre en valeur le cœur d'îlot :
 - démolir les ensembles bâtis signalés au PSMV afin de mettre à jour le Rohan et de valoriser les cours d'immeubles.

La poursuite de ces objectifs nécessiterait d'assurer une maîtrise foncière de la halle et d'une grande partie des RDC, R+1 et R+2 de la copropriété Les Arcades. Ce remembrement permettrait de développer un projet sur environ 1 400 m² de surface de plancher soit 880 m² de surface utile valorisable pour une activité commerciale.