

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-sept juin à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le vingt juin, s'est réuni dans la salle des mariages de l'Hôtel-de-Ville, sous la présidence de Monsieur Louis FEUVRIER.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33.

ETAIENT PRESENTS :

M. Louis FEUVRIER, Maire.

M. Eric BESSON, Mme Evelyne GAUTIER-LE BAIL, Mme Patricia FERLAUX, M. Jean-François GARNIER, Mme Maria CARRE, M. Jacky LEMOIGNE, Mme Marie-Léone LE GAC-COCHET, M. Serge BOUDET, Adjoints ;

M. Jean-Claude RAULT, M. Patrick MANCEAU, M. Khaled BENMAKHLOUF, M. Pascal ROULAND, M. Claude HERVE, M. Jean-Christian BOURCIER, Mme Sophie HEUDE, Mme Patricia RAULT, Mme Karine DELEURME, Mme Alice LEBRET, Mme Anne-Céline BOUTROS, Mme Gwénaëlle BOSSE, M. Rolland COQUET, Mme Isabelle BIARD, Mme Mathilde OSSATO-BOURGEOIN, M. Christophe COMMUNIER, Mme Delphine VIEUXBLED, M. Gilles PENNELLE, Mme Virginie D'ORSANNE, Conseillers Municipaux.

ETAIENT EXCUSES :

M. Christophe HARDY, ayant donné pouvoir à Mme Patricia FERLAUX.
Mme Marie PROTHIAU, ayant donné pouvoir à M. Jean-François GARNIER.
Mme Cécile COUASNON, ayant donné pouvoir à Mme Patricia RAULT.
Mme Catherine AUSSEURS, ayant donné pouvoir à M. Rolland COQUET.
Mme Elsa LAFAYE.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. BOUCHER, Directeur Général.
Mme CHARRIER, Directrice Générale Adjointe.
M. MARCAULT, Directeur des Finances et du Budget.
M. AUVRAY, Directeur des Services Techniques et de l'Environnement.
Mme GELY.
Mme HURAUULT.

Mme Gwénaëlle BOSSE a été nommée secrétaire de séance.

ONT ETE
AFFICHEES
LES
DELIBERATIONS
N° 1 à 44
en Mairie,
à FOUGERES,
le 28 juin 2019
Le Maire,



Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2019

(ordre du jour du 20 juin 2019)

PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Monsieur le Maire présente au Conseil municipal le rapport suivant :

Par délibération en date du 25 février 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision va notamment permettre d'intégrer les nouvelles dispositions législatives issues des lois Grenelle de l'Environnement (2010) et Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (2014) ainsi que de renforcer la protection du patrimoine bâti présent dans toute la ville.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce centrale du futur PLU : il exprime les lignes directrices et les grands objectifs en matière de développement et d'aménagement de la Ville pour les prochaines années.

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document annexé à ce rapport présente ces orientations qui sont soumises à débat.

Les orientations du PADD ainsi que le débat de ce jour en Conseil Municipal serviront de socle à sa rédaction et permettront également de justifier les dispositions contenues dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme le règlement et le plan de zonage devront être cohérents avec le PADD.

Principaux éléments de diagnostic

Le diagnostic du territoire a été effectué lors du second semestre 2018 :

- Depuis 2010, la ville a renoué avec une croissance démographique positive (+0.5% par an). Cette croissance démographique est identique à celle observée sur le territoire de Fougères Agglomération. L'augmentation de la population s'explique par un solde migratoire positif.
- La situation économique de notre territoire est favorable. Le taux de chômage sur le bassin d'emploi de Fougères, autour de 6%, est l'un des plus faibles de Bretagne. Et Fougères se classe parmi les dix villes les plus dynamiques pour l'emploi industriel.
- Sur le plan social, il faut souligner que le revenu moyen par habitant est inférieur à ceux observés sur le département et que la part des logements sociaux est de 28%. La ville concentre l'essentiel du logement social présent dans l'agglomération.
- 88% des logements de la ville sont des résidences principales. Les logements locatifs sont majoritaires dans le parc de logements (55.3 % du parc). Le taux de vacance est de 10.3% (dernier chiffre connu de 2015), en diminution depuis 2010. La vacance concerne essentiellement de petits logements, construits avant 1945, situés au sein de collectifs. Parmi cette vacance, celle conjoncturelle représente 38%.
- Sur les 10 dernières années, hors logements spécifiques pour seniors et Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, le rythme de construction est de 65 logements par an. Cette production de logements a été contrebalancée par des démolitions (opérations ANRU et immeubles de l'Annexe notamment). La construction de nouveaux logements concerne principalement des petits logements (jusqu'à trois pièces). A noter que le taux d'occupation des logements diminue régulièrement (1.98 en 2010 à 1.93 en 2015), comme on le constate dans de nombreuses villes, du fait de la décohabitation, ce qui entraîne à population égale une plus grande demande de logements.
- Entre 2006 et 2019, les nouvelles constructions (habitat et équipements) ont représenté 25 hectares de consommation foncière, parfois en dent creuse mais essentiellement en extension urbaine. La densité moyenne des opérations de construction de logements est de 23.7 logements par hectare, un chiffre qui masque toutefois de grandes disparités (de 10 logements par hectare dans certaines zones pavillonnaires, à 64 logements rue Kléber).
- Fougères se caractérise par une trame urbaine ancienne qui couvre une grande part du territoire communal. Les typologies urbaines sont très différentes d'un quartier à un autre (maisons de ville, collectifs, maisons jumelles, pavillons...). En fonction de l'architecture et du type de construction dans les différents quartiers, les possibilités de densification sont très inégales.
- Le patrimoine de Fougères est très diversifié (médiéval, industriel, naturel...). Il participe à l'identité de la ville comme à son attractivité. Aujourd'hui seul le quartier médiéval et la Haute Ville (XVIII^e siècle) sont protégés par le biais du Site Patrimonial Remarquable, mais d'autres éléments patrimoniaux existent sur le reste du territoire. Certains bâtiments aujourd'hui inoccupés ont été identifiés comme pouvant devenir des sites de renouvellement urbain.

- L'activité commerciale de proximité est essentielle et centralité de la ville pour tout le territoire. Pour autant, comme dans toutes les villes-centres, une certaine vacance commerciale est observée, localisée principalement dans quelques rues (rue de la Forêt, rue de la Pinterie, en bas du boulevard J. Jaurès, rue des Prés...). Le linéaire commercial existant (qui implique une interdiction de changement de destination commerciale) a globalement permis de maintenir une dynamique en faveur du commerce de proximité.
- Trois vallées – du Nançon, du Couesnon et du Groslay – constituent des composantes essentielles de la trame verte et bleue au niveau du territoire communal. Des discontinuités écologiques ont été identifiées, souvent liées au bâti ou aux voiries.
- Les consommations énergétiques sur la ville de Fougères sont essentiellement couvertes par les énergies fossiles, même si la production d'énergies renouvelables est en progression sur le territoire.
- Le bâtiment et le transport sont les deux secteurs les plus énergivores. Les logements construits entre 1949 et 1974 (entrée en vigueur de la première réglementation thermique) sont les plus émissifs et représentent 1/3 du parc. Quant aux déplacements, une large majorité se fait en utilisant la voiture.
- La ville bénéficie d'infrastructures routières de qualité, et le réseau de modes de déplacement doux est relativement étoffé, malgré quelques discontinuités identifiées.

Orientations proposées pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ces éléments de diagnostic territorial ont permis d'identifier de nouveaux enjeux qu'il conviendra de traduire par des dispositions réglementaires adaptées. Les orientations du PADD doivent permettre de justifier ces dispositions.

Adopté en 2013 par le Conseil Municipal, le PLU en vigueur prend déjà en considération de nombreux impératifs liés au développement durable. Pour autant, il convient aujourd'hui d'intégrer davantage les enjeux de la transition énergétique, de la préservation de la biodiversité et de la sobriété foncière dans le PLU et de tenir compte des avancées scientifiques et réglementaires intervenues depuis 2013.

Les dispositions du PLU actuellement en vigueur ont donc été réexaminées à l'aune des grands enjeux actuels en matière de transition énergétique et d'aménagement durable du territoire communal :

✚ Lutter contre l'étalement urbain et promouvoir la sobriété foncière

- **Répondre aux besoins diversifiés en logements (1 300 logements à créer sur les 10 prochaines années) grâce à une répartition équilibrée entre d'une part renouvellement urbain et densification au sein de l'espace déjà bâti et d'autre part extension urbaine.**
Il est ainsi proposé de travailler en priorité pour que la moitié de la création de ces nouveaux logements se réalise par des interventions sur le tissu urbain déjà existant.

- **Réduire la vacance pour remettre ces logements.**

En continuité du plan de soutien au logement adopté en 2016, qui prévoit notamment un dispositif d'aide à la rénovation des logements vacants, il est proposé de fixer un objectif de mobilisation de 20 logements vacants par an.

- **Intensifier le renouvellement urbain.**

Plusieurs friches d'activités ou bâtiments dégradés ont été identifiés sur la ville. Ils constituent des sites potentiels de renouvellement urbain. Leur reconversion doit être encouragée, à la fois pour des usages tertiaires ou pour du logement. Pour autant, la ville ne possède pas la maîtrise foncière de l'ensemble de ces sites. Aussi, il est proposé de fixer un objectif de 150 logements à créer dans le cadre de ces opérations de renouvellement urbain.

- **Densifier la ville.**

Les quelques espaces encore disponibles au sein de la trame urbaine doivent être densifiés, tout en veillant à conserver les ambiances de certains quartiers qui participent à l'attractivité résidentielle.

- **Réduire les espaces ouverts à l'urbanisation.**

Il est proposé de retenir trois sites en extension urbaine : la Placardière, Paron et la Forairie. Ces secteurs sont réduits par rapport à ce qui figure au PLU actuel, pour tenir compte notamment des impératifs de sobriété foncière, de continuité écologique, de desserte des futures habitations en transport en commun ou des éléments de paysage à préserver.

- **Encourager une gestion économe de l'espace grâce à des densités adaptées.**

Il est proposé de fixer des densités différenciées entre zones de renouvellement urbain et secteurs en extension urbaine. Différentes densités figureront ainsi au PADD - de 60 logements à l'hectare pour des opérations de renouvellement urbain à 25 logements à l'hectare en extension urbaine – afin de tenir compte de l'environnement immédiat de ces secteurs.

✚ Développer les usages de la proximité et renforcer Fougères en tant que ville moyenne au cœur de son agglomération

- **Renforcer la ville-centre du bassin économique par l'installation et le développement des entreprises, ainsi que par l'accroissement de l'offre de services.**

- **Développer les liaisons entre la ville et les territoires environnants.**

Il s'agit notamment d'assurer la desserte ferroviaire de Fougères et d'améliorer les liaisons routières. Les études correspondantes sont en cours.

- **Revitaliser le centre-ville, en cohérence avec le programme Action Cœur de Ville dont la ville bénéficie.**

Dans ce cadre, il est notamment proposé de favoriser la continuité des rues commerçantes et l'accessibilité au centre-ville.

- **Développer une offre de locaux, et notamment de plateaux de bureaux, pour attirer les entreprises.**

- **Protéger le commerce de proximité et les pôles**

Il est proposé de maintenir le principe d'une interdiction de tout changement de destination pour les locaux en rez-de-chaussée situés dans les secteurs couverts par le linéaire commercial. En outre, il est également proposé d'encadrer les implantations commerciales, par une impossibilité pour tout commerce de proximité de s'installer en dehors des pôles de proximité et des centres commerciaux identifiés.

- **Développer l'offre de services de proximité en ville.**

La mixité fonctionnelle doit être assurée grâce à la préservation d'une offre d'équipements collectifs en centre-ville.

✚ Préserver la trame verte et bleue et restaurer les continuités écologiques

- **Renforcer la protection de la biodiversité et préserver les milieux naturels dans les projets d'aménagements urbains.**

Les vallées du Couesnon, du Nançon et du Groslay sont des composantes essentielles de la Trame Verte et Bleue et participent au maintien de la biodiversité en ville. Il est proposé de préserver la richesse environnementale de ces vallées et de favoriser les continuités écologiques sur le territoire communal (protection des boisements et des haies, des parcs et jardins, des arbres remarquables, mise en place d'outils pour recréer des continuités).

- **Réduire les espaces ouverts à l'urbanisation.**

Cette réduction favorisera la conservation de secteurs agricoles sur le territoire de la ville.

- **Opter pour une gestion intégrée des eaux pluviales.**

Il est proposé d'introduire de nouveaux outils réglementaires afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les infiltrations d'eau, pour assurer le bon équilibre des nappes phréatiques.

✚ Lutter contre le réchauffement climatique et réduire l'empreinte carbone

- **Améliorer la performance énergétique des bâtiments.**

Il s'agit de viser la sobriété énergétique des bâtiments, afin notamment d'anticiper et de lutter contre le réchauffement climatique. Les dispositions réglementaires du PLU devront faciliter les travaux visant à la performance énergétique et la construction de bâtiments économes en énergie.

- **Autoriser les extensions urbaines à proximité des secteurs déjà desservis par les transports en commun et densifier la ville, qui dispose déjà d'un réseau de transport collectif et de modes doux.**

Il s'agit de lier mobilité et urbanisation future.

- **Favoriser les usages alternatifs à la voiture, pour desservir à la fois logements et secteurs d'activités.**

Il est proposé de renforcer les cheminements doux (piétons, vélos) et d'encourager le partage de l'espace. Egalement, la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal viendra conforter l'usage des bus et des cars.

- **Intégrer l'eau dans la ville.**

Il est proposé d'utiliser l'espace public aussi dans le cadre de la gestion durable des eaux pluviales : noues, bassin de rétention. Ces aménagements permettent en outre d'atténuer l'effet des îlots de chaleur urbains.

- **Développer l'usage des énergies renouvelables.**

Il s'agit de viser la diversification des sources d'énergie au profit des énergies renouvelables. A titre d'exemple, l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable sera favorisée, tout en veillant à leur intégration architecturale.

✚ Inscrire les projets d'urbanisme dans une démarche de développement durable et de solidarité

- **Favoriser le vivre-ensemble.**

Il s'agit de prévoir une typologie diversifiée de logements répondant à toutes les demandes et aux divers besoins observés, dans une logique de cohésion sociale, ainsi que de créer des espaces de convivialité et de rencontre au sein du tissu urbain.

- **Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie densité et qualité de vie.**

La densification de la ville devra être favorisée sur les secteurs qui s'y prêtent, mais encadrée dans d'autres pour ne pas compromettre la qualité de vie en ville.

- **Favoriser la diversité des fonctions urbaines dans l'optique d'une Ville « courtes distances ».**

La mixité fonctionnelle de Fougères (habitat, équipements, services, espaces naturels) doit être maintenue.

- **Favoriser la transition numérique.**

Il s'agira de poursuivre le déploiement des réseaux et des services innovants.

✚ Protéger le patrimoine et favoriser la qualité architecturale sur l'ensemble de la ville

- **Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti).**

En effet, ce patrimoine est constitutif de l'histoire et de l'identité de la ville et de ses quartiers, il importe donc de le mettre en valeur par des aménagements respectueux.

- **Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en dehors du seul Site Patrimonial Remarquable.**

Il s'agit de conserver certains éléments d'architecture qui témoignent de l'histoire de Fougères, notamment industrielle. La protection du patrimoine peut avoir pour objet à la fois un bâti isolé ou des ensembles urbains remarquables du fait de leur grande homogénéité.

- **Favoriser, lorsque c'est possible, la conservation d'éléments patrimoniaux lors de la réhabilitation de certains bâtiments aujourd'hui en friche.**

- **Valoriser l'image des entrées de ville.**

En particulier, il est proposé de définir des règles pour améliorer la qualité architecturale et les aménagements extérieurs des constructions dans les secteurs d'activités qui se trouvent en entrée de ville.

Après présentation de ces orientations générales du PADD, les élus du Conseil Municipal sont invités à :

- Débattre sur ces orientations
- Prendre acte du débat qui s'est déroulé ce jour en séance.

ADOpte - 2 abstentions (M. PENNELLE ; Mme D'ORSANNE)

Pour expédition conforme,
En Mairie,
A Fougères, le
Le Maire,

02 JUL 2019



Louis FEUVRIER

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

ID : 035-213501158-20190702-D01DAU_JUIN19-DE