

L'an deux mille vingt, le douze mars à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le six mars, 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, M. Christophe HARDY, Mme Patricia FERLAUX, M. Jean-François GARNIER, Mme Maria CARRE, M. Jacky LEMOIGNE, M. Serge BOUDET, Adjoints ;

M. Jean-Claude RAULT, Mme Marie PROTHIAU, M. Patrick MANCEAU, M. Khaled BENMAKHOUF, M. Claude HERVE, M. Jean-Christian BOURCIER, Mme Sophie HEUDE, Mme Cécile COUASNON, Mme Patricia RAULT, Mme Karine DELEURME, Mme Anne-Céline BOUTROS, M. Rolland COQUET, Mme Catherine AUSSEURS, Mme Isabelle BIARD, Mme Mathilde OSSATO-BOURGEON, Mme Delphine VIEUXBLED, M. Gilles PENNELLE, Mme Virginie D'ORSANNE, Conseillers Municipaux.

ONT ETE
AFFICHEES
LES
DELIBERATIONS
N° 1 à 35
en Mairie,
à FOUGERES,
le 13 mars 2020



ETAIENT EXCUSES :

Mme Alice LEBRET ayant donné pouvoir à Mme Maria CARRE.
M. Pascal ROULAND.
Mme Gwénaëlle BOSSE.
Mme Elsa LAFAYE.
M. Kévin BRARD.
M. Christophe COMMUNIER.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. BOUCHER, Directeur Général.
M. MARCAULT, Directeur des Finances et du Budget.
M. AUVRAY, Directeur des Services Techniques et de l'Environnement.
Mme GELY.
Mme HURAUT.

Mme Anne-Céline BOUTROS a été nommée secrétaire de séance.

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 MARS 2020

(ordre du jour du 6 mars 2020)

PLAN LOCAL D'URBANISME : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1

Monsieur BESSON présente au Conseil municipal le rapport suivant :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2013 et rendu exécutoire le 25 avril 2013.

Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants, permet l'évolution du PLU par le biais d'une procédure de modification. Aussi, la présente délibération vise à approuver la modification n°1 du PLU de Fougères.

Afin de poursuivre son développement, la Ville souhaite réaliser deux opérations d'urbanisme :

- l'aménagement du site dit « de l'Annexe » - il s'agit d'y construire environ quatre-vingts logements collectifs ainsi que plusieurs équipements publics : Maison des Jeunes, crèche et skate-park ;
- l'aménagement de la seconde tranche de la Placardière – il s'agit de répondre aux demandes de terrains constructibles.

Le secteur de l'Annexe est classé en zone UO au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville. Celui de la Placardière en zone 1AUO.

Le règlement actuel de la zone UO du Plan Local d'Urbanisme, qui s'applique sur ces deux secteurs de projets, impose d'aménager une superficie minimale de deux hectares et limite les hauteurs autorisées à 9 mètres à l'égout du toit et à 15 mètres au faîtage. Ainsi rédigé, il contraint la mise en œuvre de ces deux projets.

En effet, les opérations nécessaires à la réalisation du projet de l'Annexe impliquent des surfaces de moins de deux hectares. De même, la seconde tranche de la Placardière porte sur une superficie inférieure à deux hectares.

S'agissant des hauteurs, celles actuellement autorisées ne permettent pas la construction d'immeubles en R+3 ou R+3+attiques, comme le prévoit le projet d'aménagement de l'Annexe.

Aussi, pour permettre la mise en œuvre de ces projets, une modification du règlement de la zone UO, applicable également en zone 1AUO, est nécessaire, portant d'une part sur les conditions d'aménagement (article 2 du règlement de la zone UO) et d'autre part sur les hauteurs maximales autorisées (article 10 de ce même règlement).

Les conditions d'aménagement – article UO2

Il est proposé de modifier la rédaction de l'article UO2 (alinéa 6) en supprimant la phrase « les opérations d'urbanisme devront couvrir l'ensemble du secteur ou porter sur une superficie minimale de 2 hectares » et en rédigeant un nouvel alinéa 6 comme suit : « les opérations d'aménagement devront être compatibles avec la vocation de la zone et les orientations d'aménagement existantes. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et à ne pas compromettre la réalisation de l'orientation d'aménagement ».

Le chapeau du règlement de cette zone est également modifié afin de le mettre en cohérence : « les opérations d'aménagement projetées devront être compatibles avec la vocation de la zone et avec les opérations d'aménagement existantes. »

Les hauteurs autorisées – article UO10

Pour permettre la réalisation du volet logement du projet de renouvellement urbain de l'Annexe, il est nécessaire d'augmenter les hauteurs maximales autorisées sur ce site.

Pour autant, il n'apparaît pas judicieux de modifier les hauteurs maximales autorisées dans toutes les zones UO, mais au contraire de tenir compte des spécificités des différents sites.

Deux autres secteurs UO du centre-ville - les sites de Bertin et de Minelli – sont identifiés comme des secteurs de renouvellement urbain. Comme pour le site de l'Annexe, ils sont au cœur du tissu urbain du centre-ville, les constructions aux alentours sont caractéristiques d'un bâti de centre-ville, avec souvent des maisons ou des immeubles de ville de trois étages, voire quatre. Ces trois sites sont propices à la densification urbaine, avec des constructions qui peuvent s'élever sans pour autant contraster avec celles environnantes.

A l'inverse, certains secteurs classés UO au PLU correspondent à des zones pavillonnaires, en extension urbaine, dans lesquelles les hauteurs actuelles sont bien adaptées compte tenu de la morphologie des constructions alentours. C'est le cas du secteur de Mélouin et de celui de la Bayette Enfumée, comme des trois secteurs classés en 1AUO : la Placardière, la Vigne et Paron.

Aussi, il est proposé de scinder la zone UO en deux zones qui se distinguent par des hauteurs autorisées différentes :

- une zone UOa, pour les secteurs d'extension urbaine de la zone UO dans lesquels les règles de hauteur restent inchangées : 9 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage ;
- une zone UOb, pour les secteurs de renouvellement urbain de la zone UO dans lesquels les règles de hauteur seront dorénavant de 12 mètres à l'égout et 18 mètres au faîtage.

Il est également proposé d'indiquer cette différenciation dès le chapeau du règlement de la zone UO : « Les secteurs UOa et UOb se distinguent par les hauteurs maximales autorisées. »

Quant aux secteurs indicés 1AUO, ils deviennent des secteurs 1AUOa. Les hauteurs maximales autorisées seront donc inchangées : 9 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage.

Evolution du rapport de présentation et du plan de zonage

Afin d'assurer une cohérence entre toutes les pièces qui composent le PLU, il convient de faire évoluer le rapport de présentation ainsi que le plan de zonage.

L'ensemble de ces modifications vont permettre la mise en œuvre de projets urbains favorisant l'attractivité résidentielle de la ville et l'accueil de nouveaux habitants, tout en s'inscrivant dans une logique de renouvellement urbain, de densification et de sobriété foncière.

Par arrêté du 9 mai 2019, le Maire a donc prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'autorité environnementale, saisie par courrier en date du 16 mai 2019, n'a pas soumis cette modification à évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont reçu notification de ce projet le 29 juillet 2019 :

- Fougères Agglomération a émis un avis favorable (1/08/2019)
- La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable (12/09/2019)
- Le Conseil Départemental a émis, hors délai (2/12/2019), un avis favorable, sous réserve de porter attention au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées. La modification envisagée n'a pas d'impact sur ces itinéraires de promenade et de randonnées.
- Le Conseil Régional a émis, hors délai (12/12/2019), un accusé de réception.

Les autres personnes publiques associées ont émis un accord tacite faute de réponse.

Une enquête publique a été organisée du lundi 4 novembre 2019 au vendredi 6 décembre 2019. Monsieur Michel LORANT a été désigné commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes le 16 septembre 2019.

Aucune observation relative à la modification n°1 du PLU n'a été formulée et personne ne s'est présenté aux permanences du commissaire-enquêteur. Un courrier demandant une modification de zonage au niveau du boulevard Saint-Germain est parvenu au commissaire-enquêteur mais cette demande est sans rapport avec l'objet de la présente modification.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 26 décembre 2019 et a émis un avis favorable sur le projet.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville, conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme ;
- D'indiquer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée dans un journal à diffusion départementale. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Elle ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité.
- De préciser que le dossier de la modification approuvée sera tenu à la disposition du public en mairie.

Pièces jointes :

- Notice de présentation de la modification
- Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées
- Arrêté de mise à enquête publique
- Rapport d'enquête du commissaire enquêteur

- Pages modifiées du rapport de présentation
- Règlement de la zone UO après modification
- Plan de zonage après modification

ADOpte A L'UNANIMITE

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

13 MAR. 2020



Louis FEUVRIER