

Département de Loire-Atlantique
COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : En exercice : 27 présents : 25 votants : 27

L'an deux mille vingt et un le vingt-cinq janvier à dix-neuf heures le Conseil Municipal, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session publique ordinaire à la salle des Etangs, sous la présidence de Monsieur Claude LABARRE, Maire.

Date de convocation : 19 janvier 2021

PRÉSENTS : Mmes et MM. Michel AUBRY, Hervé BELLANGER, Chantal BERNARD, Stéphanie BIDET, Eloïse CHEMIN, Jean-Pierre CLAVAUD, Franck EYMARD, Christiane FOURAGE, Robert GROSSEAU, Angélique GUÉRIN, Béatrice JOLLY, Claude LABARRE, Pierre-Yves LEBRETON, François LE MAUFF, Christine LEROUX, Luc MAIREAUX, Romuald MARTIN, Audrey MOKHTAR, Olivier NICOT, Mikaël PERRY, Isabelle PRAUD, Jean-Noël REMIA, Delphine ROUSSET, Emmanuelle SAULQUIN et Didier SORIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS : Mme Muriel CHIFFOLEAU (procuration à Robert GROSSEAU) et Mme Mireille RIOU-CUSSONNEAU (procuration à Delphine ROUSSET).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Audrey MOKHTAR est désignée secrétaire de séance.

ASSISTANTE : Mme Christine ORAIN, Secrétaire Générale

-0-0-0-0-0-0-

INSTITUTION D'UN PERIMETRE D'ETUDE AU SENS DE L'ARTICLE L. 462-1 DU CODE DE L'URBANISME – PROJET DE FORUM

- Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 424-1 et L 424-2 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ;
Vu le plan guide du bourg en 2014 ;
Vu l'étude commerciale de la commune en 2020 ;
Vu le plan intitulé « périmètre d'étude du projet de « forum » » annexé à la présente délibération ;
Vu la présentation faite en commission aménagement du 15 décembre 2020 et l'avis favorable de celle-ci ;
M. le Maire donne la parole à M. MAIREAUX, adjoint à l'urbanisme.

Il est exposé ce qui suit :

L'entreprise Bernard Agriservices, implantée rue Georges Sicard à Fay-de-Bretagne, a comme projet de déménager dans d'autres locaux. Ce déménagement libérera un terrain de 0,96 hectare. Sa situation en fait un site stratégique pour l'aménagement du bourg de la commune. En effet, il se situe :

- En entrée de bourg ;
- À proximité des services et commerces du cœur de bourg ;
- À proximité d'emprises publiques importantes (parking du Maquis de Saffré, médiathèque de la Grange, rue Georges Sicard) ;
- Entre différents secteurs d'habitats, permettant de les rejoindre entre eux et de les relier aux services et commerces avec des modes de déplacements dits « doux ».

Pour anticiper et encadrer à minima l'aménagement de ce site, la collectivité a mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP C. 16 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Elle vise la réalisation d'un programme mixte en regroupant des fonctions de logements et des commerces. Elle vise

également la réalisation d'un programme mixte en termes de formes architecturales. L'accès au site est aussi précisé et pose la question d'espaces publics dédiés aux commerces.

Un opérateur privé s'intéresse au site. Il a déjà pris contact avec le propriétaire et le Maire, présentant un premier projet.

Plusieurs questions se posent dans la programmation du site, notamment :

- La complexité de prévoir des cellules commerciales à Fay-de-Bretagne qui répondent aux besoins,
- Le nombre de logements et la complexité pour un opérateur de réaliser une opération viable économiquement tout en limitant le nombre de logements créés,
- La qualité des définitions des espaces publics
- La complexité d'avoir des espaces destinés au piéton avec la proximité de la route départementale n°16 très passante,

En outre, les aménagements projetés nécessitent des réflexions qui dépassent le cadre du terrain de l'entreprise et de l'OAP. C'est le cas pour :

- les problématiques d'aménagements commerciaux,
- les problématiques de déplacements,
- les problématiques architecturales et patrimoniales,

En définitive, ce projet comporte d'importants enjeux de renouvellement urbain à l'échelle de Fay-de-Bretagne.

Il est donc nécessaire pour la commune d'anticiper les aménagements à réaliser en dehors de la parcelle de l'entreprise, mais aussi de questionner les aménagements futurs de ce site pour son intégration dans le tissu existant.

Plusieurs études ont été menées ou sont en cours sur le site :

- une étude urbaine en 2014 à l'échelle du bourg de Fay-de-Bretagne, identifiant le secteur comme pouvant donner lieu à la création d'une place appelée « forum » ;
- une étude commerciale, ayant pour objectif la définition d'une stratégie de développement commerciale de la commune, qui a permis d'objectiver les besoins de cellules commerciales ;
- une étude menée par Loire-Atlantique Développement-SELA ;
- une étude de définition des espaces publics menées par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN). Cette dernière est en cours.

Ces différentes études permettent à la commune de définir sa stratégie d'aménagement et de concevoir un projet qui dépasse le cadre de l'Orientation d'Aménagement de Programmation C. 16 actuelle.

Au regard de ces enjeux et des études en cours, il apparaît nécessaire pour la commune de se doter d'outils lui permettant d'une part de participer à la définition des aménagements du site et d'autre part la prise en compte des études qu'elle mène actuellement.

Ainsi, dans l'attente d'une nouvelle OAP ou d'une étude de programmation plus précise et afin de ne pas compromettre la faisabilité des opérations futures et les réflexions en cours avec les opérateurs privés, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition permettra à la commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de construction ou d'installation qui ne seraient pas en adéquation avec les dispositions futures issues des études engagées.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

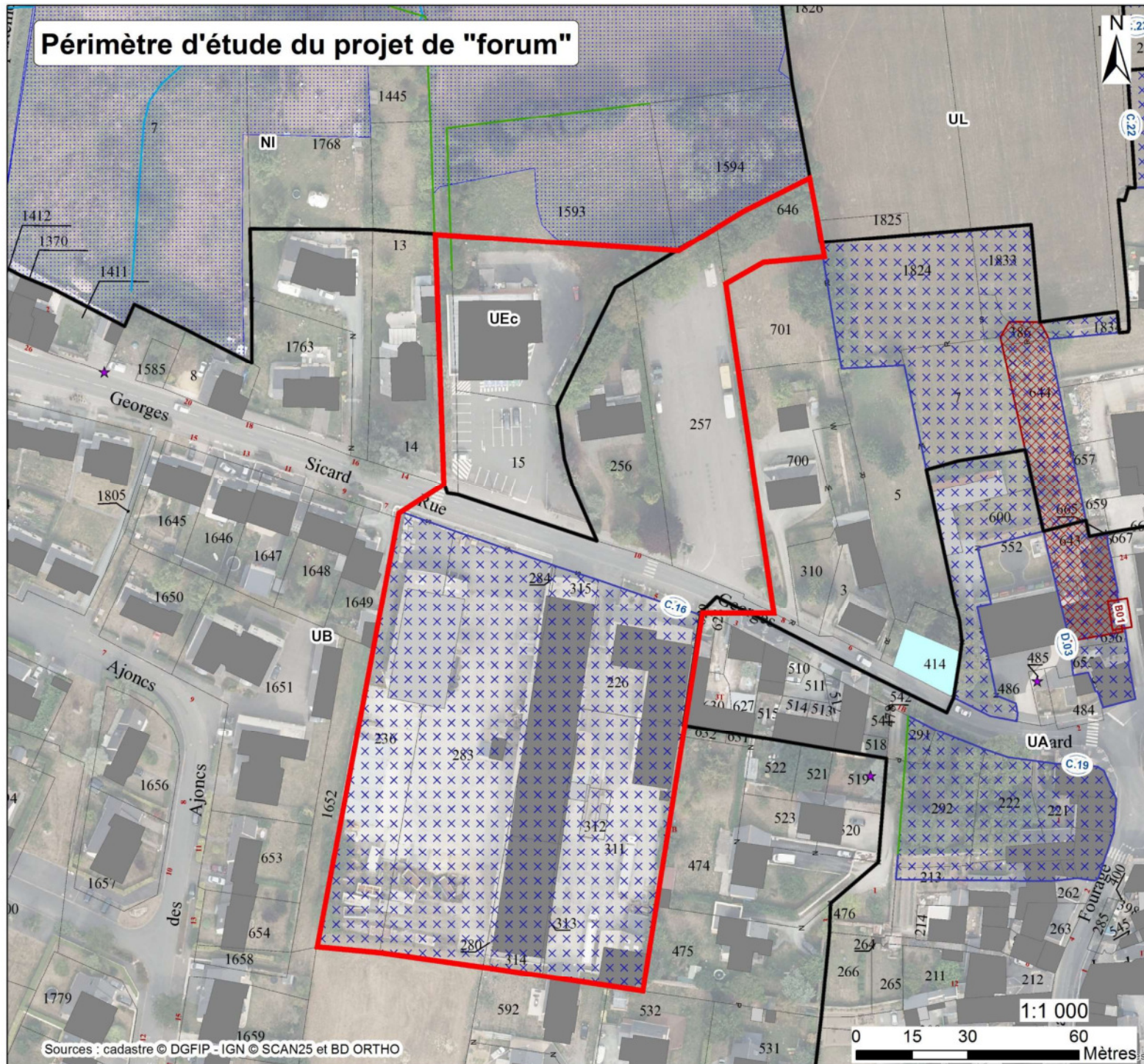
PREND EN CONSIDERATION la mise à l'étude de l'aménagement du périmètre annexé (lancement éventuelle d'étude complémentaire et bilan à établir des études précédemment engagées listées ci-dessus),

APPROUVE la délimitation du périmètre d'étude annexé à la présente délibération,

ACTE qu'il pourra être prononcé sur ce périmètre un sursis à statuer sur les demandes d'autorisations de travaux, construction ou installation à l'intérieur du périmètre ci-dessus défini, conformément à l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme,

ACTE que le présent périmètre sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Périmètre d'étude du projet de "forum"



Légende

- ZONAGE : contour et étiquette
- PRESCRIPTIONS : Elément ponctuels**
- ★ Elément de patrimoine bâti ou de petit patrimoine (L151-19 du CU)
- INFORMATIONS : Eléments linéaires**
- Cours d'eau à partir desquels un retrait peut être imposé
- PRESCRIPTIONS : Eléments linéaires**
- Haie ou alignement d'arbres remarquable à protéger
- Cheminement doux à maintenir ou à créer
- PRESCRIPTION : Eléments surfaciques**
- ▨ Emplacement réservé (article L151-41 du CU)
- ▩ Orientation d'Aménagement et de Programmation (L151-6 et 151-7 du CU)
- ▧ Présomption de zone humide (L121-23 du CU)
- ZONAGE COULEUR légende PDF**
- UA : Noyau historique des bourgs
- UB : Zone urbaine pavillonnaire
- UEc : Zone urbaine à vocation d'activités économiques commerciales
- UL : Zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs
- NI : Zone naturelle destinée à l'accueil d'activités de loisirs de plein air (STECAL)
- Périmètre d'étude du projet de « forum »