

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 1999

(ordre du jour du 19 février 1999)

ESPACE GARE - PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN - BILAN DE LA CONCERTATION (ANNEXE) - CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le 15 mai 1998, votre Assemblée a décidé de procéder au lancement de la concertation préalable à toute création de zone d'aménagement concerté, envisagée à l'Est de la place de la République, et faisant suite aux études (études urbaine et économique), dont les éléments essentiels vous étaient alors communiqués.

Il était notamment indiqué : *"il était important de définir la fonction urbaine de cet espace et de retenir quelques principes d'aménagement, compte tenu de la situation stratégique de la friche. (...) En termes urbanistiques, ce site doit être considéré comme la porte d'entrée du centre-ville, un pôle urbain de quartier."*

La concertation a eu lieu pendant toute la durée des études d'impact qui ont été conduites. Il s'agit des études d'impact urbain, d'environnement et commercial, cette dernière étant commandée par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Ces études ont été présentées d'une part, au Comité Consultatif créé et d'autre part, en réunions publiques. Deux présentations des projets, avec questionnaire, ont également été effectuées dans les journaux d'informations communales de novembre et décembre 1998 et enfin, les commissions Economie et Urbanisme ont été invitées à s'exprimer.

L'annexe 2 ci-jointe établissant le bilan de la concertation, montre un assentiment général à l'égard des grandes orientations du projet d'aménagement.

Cette opération est, en outre, compatible avec les dispositions arrêtées par le schéma directeur et le plan d'occupation des sols et les études d'impact effectuées sont tout à fait favorables aux objectifs de l'aménagement projeté.

En conséquence, il vous est proposé :

1°) de prendre acte du bilan de la concertation ci-annexé, qui a permis notamment d'apprécier, les études d'impact y aidant, l'importance à donner au projet commercial, tant dans le nombre, le choix et la situation des implantations ;

2°) de décider, compte tenu des conclusions favorables des études effectuées, la création de la zone d'aménagement concerté dite "ZAC de la Gare", ayant pour objet l'aménagement et l'équipement d'une friche SNCF et terrains attenants dans un périmètre d'environ 16 Ha et de prendre en compte le programme suivant :

- . création d'un mail vert structurant
- . reconstruction de guichets gares routières, scolaires, interurbaines et guichet SNCF,
- . maintien à l'intérieur du périmètre proposé de la gare routière,
- . construction d'une bibliothèque-médiathèque d'environ 3 000 m², et d'une oeuvre d'art (Oeuvre à la Vie),
- . construction de parking (environ 600 places),
- . aménagement d'espaces verts de cheminements piétons,
- . un pôle de magasins d'usines de 1 000 à 1 500 m²,
- . prise en compte d'un potentiel de 10 000 m² de surface de vente environ en commerces,
- . construction d'un hôtel (environ 3 000 m²) et d'un établissement de restauration,
- . construction de logements individuels et/ou collectifs (environ 4 200 m² de SHON), et restructuration du parc de logements sociaux,
- . conception et réalisation de voirie et place,
- . construction de bureaux et locaux de service,
- . construction d'un local collectif à usage du quartier.

3°) d'approuver le périmètre de la ZAC ainsi proposé,

4°) de décider que l'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par la Ville,

5°) de décider, en outre, qu'il sera établi un plan d'aménagement de zone se substituant aux règles du plan d'occupation des sols,

6°) d'exclure du régime de la Taxe Locale d'Equipement, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C., qui se verront appliquer les participations prévues par l'article 317 quater A.II du Code Général des Impôts,

7°) de procéder aux publications réglementaires exigées.

Monsieur le Maire rappelle que les surfaces données le sont par rapport à un potentiel existant. Il rappelle *"l'enjeu de cet aménagement par rapport... à la reconquête du centre-ville, la dynamisation du centre-ville... au souci... de conforter l'offre commerciale pour le pôle majeur commercial qu'est... le pôle de l'agglomération de FOUGERES"*.

Il insiste sur l'intérêt de réaliser cet aménagement dans les meilleurs délais possible, parce que l'environnement actuel est favorable, parce que l'ouverture de la route des Estuaires doit rester un atout : *"si nous avons la capacité à nous doter des services qui permettront de maintenir sur FOUGERES... l'agglomération et le Pays de FOUGERES ceux qui sont tentés... d'aller... vers RENNES"* ou ailleurs.

Il parle de cet aménagement en terme d'urbanisme et pas seulement d'urbanisme commercial *"on est dans une opération d'urbanisme lourde"* :

- parce qu'il y aura création d'un pôle urbain de quartier qui sera *"la porte du centre"*,
- parce qu'il devra établir *"la liaison entre des quartiers"* tant souhaitée,
- parce qu'il s'agit d'un aménagement *"multifonctionnel"* (services culturels, administratifs, logements, commerces),
- parce qu'il y aura des aménagements urbains (circulation, espaces verts, parkings).



Il parle de cette opération comme d'une opportunité pour *"recoudre les morceaux de la Ville de FOUGERES... et de doter FOUGERES d'un poumon supplémentaire en offrant des services qui sont aujourd'hui manquants :... donc c'est une opération essentielle"*. Il explique que si la Ville a pris la décision de conduire directement l'aménagement de la zone, c'est parce que la qualité architecturale des constructions est apparue essentielle pour s'inscrire dans *"la modernité"* et passer dans les meilleures conditions le cap du 3ème millénaire.

Il constate que le projet *"suscite énormément d'intérêts... chez beaucoup de commerçants"*, avec un assentiment quasi unanime des responsables sur cette opération. Il rappelle que *"c'est à partir de ce projet qu'un programme FISAC a été accordé à FOUGERES... pour reconquérir le centre-ville de FOUGERES."*

Il ouvre ensuite le débat.

Monsieur GUILLERM considère que c'est la décision d'urbanisme la plus importante depuis l'ouverture du boulevard Leclerc ; il se déclare en accord avec le périmètre défini. Il pense que le pari commercial peut être gagné, mais probablement avec un inévitable phénomène de transfert d'activités commerciales.

Il affirme qu'il y a une course de vitesse à remporter vis-à-vis de l'achèvement de la route des Estuaires ; il parle *"d'urgence"*.

Il évoque le coût de la qualité architecturale et les modalités d'accompagnement financier qui seront sans doute à prévoir, afin de construire *"un véritable quartier"*.

Il fait part de ses interrogations *"quant au positionnement de la gare routière"*. Il constate en effet que son déplacement ne serait pas une opération trop lourde et que le trafic routier qui y est lié *"envahit le centre-ville tous les soirs"*, alors qu'il y a des rocade.

Il plaide donc pour le déplacement de la gare routière vers les terrains E.D.F. pour inciter les cars à emprunter les rocades, ce qui en libérant le site actuel, permettrait aussi de prévoir un aménagement de liaison avec le site du Nançon (via les tunnels).

Par ailleurs, il ne voudrait pas que la médiathèque se transforme en lieu d'attente des cars, ce qui compromettrait sa vocation d'approche culturelle et d'ouverture à tous publics, jeunes et moins jeunes. *"Autant je souhaite que les jeunes fréquentent... la médiathèque, autant je souhaite qu'ils le fassent dans des conditions d'accès à la culture... respectueuses du lieu et des usagers"*.

Madame PRODHOMME s'interroge sur les possibilités d'atteindre l'objectif de rajeunissement du centre-ville, compte tenu de la faiblesse de l'offre de logements prévue (environ 60 logements pour 150 à 200 habitants). Elle doute de l'affinement de la réflexion sur la liaison du site de la gare avec l'axe rue des Feuteries/rue Charles Malard/bd Jean Jaurès. Elle considère que l'implantation commerciale définie *"consacre la rupture entre le tissu commercial existant et les nouveaux commerces"*.

Elle voit mal par ailleurs comment ce site pourra renforcer l'attractivité touristique de FOUGERES, dans la mesure où la composante culturelle est représentée par la médiathèque et que ce type de lieu n'est guère recherché par les touristes.

Elle aurait trouvé plus judicieux l'implantation d'un hôtel-restaurant au sein du site historique de la Ville. Elle doute en tout état de cause que ce projet contribue à la redynamisation des commerces du centre-ville ; elle juge la concertation insuffisante à cet égard.

Elle pense d'ailleurs que pour préjuger de l'impact des nouvelles implantations sur le commerce existant, il conviendrait avoir la liste des implantations pressenties.

Elle considère donc que si l'aménagement du site de la gare est une bonne chose, la réflexion apparaît insuffisante. Elle préconise l'examen de plusieurs solutions avant le choix final : *"la Ville n'a pas le droit... à l'erreur sur un projet de cette envergure"*.

Monsieur CORVAISIER adhère aux discours de Monsieur GUILLERM et de Mme PRODHOMME.

Il se dit quelque peu *"piégé"* lorsqu'il s'agit de voter sur un tel projet, parce qu'il souhaite bien évidemment qu'un aménagement soit réalisé, mais que des incertitudes demeurent. Il se félicite que la Ville garde la maîtrise de l'aménagement, ce qui devrait permettre de parer les dérives liées à la spéculation, et constate que l'écho du comité de concertation est fidèle.

Il signale cependant qu'il existe au moins un local industriel sur le site. Il rejoint les propos de Monsieur GUILLERM en ce qui concerne la gare routière. Pour sa part, il verrait plutôt un projet de médiathèque seule, la bibliothèque demeurant sur le site actuel.

Il craint que le nombre de locaux commerciaux soit trop ambitieux et crée un déséquilibre avec le reste de la Ville. Il craint par contre que le nombre de logements soit trop faible.

Il préconise enfin, pour une complète information de la population, la présentation de solutions alternatives, le plus concrètement possible. Il votera la délibération, sans pour autant approuver tous les objectifs tels qu'ils sont chiffrés et énoncés. Il attend surtout que l'on donne à la population les moyens d'apporter un avis pertinent ; *"au-delà de cette délibération, nous avons des attentes tout-à-fait importantes"*.

Madame ROUGER juge la médiathèque comme un élément extrêmement important dans ce lieu qui se veut multifonctionnel.

Pour reprendre le thème développé par Monsieur GUILLERM sur l'intérêt de déplacer la gare routière, elle pense au contraire que *"l'accès des jeunes à la culture"* (et donc à la médiathèque) est primordial, même s'il faudra sans doute trouver des solutions au niveau du fonctionnement.

Elle s'interroge par contre sur l'intérêt d'implanter un "Mac Do" sur ce site, dans la mesure où *"l'uniformisation des goûts, ça a quand même toujours contribué un petit peu, même beaucoup, à tuer la culture"*.

Elle termine en déclarant que *"l'espace gare... a vraiment un avenir important pour la ville de FOUGERES"* grâce à *"l'axe essentiel"* que constitue la médiathèque.

Madame HARDY rejoint le discours de Mme ROUGER ; elle juge très important que la Ville conserve la maîtrise de l'aménagement du site, afin de contrôler l'harmonie commerciale. Elle considère que la proximité médiathèque/gare routière sera *"un atout pour les jeunes"*.

Elle met l'accent sur l'intérêt d'installer l'Oeuvre à la Vie dans un quartier proche de logements sociaux.

Monsieur BOUDET n'est pas contre *"les hamburgers"* occasionnellement : *"c'est l'évolution des choses"*. Il reprend le discours de ceux qui préconisent de prolonger les études et les réflexions pour mettre en garde contre le risque de penser que *"ce n'est jamais le moment"*, qui conduit à *"monter dans l'omnibus"* au lieu du *"T.G.V."*

Il invite à ne pas oublier le secteur sportif et de loisirs dans ce lieu multifonctionnel, ce secteur étant susceptible de créer des animations et du lien social.



Monsieur GUERINEL revient sur le problème de la gare routière et met en garde contre les objections que pourraient opposer les transporteurs de lignes régulières. La circulation des cars scolaires lui apparaît inévitable puisqu'il y a des navettes qui transportent les élèves vers les établissements.

Monsieur LERAY se réjouit de constater un consensus d'ensemble sur l'intérêt de ce projet. Il rappelle toutefois que le débat de fond portait sur la surface de vente qui serait autorisée sur cet espace.

Il constate que la friche appartient encore à la SNCF ; il suppose que l'on connaît peut-être le prix que la SNCF va en demander. Il demande qui sera l'acheteur : *"la Ville ou Monsieur Providence ?"* Il parle en effet du cabinet immobilier maintes fois cité.

Il évoque les *"conclusions favorables"* pour dire que les éléments ne lui sont pas toujours apparus aussi favorables, notamment par rapport à ce qui a été qualifié *"d'intérêts particuliers"*, alors qu'il s'agit souvent de commerçants qui s'interrogent, sans être obligatoirement réticents. Il regrette que ces *"fournisseurs de travail... de richesses"* aient parfois été qualifiés *"d'intérêts particuliers, de personnes rétrogrades, incapables d'avancer... on a entendu ça... autour de cette table..."*.

Monsieur le Maire s'insurge contre de tels propos prêtés à cette Assemblée !

Monsieur LERAY : *"on ne peut pas opposer des populations... l'intérêt général c'est la somme des intérêts particuliers"*.

Pour lui l'importance de la surface commerciale prévue sera un élément primordial pour la décision ; il se demande ce que recouvre exactement l'expression *"prise en charge de l'aménagement par la Ville"*, s'agit-il de la maîtrise d'oeuvre de l'ensemble, ou seulement de la délivrance de permis de construire en fonction d'éléments prédéterminés ? Il demande donc qui sera l'aménageur : la Ville ou un promoteur privé ?

Il parle de la *"locomotive"* longtemps évoqué et demande où l'on en est à ce sujet. Il s'insurge une nouvelle fois contre les 16 000 m² de surface commerciale prévus, qui apparaissent excessifs dans les différentes études et risquent donc de mettre en péril l'équilibre commercial de FOUGERES.

Monsieur DESROZIERS se pose la question de l'existence d'une véritable concertation, au-delà du niveau formel. Il signale d'ailleurs que les comptes rendus de la commission consultative n'étaient pas remis en temps voulu. Il se fait l'écho du sentiment désabusé maintes fois exprimé par certains membres, puisque rien n'était jamais définitif.

Il dénonce l'absence de potentiel de logements sociaux et répète : *"10 à 15 000 m² de surface commerciale, ça revient à tuer le centre-ville"*. Il demande le retrait de cet engagement qui rend le projet *"suicidaire"*, même s'il ne s'agit que de potentiel. Il refuse de *"signer un chèque en blanc"*.

Monsieur AUDUSSEAU pense qu'il y a méprise sur l'objet de la délibération qui n'est que la création d'une ZAC, tandis que le plan d'aménagement et le règlement de zone vont être sous la maîtrise de la ville.

Il évoque les demandes de détail formulées en comité consultatif, qui laissaient sur leur faim les participants, pour expliquer que ces éléments relevaient de l'étape suivante. Il a cependant été convenu que le comité consultatif (dont la mission est en principe terminée) serait convié à prendre connaissance de tous les nouveaux documents. Il espère que ces modalités contribueront à ôter l'impression de manque de réponse mise en évidence.

Il assure que le plan d'aménagement qui sera défini ne sera nullement un chèque en blanc puisqu'à ce niveau toutes les précisions seront fournies. Il insiste sur les incontournables étapes qu'il convient de franchir pour mener à bien cet aménagement.

Monsieur DESROZIERs estime malgré tout que le projet s'articulait autour de deux philosophies :

- faire *"un pôle séparé et concurrent"*,
- ou tenter *"une complémentarité"* pour *"jouer contre la césure... avec le centre-ville."*

Il parle de chèque en blanc, en raison de l'absence de précision dans la démarche, et se déclare préoccupé par la tendance à s'orienter vers la création d'un pôle séparé et concurrent, puisqu'il s'agit de créer 10 à 15 000 m² de surface commerciale.

Monsieur AUDUSSEAU respecte l'opinion de Monsieur DESROZIERs, mais il explique simplement que la Municipalité se place dans un cadre plus général avec un objectif un peu plus ambitieux ; sachant que tout le monde semble s'accorder sur la volonté de réussir cet aménagement.

Il assure que le débat reste toujours ouvert puisque le plan d'aménagement et le règlement de la zone ne sont pas encore défini. Il parle de l'intérêt grandissant suscité par ce projet et d'un équilibre commercial qui semble évoluer : *"Aujourd'hui, on donne une ambition pour la gare, et on a besoin de l'année encore pour formaliser... et tout le monde sera associé."*

Il fait état d'avis contradictoires exprimés en comité consultatif, *"toutes les opinions s'expriment"*, et de la nécessité pour la Ville de concevoir *"le meilleur projet possible... mais laissons chaque étape se dérouler"*.

Monsieur DESROZIERs insiste sur le fait que les comptes rendus de comité consultatif étaient loin d'être fidèles parfois ; il parle d'avis non repris dans le compte rendu : *"ce n'est pas normal"*.

Monsieur AUDUSSEAU rappelle que le comité consultatif avait volontairement été constitué avec un maximum d'ouverture, mais explique que cela a provoqué des interventions inopportunes à ce stade la procédure ; *"il faut respecter les étapes"*.

Monsieur DESROZIERs déclare que les membres ont déploré que le projet n'ait pas évolué d'un iota, à part en ce qui concerne la maîtrise l'ouvrage (ce qui n'avait d'ailleurs pas été demandé en comité).

Monsieur AUDUSSEAU parle de perception différente du comité consultatif ; il considère cette modification relative à la maîtrise d'ouvrage découle aussi des différentes mises en gardes exprimées. Il estime que cet élément est *"un des points clés du dossier"*.

Monsieur CORVAISIER parle du nombre de m² commerciaux comme d'une *"risque important qu'il faut évaluer"* et dont il faut avoir conscience. Il pense qu'il faut peut-être mieux être *"au-dessous des attentes"* exprimées par les commerçants que de prendre le risque du déséquilibre.

Il votera cette déclaration de ZAC, mais en *"faisant... l'impasse sur... un certain nombre de précisions qui n'ont pas"* son *"approbation."*

Monsieur FEUVRIER souligne l'intérêt de la démarche de concertation, de consultation large. Il invite à ne pas se tromper de débat puisqu'il s'agit au stade actuel de créer une ZAC, en *"créant un cadre dans lequel viendront s'inscrire des équipements, des services, de l'habitat"*. Il résume la question posée ce soir : *"soit créer la ZAC, soit maintenir la friche"*.

Il insiste sur la garantie que constitue la décision de la ville d'assumer la maîtrise de l'aménagement, pour donner *"un élan global"* à notre ville. Il parle de ce projet comme *"d'une chance à saisir"* et la décision à prendre comme *"d'un événement"*.



Il reste persuadé que cet aménagement redynamisera le commerce du centre-ville, contrairement au développement de la périphérie observé cette année. Il invite à *"mesurer les conséquences"* du vote de cette délibération.

Madame PRODHOMME se fait donc confirmer une nouvelle fois qu'il s'agit ce soir de créer ou non la ZAC, sachant que l'aménagement fera l'objet de décisions ultérieures.

Monsieur DESROZIER estime que les propos de Monsieur FEUVRIER sont donc en contradiction avec cette affirmation, puisqu'on vote aussi sur un programme, une philosophie qui ne lui semble pas claire.

Monsieur le Maire pense qu'il faudra répondre aux nombreuses questions qui se posent autour de la création de cette ZAC. Il reconnaît que la consultation sur ce genre de dossier est particulièrement difficile, en raison de la complexité de la procédure et de la lecture parfois difficile des différentes études.

Il comprend donc l'impression d'inutilité ressentie par certains participants du comité consultatif : *"le type même de consultation ou de concertation un peu formelle rend difficile l'adhésion des uns et des autres au sujet"*. Il n'en demeure pas moins que les comptes rendus ont restitué l'essentiel des interventions, même si d'autres questions ne sont pas dénuées d'intérêt.

Il comprend la préoccupation de Monsieur GUILLERM vis-à-vis de l'utilisation de la médiathèque par les jeunes attendant leur car scolaire, mais il voit mal comment l'on pourrait éloigner les jeunes d'un équipement qui sera aussi fait pour eux. Il pense qu'il faudra néanmoins gérer les problèmes qui seront engendrés.

Il assure à Monsieur LERAY que la Municipalité a *"les meilleures relations au quotidien"* avec les commerçants. Il regrette donc les propos prêtés par Monsieur LERAY qui a *"cru entendre... : c'est comme ça qu'on fait naître des polémiques !"*

Il parle de la pertinence des questions posées par les commerçants, notamment en ce qui concerne le concept de continuité, mais précise qu'il convient de le concevoir avec une approche moins pragmatique, parce qu'il sera impossible de rattacher physiquement les commerces entre eux, et qu'il serait dommage par ailleurs d'occulter certaines architectures intéressantes ; c'est dans ce sens-là qu'il parle d'intérêts catégoriels qui peuvent s'entendre, ou s'opposer à *"l'intérêt général"* qui doit *"préserver la qualité du site urbain"*.

S'il adhère au concept de continuité, il le conçoit de manière large, parce qu'il est difficile d'imaginer que les gens se rendront dans les différents commerces de la ville sans prendre leur voiture pour se rendre d'un point à un autre.

En ce qui concerne l'importance de la surface commerciale, il résume ainsi la question : *"Est-ce que trop de commerce tue le commerce ?"*. Or les responsables de l'activité commerciale considèrent plutôt que *"plus il y a de commerces, plus il y a de gens qui viennent"*.

Il comprend les inquiétudes exprimées, mais rappelle (à Mme PRODHOMME notamment) les trois études réalisées sur le commerce qui ont toutes abouti au constat que 64 % de l'activité commerciale est à la périphérie, contre 23 % en centre-ville et 13 % dans les zones intermédiaires ; et donc à la nécessité de reconquérir le centre-ville.

Il répond à la question posée par Monsieur LERAY : ce sera la Ville qui achètera le terrain de la S.N.C.F. ; Monsieur AUDUSSEAU précisant que la ville peut réglementairement acheter tout ou partie des terrains.

Quant au prix, Monsieur le Maire répond qu'il faut attendre l'engagement et les conclusions de la négociation.

Il reprend le thème du débat de fond abordé par Monsieur LERAY pour le recadrer : *"le débat de fond, c'est l'aménagement de l'espace, c'est l'aspect global... qu'il faut que nous prenions en considération."*

Il rappelle les engagements pris lors de l'adoption de la charte pour la reconquête du centre-ville (il projette sur rétroprojecteur une synthèse des éléments fondamentaux de cette charte) qui évoquait :

- la nécessité d'actions de communication et d'animation pour FOUGERES et LECOUSSE,
- la nécessité d'actions d'aménagement, notamment sur le site de la gare, et du centre de LECOUSSE,
- la nécessité d'améliorer sensiblement l'offre commerciale de manière complémentaire, pour éviter une trop forte évansion commerciale,
- le développement anarchique du commerce fougerais au cours des 25 dernières années, au bénéfice du commerce de périphérie,
- le constat de l'absence de locomotive commerciale en centre-ville (à l'exception d'EURODIF),
- la nécessité de *"recoudre"* le tissu urbain en lançant un vaste programme d'investissement sur le site de la gare, qui permettra de lutter contre la dispersion de l'offre commerciale et le développement anarchique des zones périphériques.

Il met la délibération aux voix :

*fichier le 1er Mars 1999
en Sous - Préfecture le
4 Mars 1999*

ADOpte - 3 abstentions (MM. BONVALET, LERAY, SAMOEL)
1 voix contre (M. DESROZIERs)

