

| Flers Agglo Communauté d'agglomération | | | |
|--|--------------|--------|----------|
| Date | Délibération | Nature | Folio n° |
| 11.02.2021 | 2021-176 | 2.1 | |
| REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT | | | |

SEANCE N° 04 DU 11 FEVRIER 2021

46 questions, numérotées 2021-171 à 2021-216

DELIBERATION

FLERS – PROJET PLANCAION DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI APPROBATION DEMANDE DE DEROGATION EN ABSENCE DE SCOT

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à la Salle Culturelle de la Varenne - Rue Jean Dumas - 61440 Messei, sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo,

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Vice-Présidents : Michel DUMAINE (Messei), Vincent BEAUMONT (La Ferrière aux Etangs), Omar AYAD (Flers), Stéphan GRAVELAT (Les Monts d'Andaine), François BAILLE (Athis Val de Rouvre), Jacques FORTIS (Briouze), Anne GOUELIBO (La Lande Patry), Béatrice GUYOT (Landisacq), Laurent JUMELINE (Flers), Jérémy PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Groseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

Conseillers titulaires : Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Daniel BIGEON (Dompierre), Chantal CORVEE (Saint Georges des Groseillers), Alain LANGE, François BAILLE, Eliane DENIAUX et Sylvain LEMOINE (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Banvou), Alexandra TERTRE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houlme), Didier VIEGELI (Berjou), Véronique NOEL (Briouze), Xavier DE SAINT POL (Cahan), Hervé BORDERIE (Cerisy Belle Etoile), Agnès MORICE (La Chapelle au Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle Biche), Didier LANGLIN (Le Châtelier), Jacky LECOQ (La Coulonche), Gérard PIERRE (Durcet), Claude GASNIER (Echalou), Michel LEROYER, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS et José COLLADO (La Ferté Macé), Gaëlle PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Leïla HARDY, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOMME, Bruno ASSELOT, Jean-François BRISSET, Tâm NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Graïs), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESENCE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Ménéil de Briouze), Jacky ALLEAU (Ménéil Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Alain DELAUNAY (Montilly sur Noireau), Marilyne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHEVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Groseillers), Claude MONTEBAULT (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Saint Opportune) et Charlie LETETREL (Saires la Verrerie).

Conseillers suppléants : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Banvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houlme), Bénédicte BON (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMOROS (Cerisy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtelier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompierre), Jean-Pierre GOSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Graïs), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Ménéil de Briouze), Gilbert GUERIN (Ménéil Hubert sur Orne), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Thibault GALLOT (Pointel), Dominique VEGEE (Saint André de Messei), Stéphane JOUIN (Saint Clair de Halouze), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Margaret BRAULT (Saint Philbert sur Orne), Sylvain VOISIN (Saint Pierre du Regard), Catherine LECHERPY (Sainte Honorine la Chardonne), Stéphane LBOUGRE (Sainte Opportune), Marc DENIS (Saires la Verrerie), Claude LEBEURRIER (La Selle la Forge).

| Titulaire absent | Suppléant présent | Questions |
|------------------|-------------------|-----------------------|
| Alexandra TERTRE | Sandrine DESTAIS | Ensemble de la séance |

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :

| Mandant | Mandataire | Questions |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruno ASSELOT | Yves GOASDOUE | Ensemble de la séance |
| Agnès MORICE | Jacques FORTIS | |
| Emmanuelle BERGOT | Jean-François BRISSET | |
| Tâm NGUYEN | Jean-François BRISSET | |

Excusée : Dominique ARMAND (2021-189 à 2021-216)

Absents : Lori HELLOCO (2021-171 à 2021-181) - Sylvain LEMOINE, Gérard PIERRE, Yvette LERICHOMME, Marc SIMON, Olivier BREUIL, Christine GERVAIS et Sylvie DUFOUR (ensemble de la séance)

| Question | Présents | Votants |
|---------------------|----------|---------|
| 2021-171 à 2021-181 | 65 | 69 |
| 2021-182 à 2021-188 | 66 | 70 |
| 2021-189 à 2021-194 | 65 | 69 |
| 2021-195 | 65 | 66 |
| 2021-196 à 2021-214 | 65 | 69 |
| 2021-215 | 65 | 67 |
| 2021-216 | 65 | 69 |

| Convocation effectuée le : | Séance ouverte à : | Secrétaire de séance : | Clôture effectuée à : | Compte rendu affiché le : | Date d'affichage |
|----------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| 04.02.2021 | 19 H 30 | Régine POTTIER | 22 H 30 | 12.02.2021 | |

EFFECTIF
En exercice : 77
Quorum : 26

| | | | | |
|--|--|--------------|--------|----------|
| Flers Agglo Communauté d'agglomération | Date | Délibération | Nature | Folio n° |
| | 11.02.2021 | 2021-176 | 2.1 | |
| | REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT | | | |

R A P P O R T

Présenté par
Michel DUMAINE
Vice-Président

| Flers Agglo | | N° | Date | Question | |
|--|--------|----|------------|---------------|--------------------|
| <u>ENSEMBLE 1</u> Commission Urbanisme de Programmation et Politique de l'Habitat | | 03 | 28.01.2021 | 2 | |
| CONSEIL | Séance | 04 | 11.02.2021 | N° d'ordre | N° délibération |
| | | | | 6 | 2021-176 |

| | |
|--------------|--|
| OBJET | FLERS – PROJET PLANCAION – DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI – APPROBATION – DEMANDE DE DEROGATION EN ABSENCE DE SCOT |
|--------------|--|

SDC/EA

Chers Collègues,

Flers Agglo a pris l'initiative de définir un périmètre projet de la ZAC dit « du Plancaïon » sur la commune de Flers, dans le but de procéder au renouvellement urbain des anciens sites de la Blanchardière et de la Butte aux Loups et d'aménager le secteur de la gare.

Par délibération n° 2017-265 en date du 28 septembre 2017, le Conseil Communautaire a ainsi défini les objectifs d'aménagement, le projet de périmètre de ZAC et les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC du Plancaïon.

Par délibération n° 2018-516 du 6 Juin 2018, le Conseil Communautaire a approuvé la convention « démarche Intégrée Gare » avec l'EPFN et la Région Normandie. Dans ce cadre, une étude d'aménagement urbain a été confiée au bureau d'étude « La Fabrique Urbaine ».

Par délibération n° 2020-101 du 8 octobre 2020, le conseil communautaire a déclaré le projet de « la zone du Plancaïon » sur Flers comme étant une « opération d'aménagement d'intérêt communautaire », au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, sans référence à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée.

Le projet global d'aménagement de la zone du Plancaïon a pour vocation de renforcer l'attractivité du centre-Ville de Flers et du quartier de la gare avec un développement d'activités commerciales, d'artisanats, de tertiaire et de logements. La connexion entre le centre-ville et le nouveau quartier pourrait être renforcé par la création d'une passerelle piétonne et vélo, la création du champ libre (mail piéton avec verdissage des espaces publics) et par le réaménagement de la rue Durrmeyer en tant qu'axe structurant connecté aux route de Ger et rue Louis Toussaint (renforcement des modes doux). La prise en compte de l'environnement par la création de continuité écologique sera au cœur du projet.

Pour rappel, le projet de périmètre de la ZAC portait sur environ 22 ha. La ZAC est une procédure d'initiative publique permettant à la collectivité d'acquérir des terrains, de les aménager, et de revendre les terrains équipés à des constructeurs en les incorporant dans le prix de vente le coût des équipements publics. La procédure de ZAC est intéressante si la collectivité envisage d'acquérir une majeure partie des terrains compris dans le périmètre et de les aménager.

Or Flers Agglo souhaite encadrer la réalisation du projet à travers principalement de la réglementation du PLUI, faire participer les investisseurs (au travers de la taxe d'aménagement et de Projet Urbain Partenarial) et phaser le projet pour garantir les finances de la collectivité.

| | | | | |
|--|--|--------------|--------|----------|
| Flers Agglo Communauté d'agglomération | Date | Délibération | Nature | Folio n° |
| | 11.02.2021 | 2021-176 | 2.1 | |
| | REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT | | | |

Aussi, il vous est proposé d'encadrer le projet du Plancaïon au travers d'une Déclaration d'Utilité Publique (pour pouvoir utiliser en dernier ressort le droit d'exproprier) avec mise en compatibilité du PLUI (pour modifier le zonage, le règlement et l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation). Ainsi le périmètre projet de la DUP a été réduit à la zone du Plancaïon déclarée d'intérêt communautaire par délibération n° 2020-101 du 8 octobre 2020 et porte sur environ 15 ha (cf plan joint).

Mise en compatibilité du PLUI

Le projet de la zone du Plancaïon nécessite une mise en compatibilité du PLUI. Le projet sera retraduit à travers une Orientaion d'Aménagement et de Programmation. Ainsi l'OAP actuelle dite du secteur « Blanchardièrre-Gare », annexée au PLUI sera partiellement modifiée.

La mise en compatibilité propose notamment :

- la modification de 3,5 ha de zone N en zone UA correspondant aux scheds et bâtiments situés entre le champ libre et la rue du parc, et aux terrains entre la rue Durrmeyer et la voie ferrée (au nord) qui avaient été ainsi classés en attendant la définition d'un projet urbain,
- la modification de 2,3 ha de la zone N en zone NI (loisir) au niveau du « champ libre » la modification du règlement pour définir des préconisations architecturales le long des voies et du Champ Libre afin de permettre des constructions cohérentes avec le projet urbain et l'OAP,
- la modification de 1,3 ha de la zone UZx en zone NL pour préserver une zone humide et une continuité écologique.

Aussi, la mise en compatibilité du PLUI sera mise en œuvre par le biais d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique avec mise en compatibilité du document d'urbanisme. Cette procédure nécessite l'organisation d'une enquête publique diligentée par le Préfet qui portera à la fois sur la Déclaration d'Utilité Publique et la mise en compatibilité du PLUI conformément aux articles L 153-54 et L 153-55 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 153-52 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du PLUI fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la ville de Flers et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Après enquête publique, diligentée par le Préfet, la proposition de mise en compatibilité du PLUI sera approuvée par arrêté préfectoral (L 153-53 et suivants du Code de l'Urbanisme).

De plus, la modification d'un secteur naturel en secteur urbain, dans un territoire non couvert par un SCOT, oblige le maître d'ouvrage (Flers Agglo) à solliciter une dérogation au Préfet au titre de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme.

Flers Agglo sollicitera auprès de Madame la Préfète l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers au titre de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers sera, par ailleurs, directement sollicité par les services de l'Etat dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUI, et de la réduction de la zone naturelle, au titre de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme.

| | | | | |
|--|--|--------------|--------|----------|
| Flers Agglo Communauté d'agglomération | Date | Délibération | Nature | Folio n° |
| | 11.02.2021 | 2021-176 | 2.1 | |
| | REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT | | | |

Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier Déclaration d'Utilité Publique comporte une étude d'impact conformément à l'article L 122-3 et R 122-5 du Code de l'Environnement, et justifie de l'utilité publique du projet.

Les impacts positifs du projet portent sur :

- le renouvellement urbain d'anciennes friches industrielles,
- le renforcement de l'attractivité du centre-ville de Flers,
- le développement d'un secteur mixte d'activités et de logement
- l'intégration environnementale, la valorisation de la trame verte, bleue et noire
- le développement des modes doux et notamment permettre la création d'une passerelle entre la gare et la rue Durrmeyer

Le dossier comporte une appréciation sommaire des dépenses établi comme suit qui intègre notamment l'ensemble du foncier bâti et non bâti qui pourrait faire l'objet d'acquisition et de démolition par l'intervention de Flers Agglo (si nécessaire), pour permettre la réalisation du projet global de renouvellement urbain :

| Les dépenses peuvent être estimées dans les ordres de grandeurs suivants | TOTAL (€ HT) |
|--|-------------------------|
| <i>Acquisitions foncières et indemnités</i> | 3.600.000 |
| <i>Démolitions yc MO (3 %)</i> | 640.000 |
| <i>Etudes MOE, géomètre etc (10 %) y c étude faisabilité passerelle</i> | 520.000 |
| <i>Travaux aménagement</i> | 1.600.000 |
| <i>Frais divers (financiers, commercialisation, ...) 5 % de 2M</i> | 160.000 |
| TOTAL | 6.520.000 |

Il convient de préciser que toutes ces acquisitions et démolitions ne pourront pas être portées dans les 5 années de la DUP par Flers Agglo. De plus les aménagements sur les espaces publics feront l'objet de demande de subventions qui ne figurent pas dans le dossier de DUP mais qui seront sollicitées au fur et à mesure de la réalisation de ces programmes de travaux.

Etudes Environnementales

Le projet d'aménagement de la Zone du Plancaïon relève d'une opération d'aménagement de plus de 10 ha et est, à ce titre, soumis à évaluation environnementale (article R 122-2 du code de l'environnement, rubrique 39 b).

Conformément à l'article R 122-27 du Code de l'Environnement , « *En application de l'article L. 122-14, une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet impliquant soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme soit la modification d'un plan ou programme également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20....* ».

| | | | | |
|--|--|--------------|--------|----------|
| Flers Agglo Communauté d'agglomération | Date | Délibération | Nature | Folio n° |
| | 11.02.2021 | 2021-176 | 2.1 | |
| | REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT | | | |

Ainsi, une enquête publique environnementale unique sera réalisée en application des articles L 122-14 et R 122-27 du Code de l'environnement et conformément aux articles L 123-1 et R 123-2 du Code de l'environnement.

Dans le cadre de l'instruction du dossier, Flers Agglo et l'Etat solliciteront conjointement l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), au titre de l'article R 122-27 du code de l'environnement.

L'étude d'impact sera mise à la disposition du public avant l'ouverture de l'enquête publique sur le site de Flers Agglo (article L 122-1-VI du code de l'Environnement).

Pour chaque enjeu environnemental, le projet doit, à travers l'étude d'impact, préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui sont présentées dans le **résumé non technique joint**.

Vu le dossier de demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUI de Flers Agglo tel que soumis aux membres du conseil communautaire,

Vu le dossier d'étude d'impact tel que soumis au membre du conseil communautaire,

IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

- 1 – APPROUVER** le dossier d'étude d'impact.
- 2 – AUTORISER** Monsieur le Président à saisir, conjointement avec l'Etat, la Mission régionale d'autorité environnementale Normandie au titre de l'article R 122-27 du code de l'environnement.
- 3 – SOLLICITER** de Madame la Préfète l'avis de la CDPNAF au titre de l'article L 142-5 (dérogation en absence du SCOT) du Code de l'Urbanisme.
- 4 – SOLLICITER** de Madame la Préfète une dérogation en absence de SCOT au titre de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - APPROUVER** le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLUI.
- 6 - SOLLICITER** de Madame la Préfète de l'Orne l'organisation d'une enquête publique unique portant sur l'Utilité Publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUI.
- 7 – AUTORISER** Monsieur le Président de Flers Agglo à prendre tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

Le Président,

Yves GOASDOUÉ