

Commune d'ARGENTRE DU PLESSIS (35)

## **MODIFICATION N°6 DU PLA N LOCAL D'URBANISME**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

du lundi 4 mars 2019 au jeudi 4 avril 2019

Prescrite par arrêté municipal du 4 février 2019

**Rapport du Commissaire enquêteur : CONCLUSIONS et AVIS**

**Partie 2**

Bernard PRAT

Commissaire enquêteur

Destinataires :

-Mairie d'ARGENTRE DU PLESSIS

-Tribunal administratif de Rennes

Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le

ID : 035-213500069-20190520-2019\_043-DE

## SOMMAIRE

1-Pappel de l'objet de l'enquête .....	5
1.1-Objet de l'enquête .....	5
1.2-Dossier mis à la disposition du public .....	5
2-Appréciation sur le déroulement de l'enquête .....	6
2.1-Opérations préalables .....	6
2.2-L'enquête publique et ses modalités .....	6
2.3-Publicité-Information du public .....	6
2.4-Déroulement de l'enquête publique .....	7
2.4.1-Réception du public .....	7
2.4.2-Consultation du dossier par le public et pièces déposées .....	7
3-Rappel du contexte de la modification du PLU et du cadre juridique .....	8
3.1-contexte de la modification du PLU .....	8
3.2-La procédure de modification du PLU .....	8
4-Synthèse des modalités de la modification n°6 du PLU .....	9
4.1-Modification du règlement littéral de la zone UC .....	9
4.2-Suppression de l'annexe 1 « Plan masse UCs » .....	10
4.3-Modification du règlement graphique .....	10
5-Rappel des avis des personnes publiques associées .....	11
6-Rappel des caractéristiques actuelles de l'ilôt Sévigné (zone UCs) .....	11
7-Analyse des observations déposées par le public .....	12
8-Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur .....	17

Envoyé en préfecture le 22/05/2019  
Reçu en préfecture le 22/05/2019  
Affiché le  
ID : 035-213500069-20190520-2019\_043-DE

## 1-Pappel de l'objet de l'enquête

### 1.1-Objet de l'enquête

La commune d'Argentré du Plessis est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 novembre 2007 et ayant fait l'objet :

- de cinq modifications (n°1 approuvée le 20 juillet 2009, n°2 approuvée le 12 octobre 2009, n°3 approuvée le 12 octobre 2009, n°4 approuvée le 24 janvier 2011, n°5 approuvée le 22 avril 2013).
- de deux révisions simplifiées (n°1 approuvée le 20 juillet 2009, n°2 approuvée le 22 avril 2013).

**La commune d'ARGENTRÉ DU PLESSIS, par arrêté du 10/01/2019, a décidé de procéder à une sixième modification de son PLU ; l'enquête publique porte sur cette modification dite n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ARGENTRE DU PLESSIS (35).**

### 1.2-Dossier mis à la disposition du public

Le dossier présenté à l'enquête comprend les pièces suivantes :

- Le registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur,
- Arrêté municipal n°01/2019-060 du 10 janvier 2019 prescrivant la modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS,
- Arrêté municipal n°01/2019-069 du 4 février 2019 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS,
- Note de présentation : modification n°6 du PLU-version du 4 février 2019-16 pages ;
- Projet de règlement modifié (zone UC)-Version du 4 février 2019-12 pages ;
- Avis de Vitré COMMUNAUTE du 12 février 2019,
- Avis du Département d'Ille et Vilaine du 23 janvier 2019,
- Avis du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré du 8 février 2019,
- Avis de la MRAe du 7 janvier 2019,
- Plan Local d'Urbanisme, plan global de la commune,
- Plan Local d'Urbanisme, plan de zonage, agglomération.

## 2-Appréciation sur le déroulement de l'enquête

### 2.1-Opérations préalables

Dès réception du courrier de Monsieur le Président du Tribunal Administratif me désignant en qualité de commissaire enquêteur, un rendez-vous a été pris avec Mr Anthony PENEAUD, Directeur Général des Services de la commune d'ARGENTRE DU PLESSIS, le 30 janvier 2019 pour une présentation du dossier.

Lors de cette réunion à laquelle a également assisté Mr Bernard CROSNIER (Service urbanisme de la commune), la modification n°6 du PLU m'a été présentée. De plus, les modalités de l'enquête ont été précisées : dates de début et de fin d'enquête, nombre et dates des permanences du commissaire enquêteur..etc..

A l'issue de la réunion, j'ai effectué une visite du site concerné par la modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS.

### 2.2-L'enquête publique et ses modalités

Le dossier d'enquête ; comportant notamment le registre d'enquête, a été mis à la disposition du public à la mairie d'ARGENTRE DU PLESSIS, en libre accès à l'accueil pendant toute la durée de l'enquête, soit 32 jours consécutifs, du lundi 4 mars 2019 à 9 h au jeudi 4 avril 2019 à 12 h aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (8h30-12h30 / 14h-17h30 du lundi au vendredi, de 10H à 12h le samedi matin, fermé le mardi matin et le mercredi après-midi). Le dossier soumis à enquête publique pouvait aussi être consulté sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.argentre-du-plessis.fr](http://www.argentre-du-plessis.fr) (pages actualités et urbanisme).

L'arrêté municipal et l'avis d'enquête publié précisait que le public pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par courrier postal en mairie à l'attention de Mr le commissaire enquêteur, ou encore par voie électronique à l'adresse « [mairie@argentre-du-plessis.fr](mailto:mairie@argentre-du-plessis.fr) ».

### 2.3-Publicité-Information du public

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et à l'article 6 de l'arrêté municipal du 4 février 2019, ont été mises en œuvre les modalités de publicité suivantes :

-insertion dans la presse : parution d'un avis au public 15 jours avant le début de l'enquête, puis en cours d'enquête, dans le journal Ouest-France et Le Journal de Vitré ;

-affichage, sur le site et en mairie d'ARGENTRE DU PLESSIS, d'affiches jaunes au format A2 (selon les prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable) reproduisant l'avis d'enquête au public, à partir du 14 février et jusqu'au 4 avril 2019 ;

-mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune d'ARGENTRE DU PLESSIS.

## 2.4-Déroulement de l'enquête publique

### 2.4.1-Réception du public

En exécution de l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Maire d'ARGENTRE DU PLESSIS, j'ai assuré 3 permanences en Mairie d'ARGENTRE DU PLESSIS pour recevoir le public les :

- Lundi 4 mars 2019 de 14 à 17 h ;
- Jeudi 21 mars 2019 de 9 à 12 h ;
- Jeudi 4 avril 2019 de 9 à 12 h.

D'autre part, le dossier et le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public étaient consultables en Mairie d'ARGENTRE DU PLESSIS aux heures habituelles d'ouverture au public.

### 2.4.2-Consultation du dossier par le public et pièces déposées

Seules deux observations ont été déposées :

-lors de la deuxième permanence, une observation (Mr Christian HAMELOT) a été déposée sous forme d'un courrier qui m'a été préalablement présenté et commenté ; ce courrier est annexé au registre ; à noter également la visite d'une personne qui a confondu la présente enquête publique avec celle relative à la révision générale du PLU, et qui n'a par conséquent pas déposé d'observation ;

-lors de la troisième permanence, une observation (Me Françoise GESLAND) m'a été exprimée oralement et a été transcrite ensuite dans le registre.

Lors de la première permanence, il n'y a eu aucune visite. De même, aucune observation par mail n'a été réceptionnée sur l'adresse électronique, ni aucune observation transcrite sur le registre en dehors des permanences.

REMARQUE :

Le jeudi 4 avril 2019, à 12h, à l'issue de la troisième et dernière permanence, j'ai constaté la fin de l'enquête et signé le procès-verbal du registre, et emporté ce dernier et le dossier qui étaient mis à la disposition du public.

Je considère que les conditions matérielles et d'organisation de l'enquête ont été parfaitement adaptées à l'accueil du public et lui ont permis de prendre connaissance du dossier et de pouvoir exprimer ses observations dans de bonnes conditions.

### 3-Rappel du contexte de la modification du PLU et du cadre juridique

#### 3.1-contexte de la modification du PLU

Parallèlement à la révision générale du PLU entamée en 2017, la commune d'ARGENTRE DU PLESSIS souhaite modifier le règlement de la zone UC. En effet, celui-ci fait référence au secteur UCs, secteur de renouvellement urbain spécifique sur le secteur « Sévigné », intégrant la construction d'une bibliothèque municipale. Or, ce projet de construction n'est plus d'actualité sur le secteur « Sévigné », le projet de médiathèque étant actuellement engagé sur un autre site du centre-ville.

En revanche, suivant les orientations d'aménagement validées par le Conseil Municipal en décembre 2017 dans le cadre de la révision générale du PLU, le secteur UCs aura vocation à accueillir une programmation mixte composée de logements, commerces, services et équipements publics. Le projet de PADD (dans le cadre de la révision du PLU) envisage sur ce secteur l'implantation d'une maison de seniors, d'une maison de convivialité, et d'une maison médicale, ainsi que l'aménagement des abords du Hill en cœur de bourg.

**La procédure de modification a été retenue afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, et la concrétisation des aménagements prévus sur l'ilôt « Sévigné » sans attendre le terme de la révision du PLU.**

#### 3.2-La procédure de modification du PLU

La modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS consiste à :

- modifier certaines dispositions du règlement de la zone UC propres au sous-secteur UCs,
- supprimer l'annexe n°1 « Plan masse UCs » qui n'a plus lieu d'être.

Cette modification est qualifiée de mineure ; le dossier précise à cet égard:

- qu'elle ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD en vigueur ;
- qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- qu'elle n'entraîne aucun risque grave de nuisances puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeur ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Elle s'inscrit donc dans les dispositions de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme : les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31, qui sont :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;



-réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le dossier est soumis à enquête publique par le Maire, enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

## **4-Synthèse des modalités de la modification n°6 du PLU**

### 4.1-Modification du règlement littéral de la zone UC

La modification porte sur :

- la vocation du secteur UCs de renouvellement urbain, qui retient une programmation mixte (logements, commerces, services, équipements) en cœur de ville ; sont en effet d'ores et déjà prévus une maison de seniors, une maison de convivialité, une maison médicale ;
- l'emprise au sol des constructions, pour lesquelles il n'est plus retenu d'emprise maximale ;
- la hauteur minimale des constructions, qui n'est plus règlementée ;
- l'augmentation de la hauteur maximale des bâtiments qui est portée de 15 à 17 m.
- l'aspect des toitures pour lesquelles un versant est admis ;
- le nombre de places de stationnement par logement qui est ramené de 2 à 1 ;
- la suppression de règles concernant les clôtures ;
- la suppression d'une surface minimale d'espaces verts ;



## *Règlement graphique du PLU avant et après modification*

### REMARQUE-Constat du commissaire enquêteur

On constate donc l'expression d'un souci de densification urbaine, en lien avec les besoins en logements en centre-ville, et l'assouplissement de règles architecturales et d'accompagnement des constructions. L'ambition associée est à la fois une économie de l'utilisation de l'espace (éviter l'étalement urbain), une optimisation de l'utilisation du foncier disponible, et une qualité du cadre de vie (limitation des déplacements et de l'utilisation des véhicules, proximité des commerces et des services).

Le dossier conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, en lien avec la décision de la MRAe de dispenser d'évaluation environnementale cette modification du PLU, ainsi qu'à l'absence d'incidences sur l'activité agricole, et sur la répartition des surfaces des différentes zones du PLU.

### **5-Rappel des avis des personnes publiques associées**

Les avis exprimés sont favorables à la modification :

-Avis de Vitré COMMUNAUTE : « Tant sur le plan réglementaire que la suppression du plan masse, cette modification n'appelle aucune observation de ma part ».

-Avis du département d'Ille et Vilaine : Avis réputé favorable, sauf avis contraire dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la demande (soit le 15 janvier 2019).

-Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré : Avis favorable.

Enfin, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre la modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS à évaluation environnementale (décision du 7 janvier 2019)

### **6-Rappel des caractéristiques actuelles de l'ilôt Sévigné (zone UCs)**

La visite des lieux m'a permis d'appréhender les éléments suivants qui caractérisent l'ilôt Sévigné :

-il est riverain du ruisseau le Hill, lequel est assez encaissé, et canalisé à cet endroit du centre-ville ;

-il est en relative co-visibilité avec le château (des filtres visuels s'interposant, tels que haies hautes, alignement d'arbres, bâtiments...), sans être inclus dans le périmètre de protection dont ce dernier bénéficie du fait de son statut de Monument Historique inscrit;

-son occupation du sol est diversifiée, associant des espaces bâtis (pavillons et activités commerciales en rive de la rue des sports) et des espaces non bâtis (prairie en bord du Hill, parking bitumé en rive du Boulevard Sévigné...).

## 7-Analyse des observations déposées par le public

Dans ce paragraphe, chacun des thèmes abordés (et précisés dans le PV de synthèse) dans les observations formulées au registre ou par courrier est repris et présenté (en encadré), puis suivi par l'avis du porteur du projet (mémoire en réponse rédigé par Mr le maire d'ARGENTRE DU PLESSIS), et enfin par l'avis du commissaire enquêteur.

### **-1<sup>ère</sup> observation : la modification n°6 ne prend pas en compte l'inondation intervenue au printemps 2018**

Il est observé que cette inondation a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle (JO du 20/10/2018) et que l'emprise maximale des constructions portée à 100% apparaît incompatible avec cette zone inondable. Le projet de PADD présenté le 7 mars 2018 prévoit que « les constructions nouvelles seront proscrites dans le périmètre de l'atlas des zones inondables aux abords du Hill ». Il est en outre remarqué la non adéquation de l'article UC1 qui devrait être également modifié pour tenir compte de ce fait nouveau.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai renforcé cette observation par l'interrogation suivante quant à cette inondation : « A-t-elle fait l'objet d'une réflexion voire d'un diagnostic pour sa prise en compte en terme de besoin d'espace pour expansion de crues, en lien avec la problématique du changement climatique, et notamment les interrogations actuelles quant à une éventuelle accentuation des événements météorologiques exceptionnels et leur nécessaire prise en compte par anticipation? »

- Mémoire en réponse

Se référer au projet de PADD (qui n'en est qu'à des hypothèses de rédaction) du futur PLU révisé, par définition non encore opposables, n'est pas fondé.

Le mémoire en réponse précise en outre que :

« l'inondation du printemps 2018 doit en effet être considérée pour ce qu'elle est : un fait nouveau, inédit par son intensité et par sa localisation, l'expansion des crues ayant eu lieu généralement bien plus en aval sur le Hill. Nous avons bien pris en compte cette nouvelle donnée et nous l'intégrons bien entendu à notre schéma directeur de gestion et de traitement des eaux pluviales,... actuellement en cours de finalisation....Ce schéma directeur traitera nécessairement de cette problématique et proposera des solutions adaptées aux services de la DREAL (au titre de l'autorité environnementale) dans le cadre d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau . »

Le mémoire fait aussi état d'une information (courrier de l'association vivre à Argentré) « selon laquelle des aménagements connexes à la LGV, nécessaires mais mal réalisés, auraient très probablement accentué de manière substantielle la montée des eaux dans le centre bourg ».

Enfin, en rapport avec cette problématique, le mémoire remarque que le parking prévu dans le programme de renouvellement urbain approuvé en 2017 sur l'îlot Sévigné « permettra de limiter la densification en cœur d'îlot et d'apporter une réponse au risque d'inondation par sa capacité à contribuer à absorber d'éventuelles nouvelles crues ».

- Avis du commissaire enquêteur :

La référence au projet de PADD ne me paraît effectivement pas fondée.

L'élaboration du Schéma directeur de gestion et de traitement des eaux pluviales, et d'un dossier loi sur l'eau, compte tenu du diagnostic qu'il suppose, constitue une réponse pour la prise en compte de ce fait nouveau. Néanmoins, l'extrait de l'étude de renouvellement urbain joint au mémoire en réponse est muet quant à cette problématique (ce qui est logique puisque datant de 2017).

De manière générale, dans le cas de la maîtrise de l'expansion des crues, les « solutions adaptées » ne sont pas légions : soit prévention par interception et expansion à l'amont, soit maintien sur site des espaces d'expansion des crues, soit plus rarement expansion à l'aval en fonction des capacités d'écoulement. La faisabilité de la solution « expansion sur site » est subordonnée au foncier affectable à cet effet. La contribution (évoquée par Mr le Maire dans son mémoire) du parking à la maîtrise du risque d'inondation, est effectivement envisageable ; elle reste à préciser, notamment du pont de vue de sa situation par rapport au ruisseau, de son altimétrie prévue et en termes de volumétrie et de capacité de stockage. Le même raisonnement peut être appliqué à l'espace vert dédié à la résidence pour personnes âgées.

La contribution éventuelle du dysfonctionnement attribuée aux aménagements connexes à la LGV à cet épisode d'inondation mérite d'être approfondie, eu égard au caractère exceptionnel de l'intensité de l'épisode pluvieux en cause. En l'état, il ne s'agit en effet pour l'instant que d'une hypothèse. L'élaboration du Schéma directeur de gestion et de traitement des eaux pluviales constitue à cet égard une bonne opportunité de diagnostic des ruissellements en cause.

En définitive, le Schéma directeur « eaux pluviales » et le dossier loi sur l'eau évoqué par le mémoire en réponse auront une double problématique à prendre en compte : réponse au risque avéré d'inondation au niveau de l'îlot Sévigné, réponse à l'imperméabilisation résultant de l'aménagement envisagé de ce dernier. Seront ainsi précisés les besoins éventuels en foncier pour la maîtrise des eaux pluviales (et les dispositions à y prévoir telles que altimétrie, surface...etc), ce qui n'est pas contradictoire avec le souci exprimé de densification urbaine.

## **-2<sup>ème</sup> observation : suppression des garanties quant à la protection et l'intégration du ruisseau du Hill dans le centre bourg**

Le plan masse (annexe 1 du règlement), qui est supprimé par la modification n°6, prévoyait un espace vert et un cheminement doux en rive du Hill et associé à une passerelle sur ce ruisseau. Concernant l'espace vert et l'intégration du ruisseau, il est remarqué que la modification n°6 est muette. Un plan masse modificatif aurait été le bienvenu.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai fait part à Mr Le Maire de mes interrogations quant à la faisabilité de l'intégration du ruisseau du Hill en cœur de bourg, compte tenu de la suppression de ce plan masse et de quelques évolutions réglementaires (suppression des surfaces minimales d'espaces verts, emprise maximale au sol des constructions notamment). J'ai souhaité également connaître les modalités envisagées pour accompagner paysagèrement la densification urbaine souhaitée de l'îlot Sévigné, sachant que l'espace vert et une partie du parking prévus au plan masse supprimé coïnciderait (au vu des photos communiquées à l'appui des observations du public) avec la zone inondée au printemps 2018, ce qui laisse à penser que cet espace pourrait avoir une double fonction, à savoir accompagner paysagèrement la densification urbaine, et permettre l'expansion des crues en cas de besoin.

- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse précise les éléments suivants :

« Concernant la suppression du plan masse d'aménagement de la zone UCs et les modifications mineures de certaines règles d'urbanisme, les observations émises lors de l'enquête ne résistent pas à l'analyse dans la mesure où ce plan est remplacé par une étude de renouvellement urbain (cf extraits joints), approuvée par le Conseil municipal en décembre 2017, et portant sur une zone bien plus importante du centre-ville, de sorte que, justement, l'urbanisation de l'îlot Sévigné intègre des liaisons douces et une mise en valeur paysagère du ruisseau du Hill adaptées à cette densification.

En quelque sorte, un plan masse trop réducteur a été remplacé par un plan d'aménagement plus ambitieux car porté à une échelle d'analyse plus pertinente »

- Avis du commissaire enquêteur.

Les extraits de l'étude de renouvellement urbain approuvée en décembre 2017 par le Conseil municipal et fournis à l'appui du mémoire en réponse permettent effectivement de visualiser les modalités de la mise en valeur paysagère et les liaisons douces prévues sur l'îlot Sévigné densifié. Les espaces verts publics s'avèrent plus restreints que sur le plan masse supprimé ; en revanche les liaisons douces présentent un maillage plus important, et ce sont deux passerelles qui sont prévues sur le Hill, renforçant la cohésion du centre-ville de part et d'autre du ruisseau du Hill, et y intégrant ce dernier.



**Pour une bonne compréhension des nouvelles dispositions prévues pour la zone UCs et l'îlot Sévigné, il me paraît utile de remplacer le plan masse supprimé par des extraits graphiques de l'étude de renouvellement urbain, qui viendraient en annexe du règlement de la zone UCs.**

**-3<sup>ème</sup> observation : suppression des exigences en matière de volumétrie et de gabarit des constructions dans un espace en co-visibilité avec le château, en contradiction avec l'objectif de densification**

Il est observé :

-la suppression de règle concernant la hauteur minimale va à l'encontre du principe de densification de ce secteur: cela revient à prendre le risque de trouver des maisons de type pavillonnaire, alors qu'il est plutôt recherché en zone UC du semi-collectif ou collectif avec des densités plus marquées. La figure urbaine de centre bourg attendue à cet endroit (densification de la construction, bâti élevé) n'est plus assurée.

-la notion de front bâti disparaît avec la suppression du plan masse ; il est remarqué en outre que le PLU actuel a reçu l'aval des Bâtiments de France.

-les modifications réglementaires en termes d'architecture sont contraires au PADD présenté en réunion publique du 7 mars 2018 lequel préconise : « Prendre en compte les espaces naturels et paysagers...L'urbanisation préserve la qualité du site du Château et de ses abords. Le secteur UCs fait partie des abords proches du Château car il est en co-visibilité avec celui-ci.

-la suppression de l'obligation des deux pentes des toits, (soit en pratique autoriser les toitures mono pentes) va à l'encontre de l'unité de la zone UCs, laquelle doit pourtant être une continuité du bourg.

- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse sur cette 3<sup>ème</sup> observation est assez laconique : « on remarquera que plusieurs observations à dimensions architecturales sont émises en méconnaissance totale des projets directeurs prévus sur ce site (pourtant connus) : maison de santé, résidence intergénérationnelle, commerces, services et logements ».

- Avis du commissaire enquêteur

De l'examen des extraits de l'étude de renouvellement urbain approuvée en décembre 2017 par le Conseil municipal et fournis à l'appui du mémoire en réponse de Mr le maire d'ARGENTRE DU PLESSIS, il ressort que :

-les constructions prévues sur l'îlot Sévigné associent en rive de la rue des sports des logements en R+2+C sur rue, et des maisons en cœur d'îlots,

-une maison médicale et des commerces (avec logements au-dessus) en rive du boulevard Sévigné, et en retrait une résidence pour personnes âgées avec des commerces.

J'estime donc que la densification prévue sera effective, contrairement à ce qui est observé, et que les assouplissements règlementaires me paraissent devoir être compris au regard de la diversification des types de bâtiments et de leurs fonctions, et en accord avec le parti pris d'aménagement de l'îlot Sévigné.

De même, la notion de front bâti en rive de la rue des sports est maintenue. A cet égard, il me paraît qu'il convient de relativiser la co-visibilité avec le château, du fait de la présence de filtres (alignements d'arbres, haies hautes, bâtiments) qui s'interposent entre ce dernier et l'îlot Sévigné, qui est par ailleurs en dehors du périmètre de protection de ce monument inscrit.

Au surplus, la référence au projet de PADD est infondée, puisqu'il n'est pas approuvé et donc non opposable.

**J'estime qu'il serait opportun, pour ces aspects, de joindre, en annexe au règlement de la zone UCs, des extraits graphiques de l'étude de renouvellement urbain approuvée en 2017 et qui constitue le fil conducteur des motivations de la modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS.**

#### **-4<sup>ème</sup> observation : réduction du nombre de stationnement obligatoire**

Il est observé qu'autoriser une place de stationnement par logement (aujourd'hui on en demande 2 dans les lotissements) est de nature à imposer à la collectivité de réaliser des parkings au profit de promoteurs privés qui s'en seront affranchis lors de constructions, c'est définir le secteur UCs avec les mêmes règles que le centre ancien UCa très dense.... « Cette modification est incohérente vu la position du secteur UCs et son statut de renouvellement urbain...en effet tout est à créer et donc peut être anticipé contrairement au secteur UCa. »

Par ailleurs, il est associé à la réduction du nombre de stationnement obligatoire, l'accroissement de l'emprise bâtie et la suppression de la hauteur minimale des bâtiments, un risque de non-réalisation de la densification souhaitée en centre-bourg et de prise en charge par la collectivité des stationnements. A cet égard, il est évoqué le vote par le conseil municipal d'un budget de 400 000 € pour le stationnement sur l'îlot Sévigné qui pourrait préfigurer la concrétisation de ce risque.

- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse pour cette 4<sup>ème</sup> observation se borne à préciser : « S'agissant du stationnement, il apparaît tout à fait normal que la collectivité envisage de financer une zone de stationnement public dimensionnée pour les futurs commerces et services. En revanche, il va



de soi que les besoins en stationnements « à usage privatif » (logements ou activités) seront à la charge des porteurs de projet ».

- Avis du commissaire enquêteur

Aucune réponse n'est apportée quant aux motivations de la réduction du nombre de stationnement par logement, que la modification n°6 du PLU prévoit expressément, si ce n'est le diagnostic de l'étude de renouvellement urbain approuvée en décembre 2017 (extraits fournis à l'appui du mémoire en réponse), diagnostic qui conclut « le centre-ville est bien équipé et possède un nombre suffisant de stationnements ».

En revanche, la réponse de Mr le Maire exclut tout risque de dérive quant au financement de parking à usage privatif par la collectivité.

## **8-Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur**

En conclusion, après avoir constaté que :

- le public a été régulièrement invité à consulter le dossier présentant le projet de modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS,, et à formuler ses observations sur ce programme,
- la publicité règlementaire de cette enquête par voie de presse a été effectuée selon les prescriptions de l'arrêté municipal ordonnant cette enquête,
- l'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation, et aux prescriptions de l'arrêté municipal,
- l'enquête et les permanences se sont déroulées normalement et conformément à la réglementation ;

Après avoir examiné et analysé les avis émis par les personnes publiques associées, les observations formulées par le public et les réponses apportées par le porteur de projet en l'occurrence Mr le Maire d'ARGENTRE DU PLESSIS,

Après avoir donné mon avis personnel sur les observations du public et sur les divers aspects du projet de la modification n°6 du PLU d'ARGENTRE DU PLESSIS,

Je donne ci-après mon avis motivé :

- la modification n°6 du Plu d'ARGENTRE DU PLESSIS concrétise un souci de densification urbaine du cœur de bourg, en lien avec l'objectif affiché de renouvellement urbain et les besoins en logements;
- le programme de cette densification associe logements, logements pour personnes âgées, services (notamment maison médicale) et commerces, et prévoit un maillage dense de liaisons douces renforçant la cohésion du centre-ville en y intégrant le ruisseau du Hill et sa dimension paysagère ; il répond aux besoins de toutes les classes d'âge de la population ;

-cette modification n°6 prévoit également un assouplissement des règles architecturales et d'accompagnement des constructions, en lien avec la diversité des types de bâtiments envisagés et de leurs fonctions ;

-un tel programme permet une économie de l'utilisation de l'espace en évitant l'étalement urbain (et la consommation de foncier agricole), une optimisation de l'utilisation du foncier disponible, une amélioration des conditions de vie, en limitant les déplacements et l'utilisation des véhicules, du fait de la proximité des commerces et des services.

-le caractère inondable du secteur, révélé par l'épisode pluvieux exceptionnel du printemps 2018, intervenu postérieurement à l'approbation de l'étude de renouvellement urbain, laquelle constitue le fil conducteur de l'aménagement du centre bourg, et par suite de la modification n°6 du PLU, sera pris en compte (ainsi que la problématique de l'imperméabilisation) dans le cadre du Schéma directeur de gestion et de traitement des eaux pluviales qui est en cours d'élaboration et d'un dossier loi sur l'eau ; il faut être conscient à cet égard des besoins éventuels en foncier associés à la résolution de ces problématiques, susceptibles de faire évoluer le programme envisagé, ce qui n'est pas contradictoire avec les termes de la modification n°6 du PLU.

Dans ces conditions, **j'émet un avis favorable à la modification n°6 du PLU d'ARGENTRE du PLESSIS, avec une suggestion** : il conviendrait, pour une meilleure compréhension par le public, de joindre en annexe au règlement modifié de la zone UC un plan masse indicatif établi sur la base des principes de l'étude de renouvellement urbain approuvée en 2017, plan masse sur lequel sera reportée la limite du secteur UCs, rendant visualisable les nouvelles orientations d'aménagement.

Fait à Rennes, le 2 mai 2019,

Le commissaire enquêteur

Bernard PRAT