

**COMMUNE DE PARTHENAY DE BRETAGNE**  
Département d'Ille et Vilaine  
\*\*\*  
**MODIFICATION N ° 1**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Enquête publique du 12 septembre au 13 octobre 2016**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Gilles Lucas  
Commissaire-Enquêteur

## SOMMAIRE

I-	<b>RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU DE PARTHENAY DE BRETAGNE</b>	3
	I.1- Objets de la modification	3
	I.2- Commentaire concernant le dossier	4
II-	<b>COMMENTAIRES CONCERNANT LES OBSERVATIONS</b>	5
	Obsevatons du public	5
	Avis des personnes publiques associées	5
III-	<b>COMMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFERENTS OBJETS DE LA MODIFICATION</b>	6
IV-	<b>CONCLUSIONS ET AVIS</b>	10

# I - RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE PARTHENAY DE BRETAGNE

## I.1- OBJETS DE LA MODIFICATION

La modification projetée porte sur différents objets.

### 1. Modifications sur le secteur de la rue de la Mare et des noisetiers

#### ➤ Règlement graphique :

Passage de la zone 1AUG et d'une partie de la zone 1AUO1 en UG.  
Suppression de la servitude de localisation de voie.

#### ➤ Règlement littéral :

Suppression de la phrase imposant un aménagement d'ensemble sur les zones 1AUO1, 1AUO2 et 2AUO2 dans l'article 2 de la zone AU.

#### ➤ Orientation d'aménagement :

Modification de la programmation en logements sur le secteur des rues de la Mare et des Noisetiers dans l'orientation d'aménagement « intensification du centre bourg ».

### 2. Prise en compte des évolutions législatives et les modifications du règlement littéral

#### ➤ Prise en compte des dernières évolutions législatives dans le règlement littéral

- actualisation des références au Code de l'urbanisme ;
- suppression de la PNRAS (Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) dans l'article 12 de la zone UO ;
- suppression aux « Dispositions générales » de la référence aux lotissements de plus de 10 ans.

#### ➤ Gestion du stationnement

Certaines dispositions sont reportées dans les dispositions générales : précisions concernant les solutions alternatives, modifications concernant le stationnement des vélos.

### **3. Modifications du règlement graphique**

- Passage au format « Arcopole » de tous les plans et créations d'une nouvelle charte graphique.
- Changement de zonages sur le secteur de la Croix Cornillé : passage du secteur UD en zone UO.

## **I.2- COMMENTAIRE CONCERNANT LE DOSSIER**

J'ai trouvé que le dossier était bien présenté et aussi clair que possible.

## II - COMMENTAIRES CONCERNANT LES OBSERVATIONS

### II.1- RAPPEL CONCERNANT LES OBSERVATIONS

#### OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant l'enquête il y a eu 3 visites lors des 3 permanences dont 2 pour simplement consulter le dossier.

La seule observation faite concernait la circulation qui sera générée par les travaux de viabilisation du secteur de la Mare et des Noisetiers. **Je considère que cette observation est en dehors de l'objet de l'enquête.**

#### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les deux avis reçus (Agence Départementale du Pays de Rennes et SCOT du Pays de Rennes) sont favorables sans faire d'autres commentaires.

### III- COMMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFÉRENTS OBJETS DE LA MODIFICATION

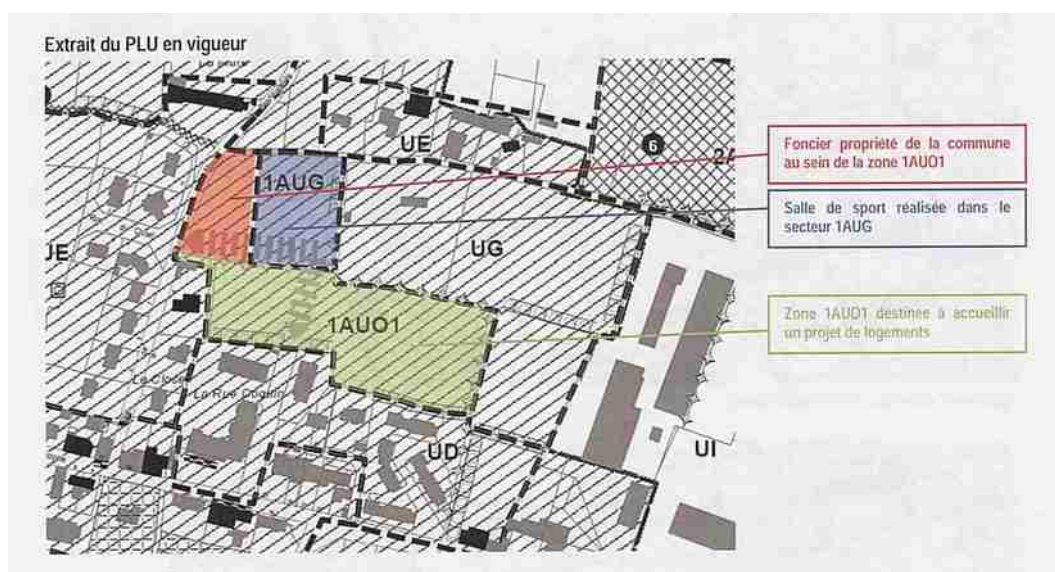
#### III.1- MODIFICATIONS SUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA MARE ET DES NOISETIERS

Dans l'additif n°1 au Rapport de présentation, le contexte de ce secteur est présenté comme suit :

« L'aménagement du secteur rue de la Mare et des Noisetiers a été entamé par l'aménagement d'une salle de sport. Le secteur adjacent, zoné en 1AUO1 au PLU appartient pour partie à la commune et pour l'autre à un particulier qui souhaite mener à bien un projet de logements. La municipalité est favorable à ce projet et souhaite conserver le terrain dont elle est propriétaire comme réserve foncière destinée à l'accueil d'un futur équipement communal. La concrétisation de ce projet nécessite de faire évoluer le règlement graphique et littéral ainsi que les orientations d'aménagement du PLU. »

Il est donc proposé :

- de faire basculer la zone 1AUG et une partie de la zone 1AUO1 en UG et de supprimer la servitude de localisation de voie ;
- de supprimer l'obligation d'aménager les emprises des zones 1AUO1, 1AUO2 et 2AUO2 d'un seul tenant ;
- de réduire la densité des logements dans l'orientation d'aménagement de 50 à 70 en 35 à 50 logements.



## COMMENTAIRES

- Le passage de la zone 1AUG et d'une partie de la zone 1AU01 en UG me semble parfaitement logique, la salle de sport ayant été construite : l'ensemble de cette zone UG forme un ensemble cohérent avec le terrain de sport actuellement en UG ;
- Je considère que l'obligation d'aménager d'un seul tenant la zone 1AU01 et la très forte densité de logement prévue étaient des freins importants à l'urbanisation de cette zone située près du centre-bourg car seuls des logements collectifs pouvaient permettre d'être en conformité avec l'orientation d'aménagement.  
Les nouvelles règles de l'orientation d'aménagement « Intensification du Centre-bourg » et de l'article AU2, en permettant des aménagements partiels avec des densités de logements plus réduites **mais restant cependant très supérieures aux préconisations du SCOT**, devraient selon moi faciliter l'établissement de projets d'aménagement de ce secteur actuellement en friches (et donc d'éviter de consommer de terres agricoles en dehors du bourg de Parthenay).

### III.2- PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

#### PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

## COMMENTAIRES

Il ne semble évident de profiter de la modification pour actualiser les références au Code de l'Urbanisme, de supprimer la référence au PRNAS (Participation pour la Non-Réalisation d'Aires de Stationnement supprimée par la loi de finance rectificative du 29/12/2016) ainsi que celle aux lotissements de plus de 10 ans conformément aux dispositions de la loi ALUR.

#### GESTION DU STATIONNEMENT

Les règles relatives au stationnement sont reportées dans les dispositions générales afin d'éviter de remettre les mêmes dispositions pour toutes les zones et donc d'alléger le texte.

- Concernant les solutions alternatives, lorsque les pétitionnaires ne peuvent pas satisfaire aux règles relatives au stationnement, il est proposé de revenir à la rédaction du Code de l'Urbanisme (rédaction plus ouverte que celle existante).
- Il est proposé d'intégrer les dispositions spécifiques du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation concernant le stationnement des vélos.

## COMMENTAIRES

J'approuve ces dispositions qui vont dans le sens d'une plus grande souplesse et qui intègrent des dispositions spécifiques aux deux roues ce qui, en portant clairement ces règles à la connaissance des aménageurs et des pétitionnaires, ne peuvent que favoriser l'usage du vélo.

### III.3- MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

#### ❑ PASSAGE AU FORMAT « ARCOPOLE » DE TOUS LES PLANS

- La directive INSPIRE (Journal Officiel des Communautés Européennes du 25 avril 2007) vise à favoriser l'échange des données au sein de la Communauté Européenne dans le domaine de l'environnement pris dans le sens large.

Elles crée diverses obligations dont :

- la fourniture des données selon les règles de mise en œuvre communes ;
- l'application des règles d'interopérabilité ;
- les services pour permettre l'accès aux données.

L'ensemble des obligations s'appuie sur les normes et standards internationaux.

- Pour répondre à cette directive, RENNES MÉTROPOLE a adopté pour tous les PLU de l'agglomération un modèle conceptuel de données nappé ArcOpôle version 2012.1. Ce modèle respecte le cahier des charges du Conseil National de l'Information Géographique.
- La passage au format ArcOpôle a nécessité la ressaisie des informations figurant dans les documents en vigueur, ce qui a conduit à des adaptations :
  - réorganisation des légendes ;
  - actualisation du fond cadastral ;
  - parfois décalage des trames (amélioration de la lisibilité).

Les différentes adaptations et modifications effectuées ont été indiquées clairement sur les plans par la mise en place d'une pastille bleue : j'ai pu constater qu'il ne s'agissait que d'adaptations sans conséquence sur l'information présentée (à une exception près).

## COMMENTAIRES

La mise en conformité avec les objectifs de la directive INSPIRE facilitera la mise à disposition des données du PLU pour les citoyens et tous les utilisateurs. Je ne peux donc être que très favorable à cette adaptation.

J'ai par ailleurs pu constater que RENNES MÉTROPOLE était un acteur de Géobretagne, plateforme d'échange, de consultations et de recherche de données cartographiques, ce qui est cohérent avec l'adoption du format ArcOpôle.



❑ **CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE LA CROIX CORNILLÉ**

Le secteur de la Croix Cornillé est actuellement zoné en UD au PLU. Ce zonage impose un recul maximum de 7 m par rapport aux voies. Il est proposé de passer à un zonage UO plus souple en matière d'implantation.

**COMMENTAIRES**

Je constate que le zonage UD est problématique pour les parcelles dont l'accès se fait par le Sud, les constructions ne pouvant s'éloigner de la voie pour disposer d'un jardin bien exposé.

J'approuve complètement le changement de zonage car je constate que cela améliorera la qualité de vie des habitants et favorisera les constructions économes en énergies.

## IV- CONCLUSIONS ET AVIS

Le projet de modification n°1 du PLU de PARTHENAY DE BRETAGNE porte sur différents objets qui peuvent être classés en différentes catégories :

- Mise à niveau du PLU pour des raisons d'évolutions réglementaires ou techniques (passage au format Arcopôle, actualisation des références au Code de l'Urbanisation,...).
- Adaptations pour améliorer le cadre de vie : assouplissement des règles d'implantation à la Croix Cornillé et de celles concernant le stationnement.
- Mise en place de règles facilitant l'urbanisation à proximité du centre bourg (rue de la Mare et des Noisetiers).

Je suis très favorable aux adaptations proposées qui ont pour but d'améliorer la qualité de vie des habitants d'une part (Croix Cornillé) et de faciliter les projets d'urbanisation d'une zone en friche enclavée dans des zones déjà urbanisées, ce qui évite l'étalement du bourg.

Je donne donc un **AVIS FAVORABLE** sans réserve au projet de modification n°1 du PLU de Parthenay de Bretagne.

Fait à Chantepie le 22 octobre 2016



Gilles LUCAS  
Commissaire-Enquêteur