

Dossier suivi par : Stéphanie Le Lamer
Service des Autorisations du Droit des Sols
Tél. 02 99 74 52 61
E-Mail : s.lelamer@vitrecommunaute.org

Monsieur le Maire
Mairie d'Argentré-du-Plessis
21 bis rue Alain d'Argentré
35370 ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

A Vitré, le 25/11/2024

Objet : Avis PPA sur la modification n°1 du PLU - commune d'Argentré-du-Plessis

Monsieur le Maire,

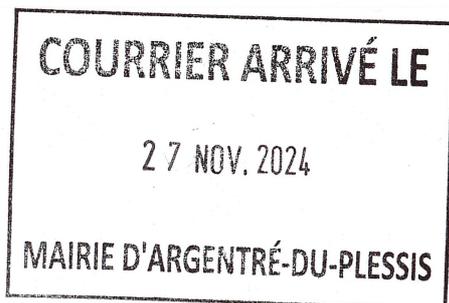
Je vous prie de trouver, ci-joint, l'avis favorable avec réserves de Vitré Communauté en tant que personne publique associée dans le cadre de la modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président de Vitré Communauté,
Teddy REGNIER

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire,

Louis MÉNAGER



VITRÉ
COMMUNAUTÉ

Vitré Communauté, la proximité

16 bis, boulevard des Rochers B.P. 20613 – 35506 Vitré Cedex
Tél. : 02 99 74 52 61 – c.agglo@vitrecommunaute.org – www.vitrecommunaute.org



Vitré Communauté – Personne Publique Associée

Modification n°1 du PLU de la commune d'Argentré-du-Plessis

I / AU TITRE DE LA COMPETENCE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La modification n°1 du PLU de la commune d'Argentré du Plessis prévoit, au sein du parc d'activités de la Froitière, le passage en zonage UA (activités) d'une emprise foncière de 2 532 m² pour la création d'une zone de stationnement pour les poids lourds.

Vitré Communauté émet un **avis défavorable** à ce changement de zonage car il ne permet pas la densification, imposée au sein des parcs d'activités. En effet, le porteur de ce projet possède des réserves foncières au sein de son site actuel, dont le zonage permet l'implantation d'activités économiques.

Par ailleurs, l'emplacement prévu se situe en continuité d'une zone d'habitat, générant des nuisances incompatibles avec la proximité des riverains.

Vitré Communauté sollicite la commune d'Argentré du Plessis afin qu'elle étudie la possibilité de créer ces stationnements poids lourds au sein du périmètre du parc d'activités de la Froitière.

II / AU TITRE DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis favorable avec recommandations

1- Analyse de la note de présentation modification n°1 du PLU d'Argentré du Plessis

➤ Changement de destination

Il est peu pertinent de repérer des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination qui peuvent être à la fois démolis (étoilé rouge).

➤ ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination et/ou de division.*

L'exemption de règles de stationnement dans le cas de division de terrain (permis d'aménager ou déclaration préalable) ne peut s'appliquer.

Pour les constructions nouvelles, la seule dérogation possible concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat - article L. 151-35.

Absence de cohérence avec les règles imposées notamment pour les logements aidés.

Qualification attendue de ce que sont les logements aidés.

Quelles règles de stationnement s'appliquent aux collectifs, entrent-ils dans la catégorie « autres habitations » ? peu pertinent.

Attention dans le règlement, exemple UE6-1, il est fait référence aux constructions d'habitat collectif. Cette notion doit être reprise pour toutes les zones.

Faire la distinction entre habitations et logements.

Ecriture non cohérente avec l'OAP thématique commerces – centralité - suivante : ENVELOPPE URBAINE
Secteur autorisant l'implantation de nouveaux commerces jusqu'à une surface plancher maximale de 1 000 m² par bâtiment.

Ces projets devront respecter **le principe de prévoir les stationnements (clients et employés), conditions de livraisons et d'accessibilité proportionnées sur l'unité foncière du projet.**

Un terrain divisé en zone UC pour y implanter des commerces doit présenter du stationnement. Or votre nouvelle écriture ne correspond pas à l'OAP et exempte les divisions de terrain en zone UC de tout stationnement.

➤ 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

Se conformer au CCH.

➤ Définir la notion de « construction nouvelle » apparait d'application délicate.

Cela signifierait qu'une extension d'une construction n'est pas une construction nouvelle, ce qui est contraire à la jurisprudence.

Une extension, en contiguïté, peut-être requalifiée de construction nouvelle.

Une construction nouvelle n'est pas nécessairement indépendante d'une autre construction.

Une annexe accolée à une construction existante est également une construction nouvelle. Incohérence entre la définition de l'annexe définie aux dispositions générales de votre PLU avec la nouvelle définition de la construction nouvelle.

Une annexe peut être une extension.

➤ 2.5.2.2. La notion de « hauteur maximale »

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 mètres dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Vous remplacerez sol par terrain et retirerez la notion de voie, pas de construction sur les voies ou indiquerez en cohérence avec votre lexique sol naturel.

➤ 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A revoir en lien avec la remarque sur la définition d'une construction nouvelle et en cohérence avec les définitions existantes et non modifiées des extensions et annexes.

L'écriture doit être retravaillée.

2- Analyse du règlement

➤ Les définitions de construction et construction nouvelle sont identiques (voir ci-dessous).

La définition de construction nouvelle que vous envisagiez n'est pas reprise. Pour rappel, nous ne sommes pas favorables à cette nouvelle écriture, il convient de revoir la définition en tenant compte de nos remarques précédentes (extension/construction nouvelle/accolée/non accolée à la lecture de la jurisprudence).

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction nouvelle

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Ainsi la note de présentation et le règlement seront cohérents entre eux.

- Écriture de la définition de la hauteur à revoir conformément à notre analyse précédente.

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 mètres dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Article UC 7 – Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Pour les logements aidés : 0,7 place par logement minimum. Le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre inférieur pour les décimales comprises entre 0,1 et 0,5 et au chiffre supérieur pour les décimales comprises entre 0,6 et 0,9.
 - Pour les autres habitations : 1 place par logement minimum.
- Pour les constructions relevant des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de la sous-destination « Bureau », le stationnement n'est pas réglementé.
- Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination et/ou de division.
- Ces obligations pourront être minorées dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des espaces communs.

A revoir conformément aux remarques présentées sur la note de présentation.

De la même manière, revoir l'article 7.2. Règles relatives au stationnement des vélos.

III / AU TITRE DE LA COMPÉTENCE HABITAT

Avis favorable avec recommandation

OAP sectorielle rue Ambroise Paré : une réflexion approfondie sur la programmation et la typologie des logements pourrait permettre une densification supérieure à l'objectif affiché dans un secteur localisé en centralité de la commune d'Angentré-du-Plessis.

IV / AU TITRE DE LA COMPETENCE TOURISME

Avis favorable pour le développement du projet de STECAL de Launay qui offrira des capacités d'hébergement supplémentaire sur le territoire.

IV / AU TITRE DE LA COMPETENCE ASSAINISSEMENT

Aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif.