



Monsieur le Maire  
Mairie  
21 bis rue Alain d'Argnètré  
35370 Argnètré du Plessis

**Service Territoires**

Dossier suivi par Elif GÖREN

Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81

[elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr](mailto:elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr)

Objet : Projet modification PLU

A Rennes, le 26 novembre 2024

Monsieur le Maire,

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 novembre 2021. Le projet de modification n°1 du PLU que vous soumettez porte sur 10 points suivants, qui appellent au cas par cas des demandes de compléments et des avis de notre part :

**1. Repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

81 constructions font déjà l'objet d'un repérage dans le PLU approuvé. Le projet consiste à ajouter 6 constructions.

Il conviendrait de préciser s'il s'agit d'ommissions par rapport au 1<sup>er</sup> repérage et si des critères identiques ont été retenus (ce qui semble être le cas au vu du règlement littéral).

**2. Modification des dispositions réglementaires concernant les changements de destination**

Le projet consiste à transformer « changement de destination des bâtiments agricoles existants » en « changement de destination des bâtiments existants » aux motifs que :

- En zone A, le code de l'urbanisme ne restreint pas le changement de destination aux seuls bâtiments agricoles,
- Les bâtiments repérés ne sont pas systématiquement des bâtiments agricoles.

S'il est vrai que cette faculté est utilisée dans la majeure partie des cas pour permettre le changement de destination de bâtiments agricoles, le code de l'urbanisme n'en restreint pas l'utilisation à cette seule catégorie.

Toutefois, les critères de repérage que la commune utilise doivent être objectifs et clairement explicités.

Par conséquent si le règlement littéral est modifié pour autoriser les changements de destination des bâtiments en zone A ou N de façon générique, il conviendra d'expliquer si les critères de recensement ont évolué ou non (pierre ou terre, emprise au sol...), peut importe par ailleurs qu'il s'agisse de bâtiments agricoles ou d'habitations.

### 3. Modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement (zones urbaines/à urbaniser)

Nous n'avons pas de remarques à émettre sur ce point.

### 4. Modification des dispositions réglementaires concernant l'aspect des constructions en zone UC

Nous n'avons pas de remarques à émettre sur ce point.

### 5. Précision de certaines dispositions réglementaires

Il est prévu de préciser certaines notions figurant dans le lexique des dispositions générales et certains points du règlement afin de limiter les mauvaises interprétations.

Les sujets retravaillés portent sur la définition des constructions nouvelles, les modalités de calcul de la hauteur maximale, les règles d'implantation des extensions et des annexes en zone A par rapport aux voies et emprises publiques.

Nous n'avons pas de remarques à émettre sur ce point.

### 6. Rectification d'erreurs matérielles sur le zonage

Il s'agit de rectifier diverses erreurs matérielles telles que le fait de marge de recul dans le bourg, la réduction par erreur de la zone UE de la Hoguinière, le décalage de la marge de recul « tous usages »/RD 111).

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce point.

### 7. Modification du zonage à côté de l'école La Salle St Joseph

Le projet consiste à reclasser environ 8000m<sup>2</sup> de zone UL (équipements) en zone UE, de la doter d'une orientation d'aménagement et de programmation (prévoyant entre autre une densité minimale de 22 logement /ha) et de modifier l'enveloppe urbaine en conséquence.

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce point.

### 8. Modification du zonage au niveau de la ZA de la Blinière

Une entreprise installée dans la ZA de la Blinière projette de créer une zone de stationnement pour les poids lourds sur du foncier qui lui appartenant mais actuellement classé en zone UE (habitat). La modification vise donc à qualifier cet espace UE en espace UA.

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce point.

### 9. Création de STECAL à vocation économique

**Rappel de la définition d'un STECAL** (L 311-13 Code de l'urbanisme) : dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés à titre exceptionnel :

- 1° Des constructions,
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...],
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Pour la Chambre d'agriculture, les STECAL doivent donc conserver ce caractère exceptionnel, ne porter que sur de faibles superficies et ne pas porter préjudice à l'activité agricole (par le mitage, par les usages, par la localisation par rapport à un éventuel siège ou site d'exploitation...).

#### 9.1. Lieudit le Launay – STECAL 1.7 ha

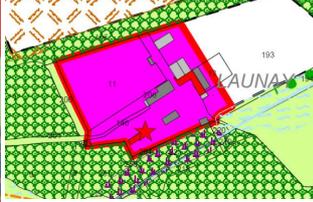
Le site était un ancien siège d'exploitation spécialisé en vergers. Depuis le changement d'exploitants en 2017, un nouveau siège aurait été édifié en remplacement des bâtiments existants.

Par conséquent le site initial, présentant une grande superficie de bâtiments, n'aurait plus depuis d'usage agricole.

Un porteur de projet souhaiterait y développer une activité de réception pour les évènements familiaux ou professionnels. La majeure partie de l'activité se ferait par la rénovation des bâtiments existants (salle de réception, cuisines, couchages...) et par l'extension d'un bâtiment.

Le projet consiste à faire un STECAL de 1.7 ha dont :

- 8000m2 ne sont pas agricoles au MOS,
- Et hormis l'emprise bâtie, le tout déclaré à la PAC.

MOS : habitation et parc en gris et rouge	Superficie non agricole au MOS	PAC 2022	Projet de STECAL
			

Au vu de l'ampleur du STECAL, de la consommation foncière qu'il va engendrer et bien qu'il ne s'agisse pas d'une révision simplifiée, il conviendra que la commune motive son intérêt pour le projet et présente des éléments de garantie sur le fait qu'il n'impacte pas l'activité agricole des alentours.

**Il conviendra au minimum de renseigner les champs suivants :**

- Intérêt général :
  - ✓ Existe-t-il des demandes insatisfaites du fait d'un déficit d'offre locale ? (existe-t-il ou non d'autres sites de ce type à Argentré ou sur les communes riveraines ? Existe-t-il une réelle demande locale insatisfaite ?)
  - ✓ Le projet présente-t-il un intérêt particulier pour la commune ? (ex : synergie avec les commerces locaux, développement attractivité...)
- Impact sur l'agriculture :
  - ✓ Depuis combien de temps l'activité agricole a cessé sur ce site d'exploitation ? 2017 ou plus tard ?
  - ✓ Existe-t-il d'autres sièges ou sites d'exploitation en activité à proximité ?
  - ✓ Les activités sont-elle compatibles ou au contraire, existe-t-il des risques de conflit d'usage ? (ex : feux d'artifices, bruits des festivités qui pourraient affoler des cheptels ?)

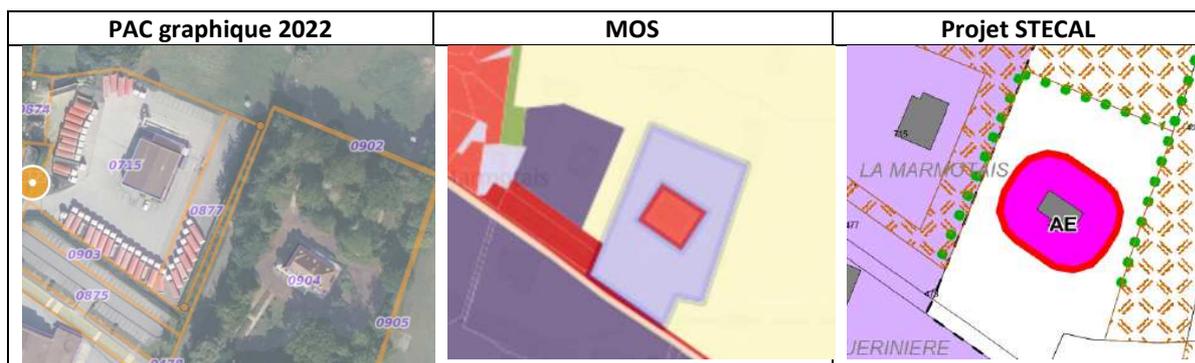
En tout état de cause, il conviendrait de réduire le STECAL à la partie non agricole du MOS, la majeure partie du projet tenant aux changements de destination.

A défaut des justifications et de la réduction du STECAL, l'avis de la Chambre d'agriculture devra être considéré comme défavorable.

### 9.2. Lieudit la Marmottais – STECAL de 0.3 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 0,3 ha, est situé à l'extrémité est du bourg, au lieu-dit La Marmottais. Il est créé pour permettre le changement de destination d'une habitation, qui appartient à une entreprise située en face, en bureau.

La parcelle n'est pas inscrite à la PAC et n'est pas considérée comme ENAF au MOS (jardin /parc et habitation).



Le passage du statut d'habitation du bâtiment à celui de bureau ne pose pas de souci supplémentaire pour l'activité agricole.

Nous n'avons pas de remarque à émettre.

### 9.3. Lieudit les Branchettes – STECAL de 0,4 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 0,4 ha, est situé à environ 4 km au nord du bourg.

Il est créé pour conforter une activité existante de stockage de déchets qui prévoit la construction d'un bâtiment de type hangar.

**Il conviendra de préciser :**

- si l'activité a été légalement implantée sur le secteur, un STECAL n'ayant pas vocation à légaliser les occupations irrégulières en zone agricole.
- et s'il existe ou non un siège ou site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres. Si tel est le cas, l'avis de la Chambre d'agriculture est défavorable.

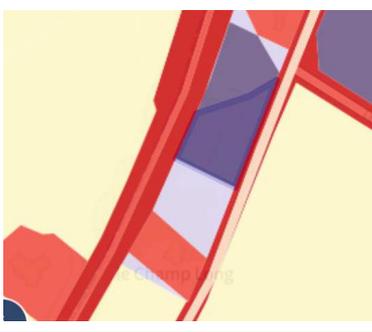


### 9.4. 44 rue de Châteaubriand

Ce STECAL, d'une superficie de 0,2 ha, est situé à l'extrémité sud-ouest du bourg, au 44 rue de Châteaubriand. Il est créé pour conforter une activité existante de menuiserie.

**Il conviendra de préciser :**

- si l'activité a été légalement implantée sur le secteur, un STECAL n'ayant pas vocation à légaliser les occupations irrégulières en zone agricole,
- et s'il existe ou non un siège ou site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres. Si tel est le cas, l'avis de la Chambre d'agriculture est défavorable.

PAC graphique 2022	MOS 2011 et MOS 2021 Activité autre que tertiaire : industrie et artisanal	Projet STECAL
		

#### 10. Mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce point.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Loïc Guines