

Modification n°1 du PLU d'Argentré-du-Plessis

Avis des services de l'État sur le projet de modification n°1 du PLU au regard des objectifs du développement durable

L'avis de l'État porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, la forme du document et la procédure suivie. Les remarques sont graduées selon trois niveaux :

Demande : Les demandes sont constitutives de réserves, ainsi leurs non prise en compte pourrait faire l'objet d'un recours lors du contrôle de légalité.

Recommandation : L'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte certains éléments afin de favoriser la transition écologique et énergétique.

Observation : L'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

Objet n°1 et 2 de la modification du PLU

Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination et la diminution des obligations de réalisation de stationnement en zones UC et UE aboutissant à la modification des dispositions réglementaires, n'appellent aucune remarque de la part de l'État. La diminution des obligations de réalisation de stationnement est une évolution qui doit être saluée, car elle permettra de faciliter la réalisation d'opération en densification dans les secteurs concernés.

Objet n°3 de la modification du PLU

La modification du zonage UL proche de l'école La Salle St-Joseph et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à vocation « habitat » conduisent à plusieurs évolutions positives améliorant la qualité du PLU (une densité de 22 logements/ha). Il convient de saluer la création de cette OAP en densification au sein du tissu urbain et en cœur de bourg.

Objet n°4 de la modification du PLU

La modification du zonage UA au niveau de la ZA de la Blinière afin de créer une zone de stationnement pour les poids lourds sur du foncier qui est actuellement classé en zone UE (à vocation d'habitat) aboutit à diminuer l'enveloppe urbaine et identifiée dans le PADD comme une zone urbaine propice à la densification. Or, l'objectif n°2 affiché dans le PADD souhaite optimiser le foncier situé dans cette enveloppe urbaine, en privilégiant la construction de logements afin de limiter les extensions et la consommation du foncier. En toute rigueur, il pourrait être considéré que le projet affecte le PADD et nécessiter une révision générale. En admettant que la réduction de l'enveloppe

urbaine dédiée à la densification résidentielle n'affecte pas le PADD, il doit tout de même être relevé que le projet est susceptible de générer des nuisances et devrait a minima faire l'objet d'une révision allégée. Sur le fond, l'avis conforme n° 2024-0011653 rendu par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, recommande de concevoir le parking poids-lourds, sur la zone d'activités de la Blinière et non accolé à une zone d'habitat existante de façon à limiter les nuisances sonores pour les riverains. L'avis de l'État est identique concernant l'opportunité de réaliser ce parking à cet emplacement au regard des nuisances générées à proximité immédiate des habitations.

Demande n°1 : planifier le parking poids-lourds sur la zone d'activité (et non à proximité des habitations) de la Blinière afin d'éviter les nuisances sonores pour les riverains des secteurs concernés.

Objet n° 5 de la modification du PLU

La création de 4 STECAL à vocation économique (Launay, Marmottais, Blanchettes et au 44 rue de Châteaubriant) sera examinée en CDPENAF conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Le dossier sera examiné à la commission du 3 décembre 2024.

Afin d'améliorer la prise en compte des enjeux de modération de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, l'avis simple qui sera rendu par la commission gagnerait à être pris en compte s'il comporte des demandes.

Recommandation n°1 : pour sécuriser juridiquement la procédure en cours, l'avis à venir de la CDPENAF devrait être pris en compte concernant l'ensemble des STECAL

Indépendamment de l'avis de la CDPENAF, le STECAL « Launay » vise à créer un pôle fête/ séminaire dans un corps de ferme existant et sur une parcelle de 1,7 ha déclarée à la PAC.

La parcelle envisagée est trop importante pour être considérée de taille limitée et son impact sur l'activité agricole ne semble pas suffisamment prise en compte au regard des exigences de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Demande n°2 : le STECAL Launay doit être supprimé ou voir son périmètre réduit afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme au titre de l'article L. 151-13.

Même si une procédure de modification de droit commun, comme celle présentement menée, assure le même niveau de participation du public via l'enquête publique, en toute rigueur, les créations de STECAL s'apparentent à des réductions de protection ou de zone A entraînant une obligation de recourir à une procédure de révision allégée au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

Recommandation n°2 : pour sécuriser juridiquement la procédure en cours, recourir à la révision allégée pour le volet création de STECAL.

Le STECAL « Les Branchettes » prévoit la construction d'un bâtiment de type hangar afin de conforter l'activité existante de stockage de déchets. La parcelle concernée est en continuité d'une zone UA, et classée en zone A dans le PLU actuel. Il serait plus opportun d'intégrer ce projet dans une révision allégée qui porterait sur une extension « modérée » des zonages UA pour intégrer les parcelles comprenant déjà des bâtiments, que les entreprises situées à proximité envisagent d'utiliser. Une révision allégée pour classer en UA (ou autre U) une parcelle classée en A est donc à privilégier. Dans le cas contraire, un détournement de procédure et une erreur d'appréciation concernant le classement du secteur pourrait être invoqué concernant le classement de ce secteur.

Demande n°3 : concernant le STECAL « Les Branchettes », le PLU devrait recourir à un classement en zone UA via d'une révision allégée.

Objets n° 6 et 17 de la modification du PLU

Ces évolutions n'appellent aucune remarque de la part de l'État, ils procèdent d'ajustements techniques et réglementaires (mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique, corrections d'erreurs matériels, etc.).