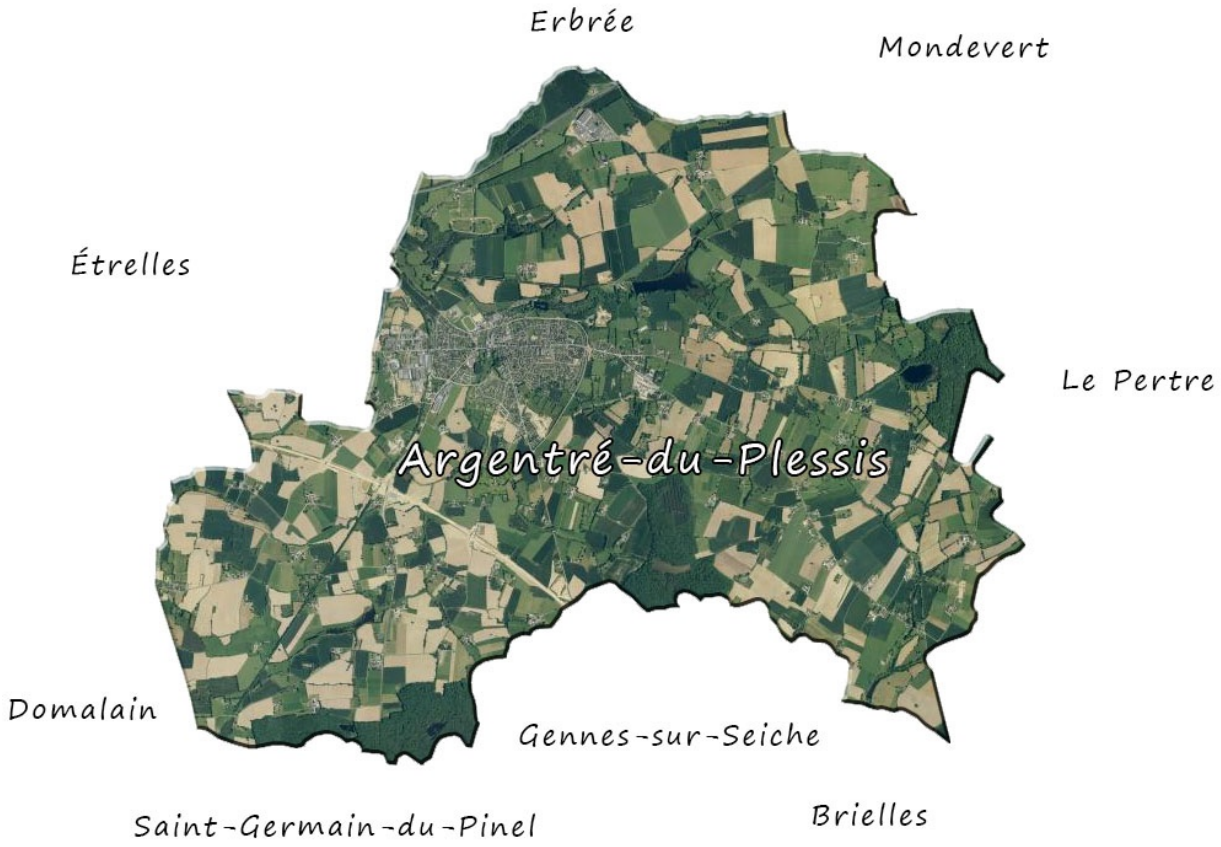
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 08/11/21



COMMUNE D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

L'ATELIER D'YS

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

SOMMAIRE

Préambule **Page 1**

Présentation de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS **Page 3**

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE **Page 4**

1 L'évolution démographique Page 5

2 L'habitat Page 9

3 La situation socio-économique Page 16

4 Les déplacements Page 32

5 Le fonctionnement urbain Page 35

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **Page 43**

1 L'environnement physique Page 44

2 L'environnement biologique Page 50

3 L'analyse paysagère Page 66

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale Page 88

5 La gestion des ressources naturelles Page 127

6 Les pollutions et nuisances Page 136

7 Les risques majeurs Page 139

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS **Page 145**

1 Rappel réglementaire Page 146

2 Identification du potentiel de densification et de mutation Page 147

CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU **Page 157**

CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES **Page 159**

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs Page 160

2 Le développement de l'habitat Page 163

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3 Le développement de l'activité économique Page 180

4 La préservation du cadre de vie Page 199

5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager Page 203

CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL Page 212

1 Le règlement graphique Page 213

2 Les règlement littéral Page 214

CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES Page 237

1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie Page 238

2 Bilan de la consommation d'espace à venir Page 238

3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat Page 239

4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU Page 239

CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR Page 242

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche Page 243

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes Page 245

3 L'impact sur la ressource en eau Page 248

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel Page 250

5 L'impact sur le paysage Page 251

6 L'impact sur les déplacements Page 252

7 L'impact sur la qualité de l'air Page 253

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances Page 254

9 Les scénarios alternatifs Page 256

10 Les changements par rapport au premier projet de PLU Page 259

CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS Page 261

1 Le SDAGE Loire-Bretagne Page 262

2 Le SAGE Vilaine Page 263

3 Le SCoT du Pays de Vitré Page 263

4 Le PLH de Vitré Communauté Page 267

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4 Le PCAET de Vitré Communauté Page 268

5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine Page 268

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI Page 269

CHAPITRE 11 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'ÉTUDE DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES Page 271

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé[1], la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

[1] Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :
- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

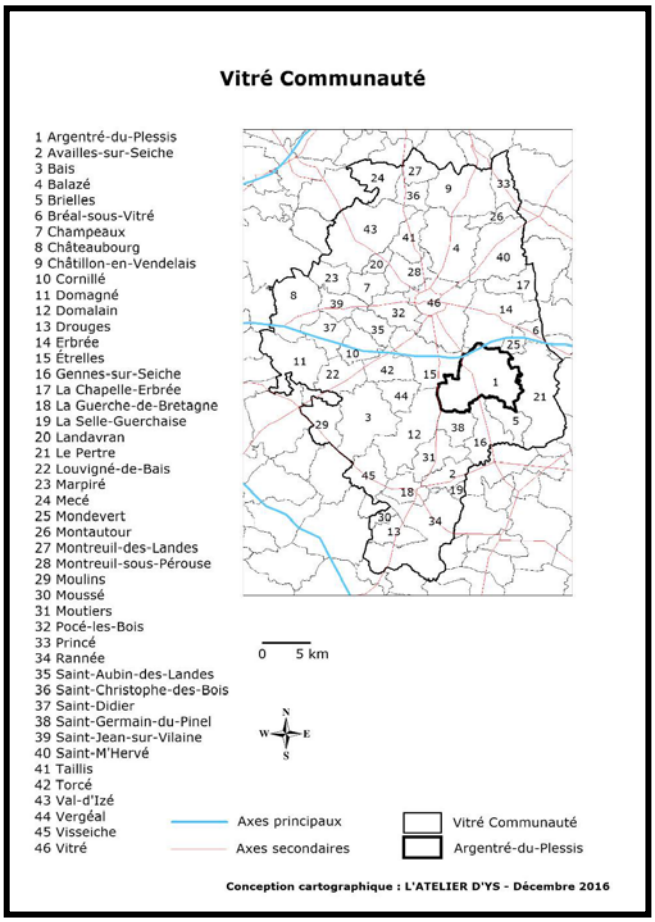
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se situe à l'est du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 146 hectares. Sa population est de 4 447 habitants en 2018.

Les communes limitrophes d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS sont :

- Erbrée et Mondevert au nord,
- Étrelles et Domalain à l'ouest,
- Saint-Germain-du-Pinel, Gennes-sur-Seiche et Brielles au sud,
- Le Pertre à l'est.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 80 000 habitants.



Administrativement, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est rattachée au canton de La Guerche-de-Bretagne et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 163 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 1

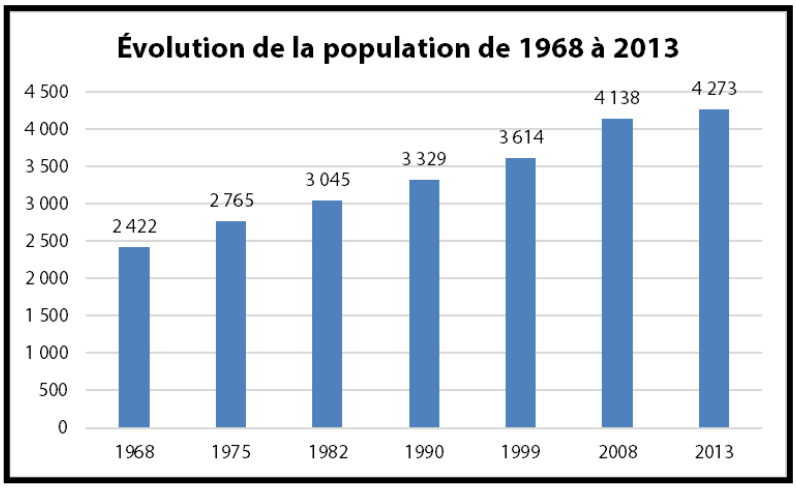
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

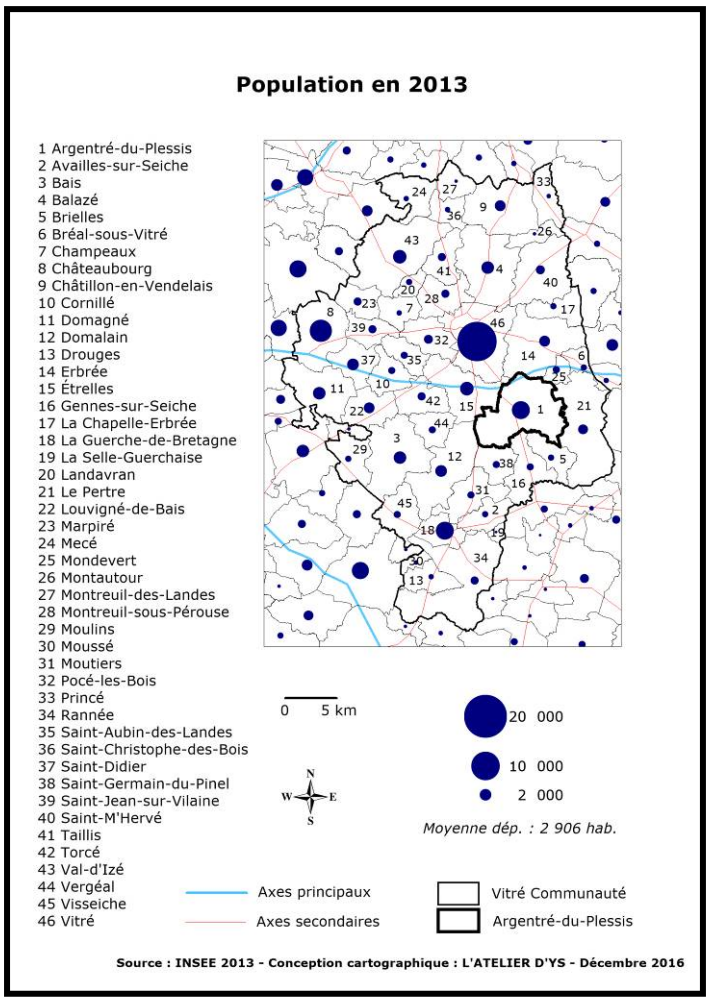
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1 L'évolution démographique

1.1 Une croissance démographique qui ralentit…

Depuis 1968, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS connaît une phase de croissance démographique continue et relativement marquée, excepté sur la dernière période intercensitaire où le rythme s'est ralenti.

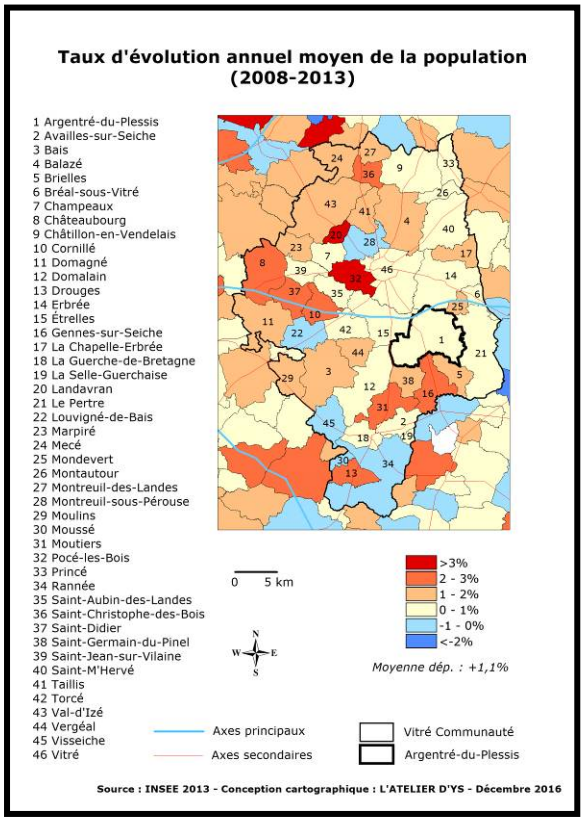


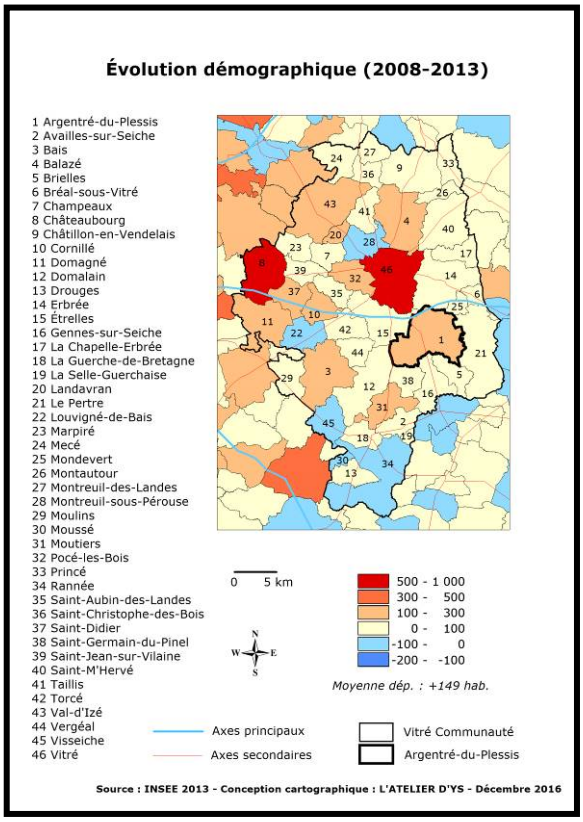


Avec 4 273 habitants en 2013, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS constitue la 4ème commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération, derrière Vitré, Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

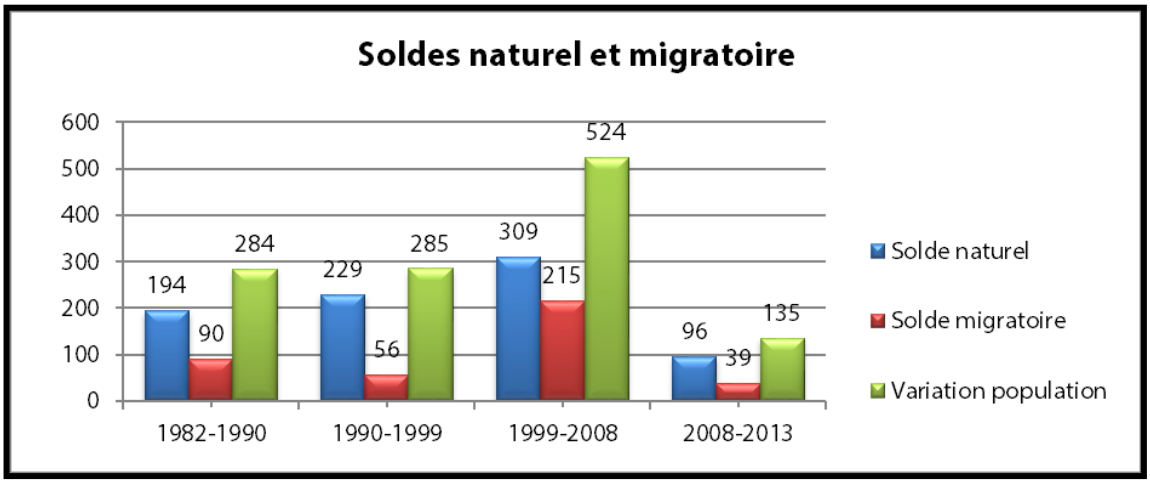
Comme 40 autres communes de Vitré Communauté, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a gagné des habitants entre 2008 et 2013. Et preuve d'une croissance démographique raisonnable (4 138 habitants en 2008), le taux d'évolution annuel moyen de la population est de +0,6% lors de la dernière période intercensitaire.





1.2 …en raison d'excédents naturel et migratoire en baisse

Depuis 1982, c'est l'excédent du solde naturel (différence naissances-décès), toujours supérieur à l'excédent du solde migratoire (différence arrivées-départs), qui « tire » l'accroissement démographique. Depuis 2008, les deux soldes présentent un faible excédent, synonyme de net ralentissement de l'augmentation de population.

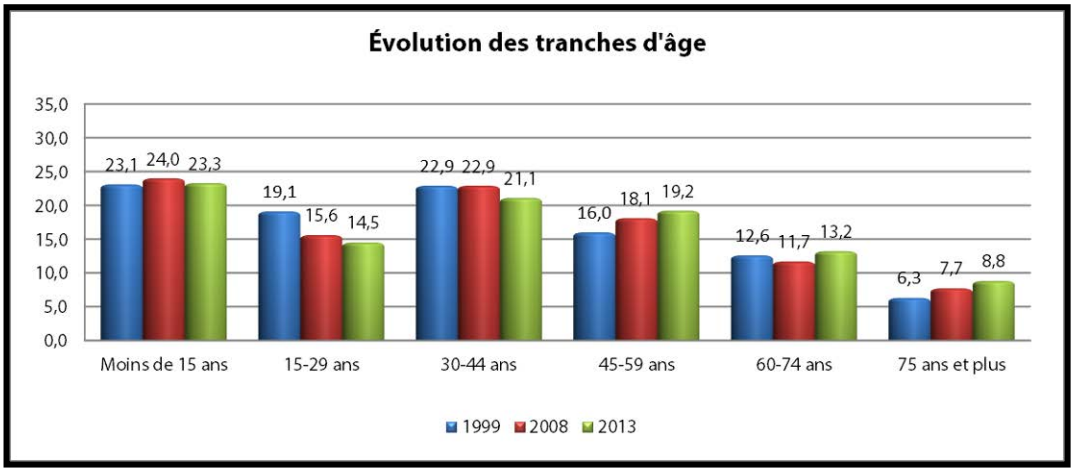


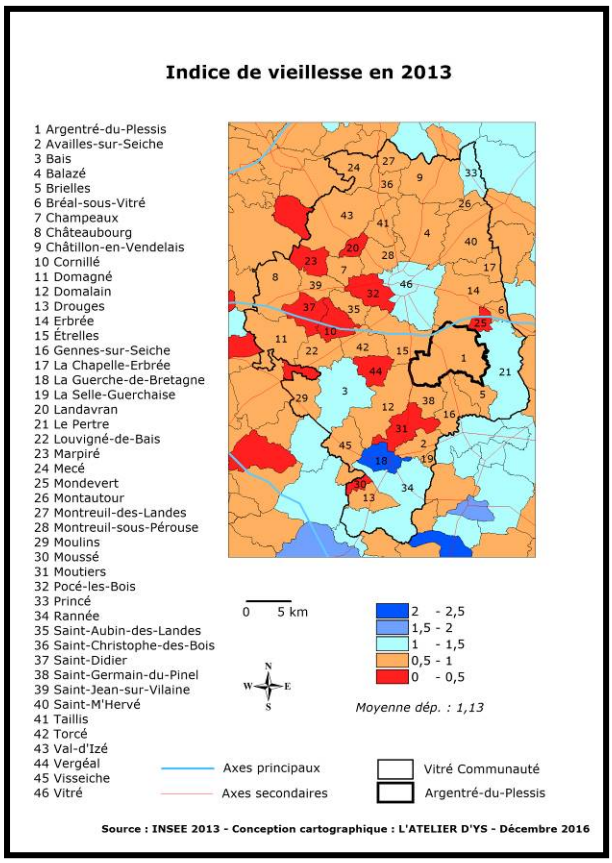
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1.3 Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a tendance à vieillir. En effet, à chaque recensement, les 45 ans ou plus sont de plus en plus représentatifs : 34,9% des habitants en 1999, 37,5% en 2008 et 41,2% en 2013.

Et à l'inverse, excepté la tranche d'âge des moins de 15 ans qui est stable, les proportions des 15-29 ans et des 30-44 ans diminuent.





A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse[2] hétérogènes, même si on constate que les communes de l'ouest de l'EPCI affichent globalement un profil de population plus jeune.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède un indice de 0,94, comparable à la moyenne intercommunale (0,92).

[2] Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1.4 Une taille de ménages en baisse continue

Le nombre de ménages[3] recensés en 2013 s'élève à 1 661 contre 1 552 en 2008. La taille moyenne de ces ménages Argentréens diminue continuellement depuis 1968, passant de 3,6 à 2,5 personnes par logement en 2013.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules…) et des foyers monoparentaux.

SYNTHÈSE

La population d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS augmente à un rythme peu élevé, inférieur aux moyennes intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal est comparable à celui de Vitré Communauté, c'est-à-dire assez nettement inférieur à celui de l'Ille-et-Vilaine.

Enfin, 1 ménage sur 4 n'est constitué que d'une personne, une proportion largement inférieure à la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	Vitré Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2008-2013)	+0,6%	+1,0%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2013	0,94	0,92	1,13
Part des moins de 15 ans en 2013	23,3%	22,3%	19,3%
Part des ménages d'une personne en 2013	25,5%	28,3%	35,9%

Enjeux :

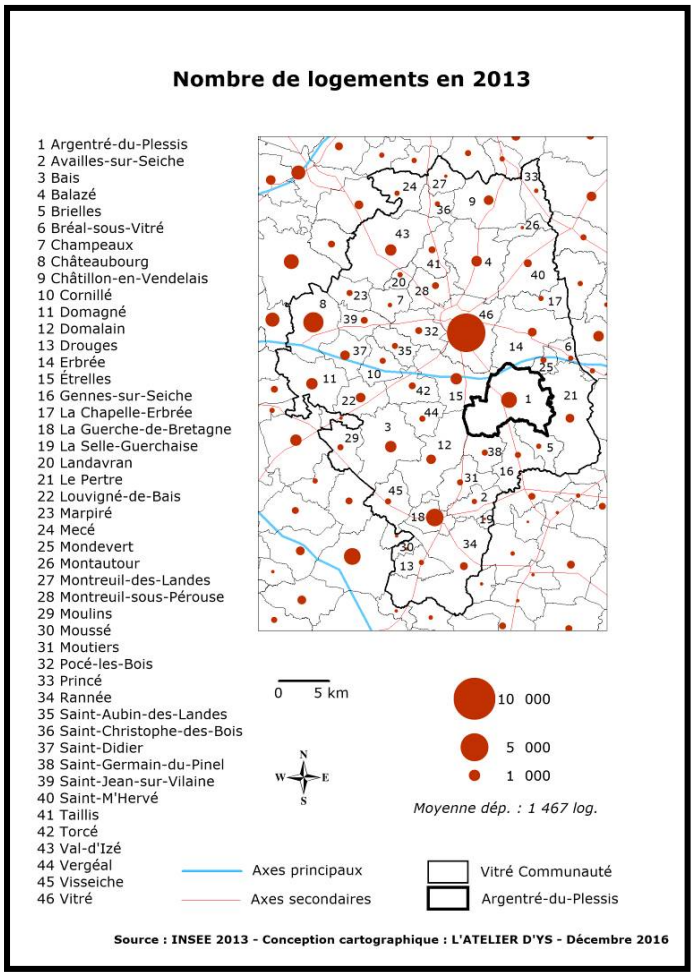
- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des médecins et des professionnels de santé, ainsi que des commerces et services de proximité.**

[3] Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



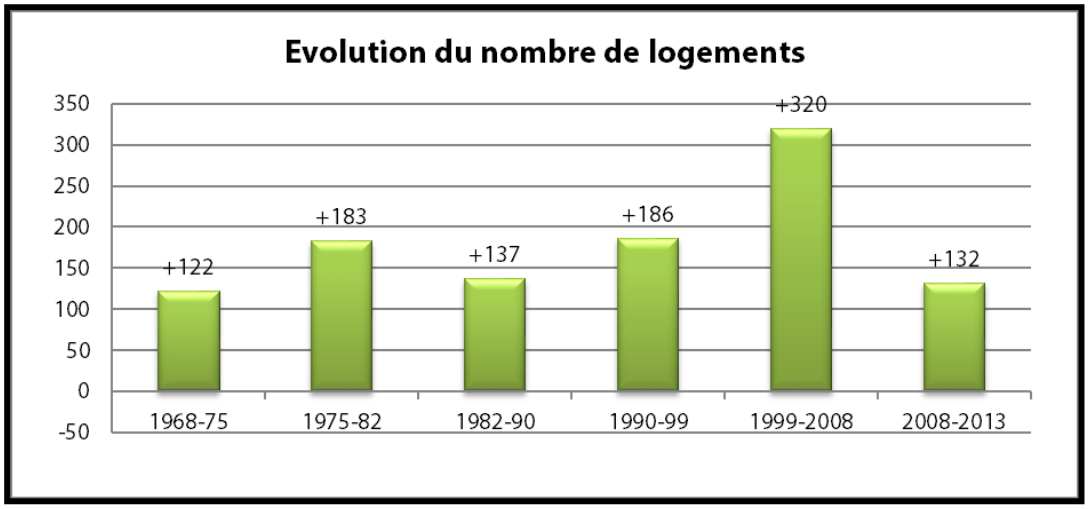
En 2013, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS compte 1 789 logements, dont 1 673 résidences principales, soit un peu plus de 5% du parc de logements intercommunal.

A noter que la commune de Vitré concentre à elle seule 1 logement sur 4 à l'échelle de l'EPCI.

Parmi ces 1 789 logements Argentréens, on dénombre 1 585 maisons individuelles, soit 88,6% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

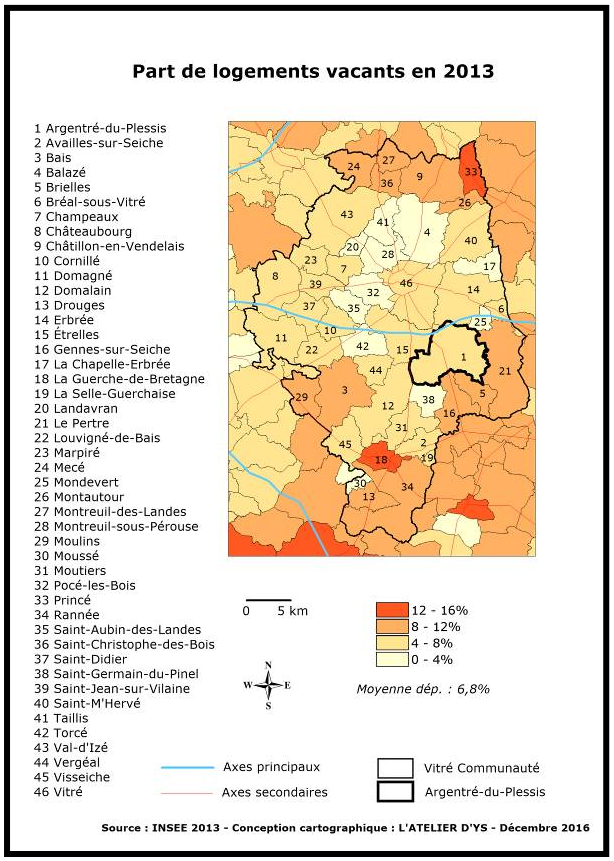
Entre 1968 et 2013, le nombre de logements a été multiplié par 2,5, s'enrichissant de 1 080 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 24 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Argentréen a été très soutenu entre 1999 et 2008.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 1,3% des logements.

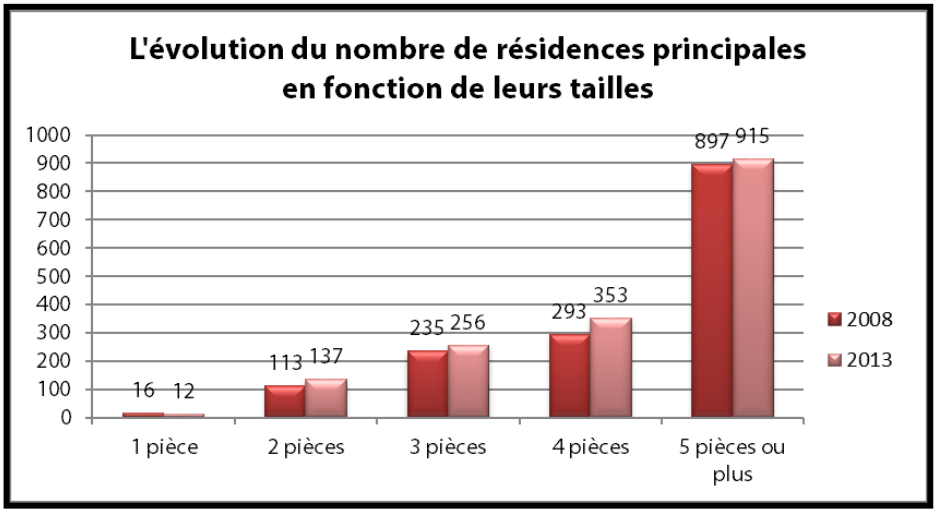


La vacance reste à un niveau raisonnable même si elle a légèrement augmenté (+0,6 point par rapport à 2008). 93 logements (soit 5,2%), dont la plupart sont situés en campagne, sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Un parc de logements diversifié

Les très grands logements (5 pièces ou plus) représentent plus d'1 résidence principale sur 2 à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Cependant, on observe tout de même une certaine mixité du parc de logements, tendance qui s'affirme puisque le nombre de toutes les catégories de logements a augmenté entre 2008 et 2013, excepté les T1.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

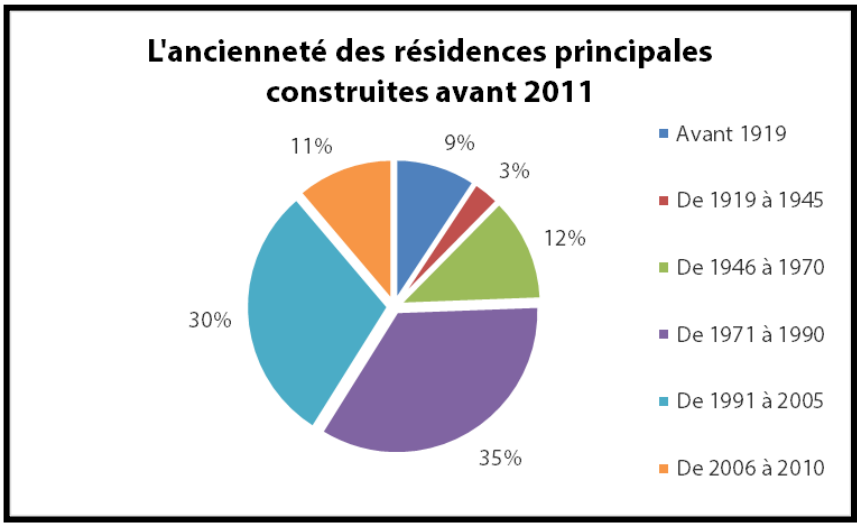
En 2013, en moyenne, une résidence principale Argentréenne comporte 4,7 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès…) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Des logements très récents

Le parc de logements Argentréen semble très récent. En effet, 3 résidences principales sur 4 ont été construites entre 1971 et 2010. Les logements d'avant-guerre, eux, ne représentent que 12% des résidences principales.

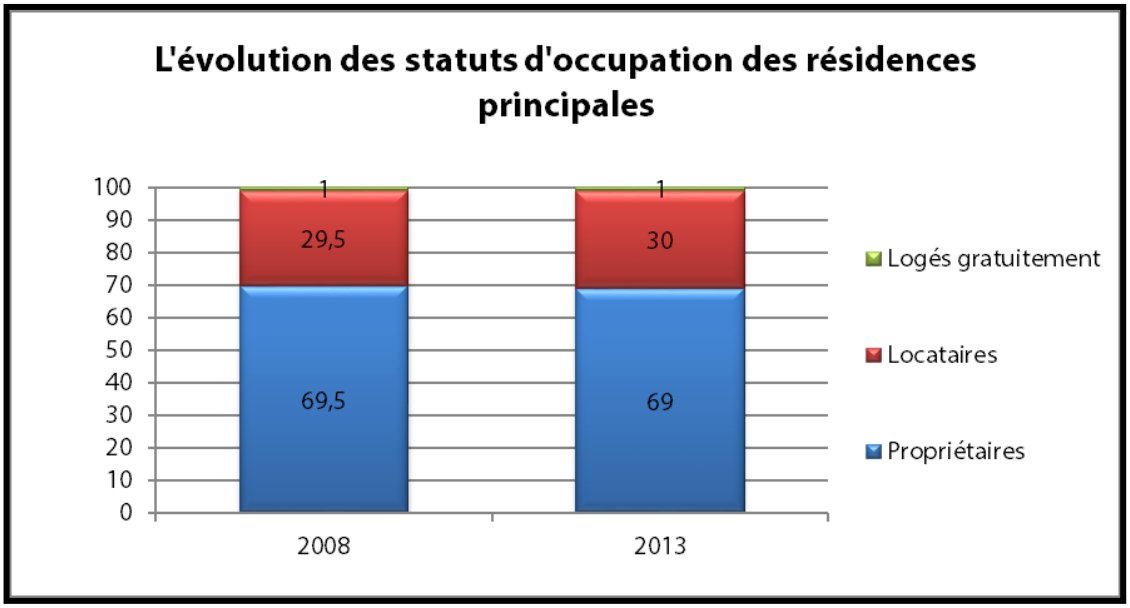


En termes de confort, on ne dénombre, en 2013, que 31 résidences principales (sur 1 673) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

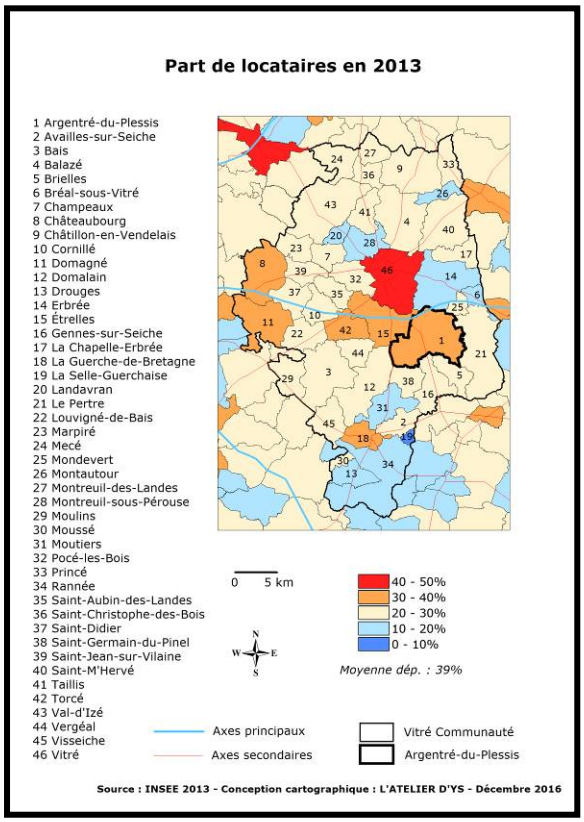
2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

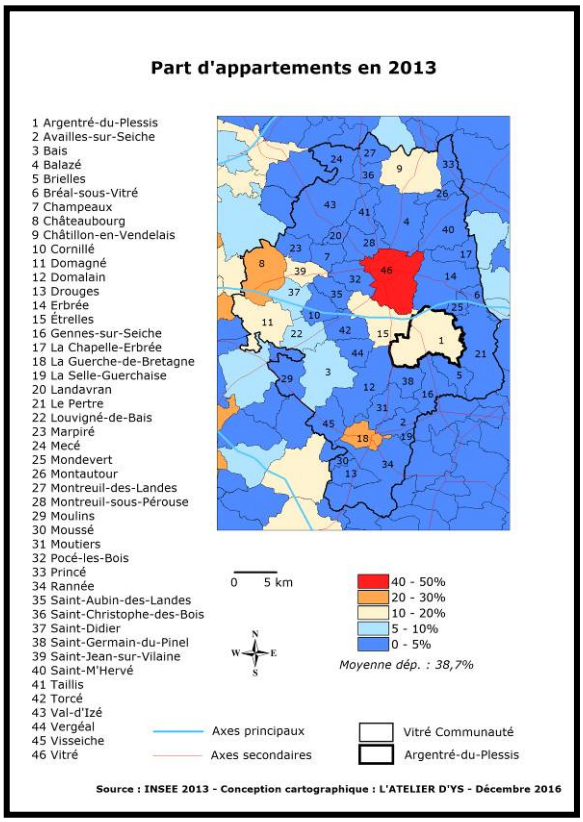
Une large majorité des résidences principales (69%) est occupée par des propriétaires. Cependant, il faut noter que la part des locataires augmente légèrement et atteint un niveau relativement élevé (30%).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



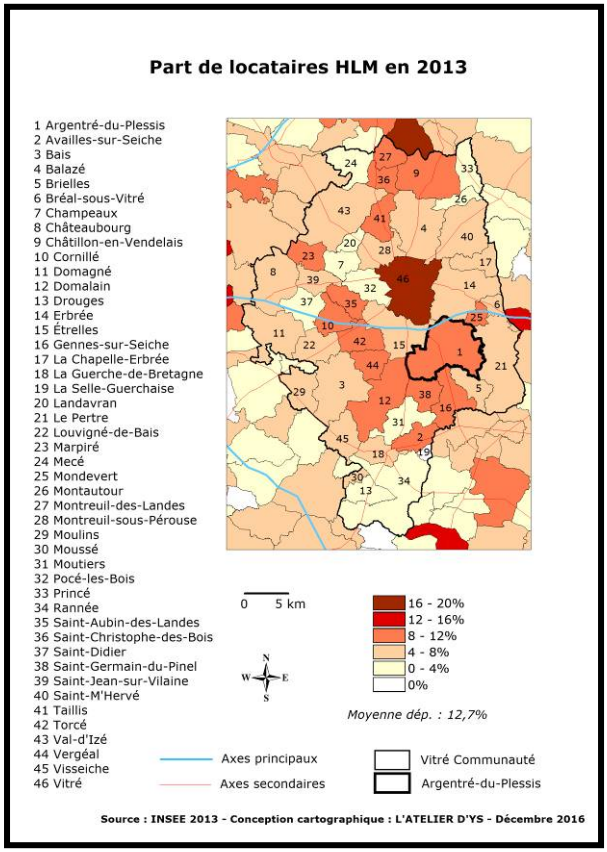
Ce taux de locataires est comparable à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (31,9%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements assez importante (11,2%) sur la commune.





Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.5 Un parc locatif social quantitativement intéressant



Globalement, à l'échelle de Vitré Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 9,5%.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS présente une proportion similaire (9,8%).

A noter que la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a été exemptée du dispositif SRU pour les années 2018 et 2019 conformément au décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 ainsi que pour les années 2020 à 2022 par décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale.

Globalement, on dénombre 198 logements locatifs sociaux (180 publics et 18 privés) en 2016 sur la commune.

INVENTAIRE DU PARC LOCATIF SOCIAL au **1er janvier 2016**
COMMUNE de ARGENTRE

PROPRIETAIRES	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE LITS *
1 - LOGEMENTS SOCIAUX (parc public)		
NEOTOA	140	
ESPACIL	28	
CCAS	1	
COMMUNE	11	
Total logements publics	**180**	
2 - LOGEMENTS PRIVES CONVENTIONNES		
Propriétaires privés – ANAH (conv>1/10/06)	8	
Propriétaires privés – ANAH (conv<1/10/06 dont conv. dénoncées depuis moins de 5 ans)	4	
Investisseurs privés – PLS Les Solérines	6	
Total logements privés	**18**	
3 - LOGEMENTS FOYERS		
Néant		
Total foyers	0	0
Total foyers en équivalents logements *	**0**	

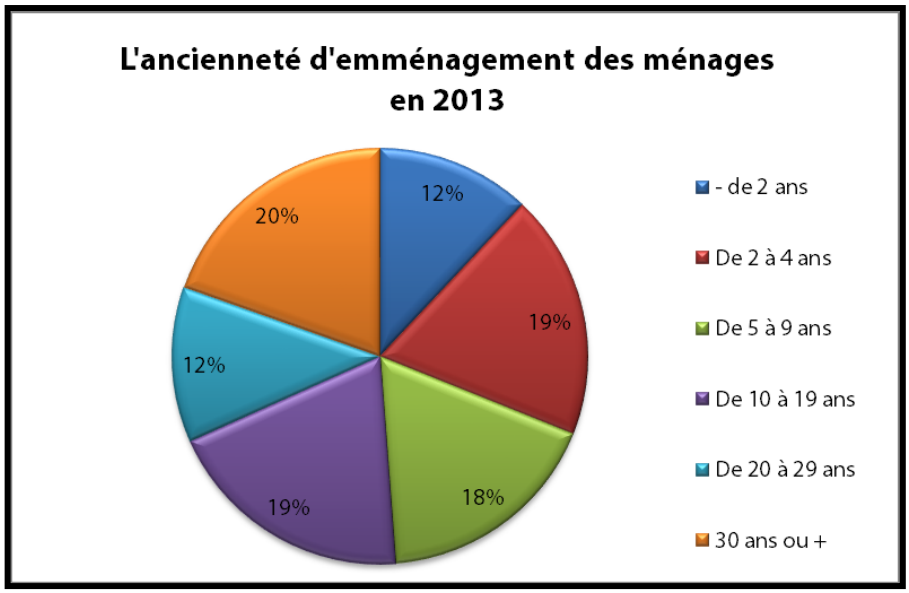
* Règle d'équivalence (*) : 1 logement pour 3 places ou lits
* Logement autonome en foyer : local à usage d'habitation permettant une vie autonome (cf. définition art. R111-3 du CCH ; pour les foyers pour personnes handicapées mentales, un seul élément de vie autonome est exigible)

RECAPITULATIF	
Logements publics	180
Logements privés	18
Logements foyers	
Nombre total de logements locatifs sociaux : COMMUNE de ARGENTRE	**198**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2013, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 15,6 ans à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 19,6%.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

SYNTHÈSE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS concentre environ 5% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction Argentréen est élevé entre 2008 et 2013, supérieur aux cadences intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants augmente légèrement mais reste à un niveau inférieur à la proportion départementale.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, en moyenne, elles comportent une demi-pièce de plus qu'à l'échelle du département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS une part de locataires comparable à la moyenne intercommunale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	Vitré Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2008-2013)	+1,5%	+1,5%	+1,7%
Part de logements vacants en 2013	5,2%	6,8%	6,8%
Taille moyenne des résidences principales en 2013	4,7	4,6	4,2
Part de locataires en 2013	30,0%	31,9%	39,0%

Enjeux :

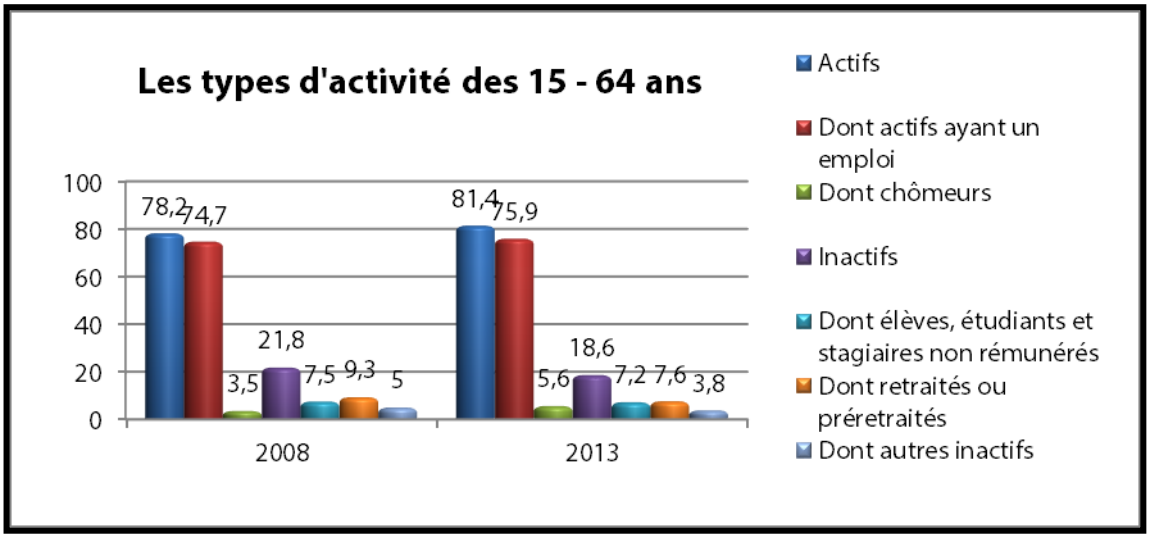
- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires…).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**
- **Rénover le parc de logement existant.**

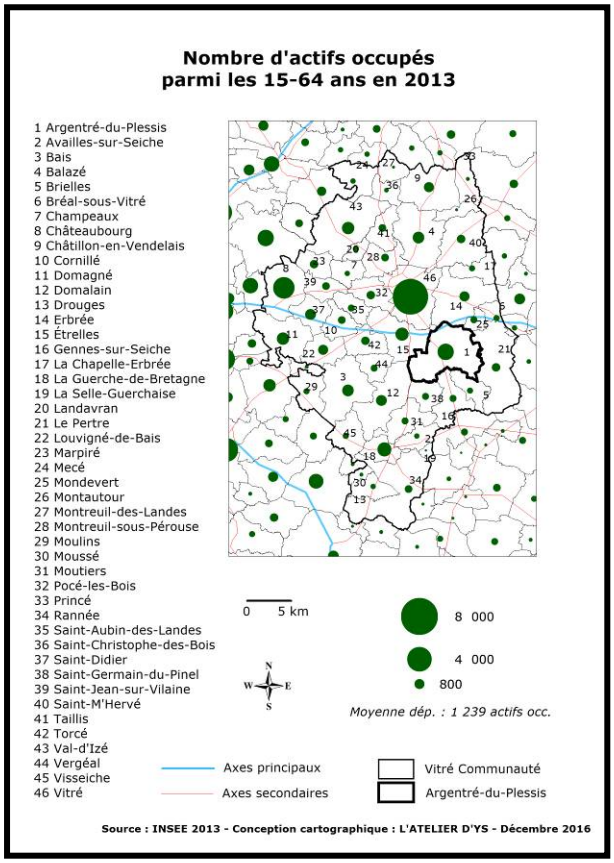
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2013, la population active représente 81,4% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2008 (+3,2 points). Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (73,6%).



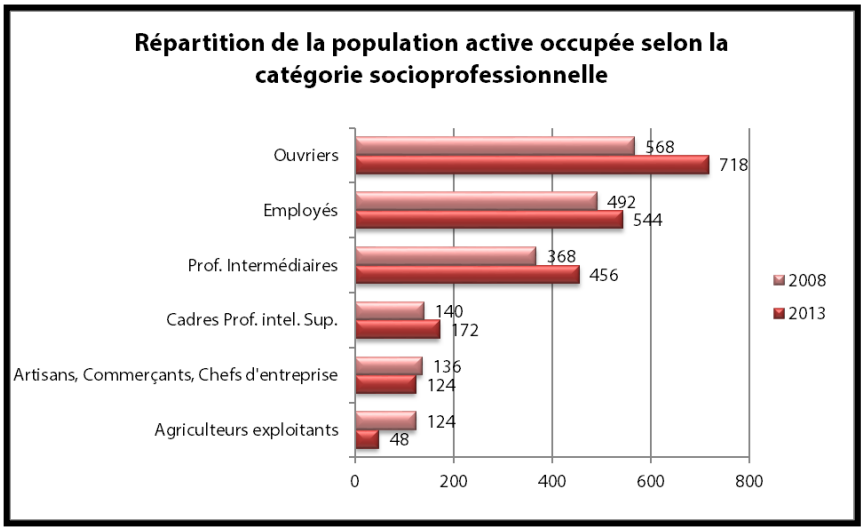


En 2013, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS compte 2 062 actifs occupés parmi ses habitants, soit 234 de plus qu'au précédent recensement de 2008.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Parmi ces 2 062 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « ouvriers » qui représente plus d'un tiers de ces actifs occupés. Au niveau des tendances, on observe :

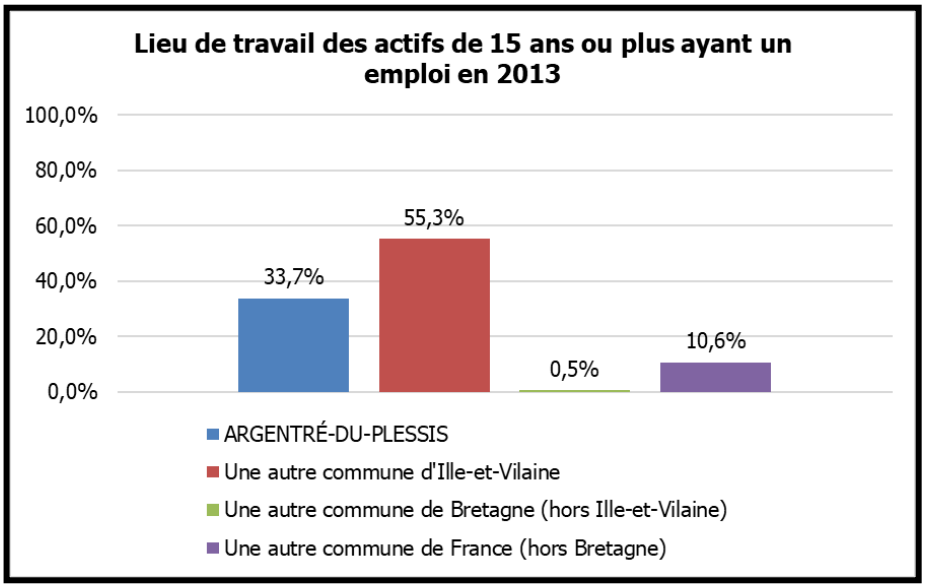
- une forte progression du nombre d'ouvriers (+150).
- une hausse du nombre de professions intermédiaires (+88), d'employés (+52) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+32).
- une légère baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-12).
- une diminution soutenue du nombre d'agriculteurs exploitants (-76).



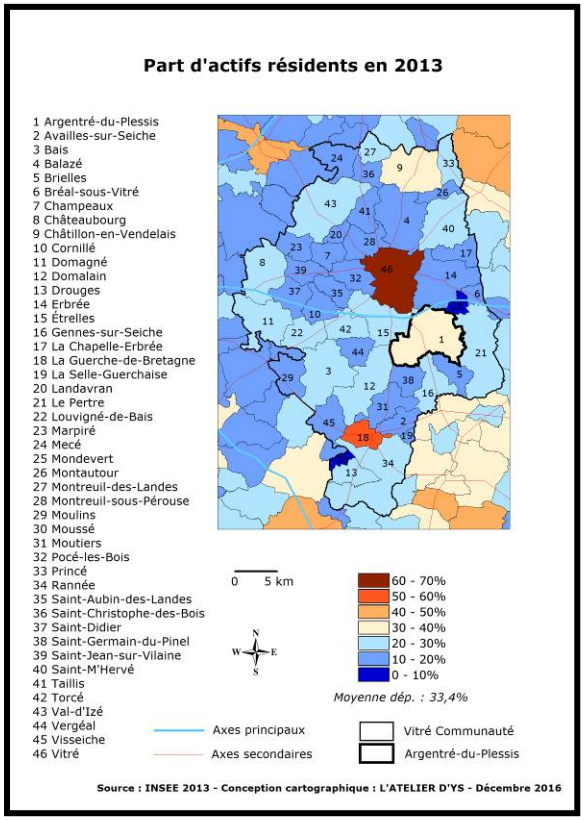
3.2 Un pôle d'emplois local

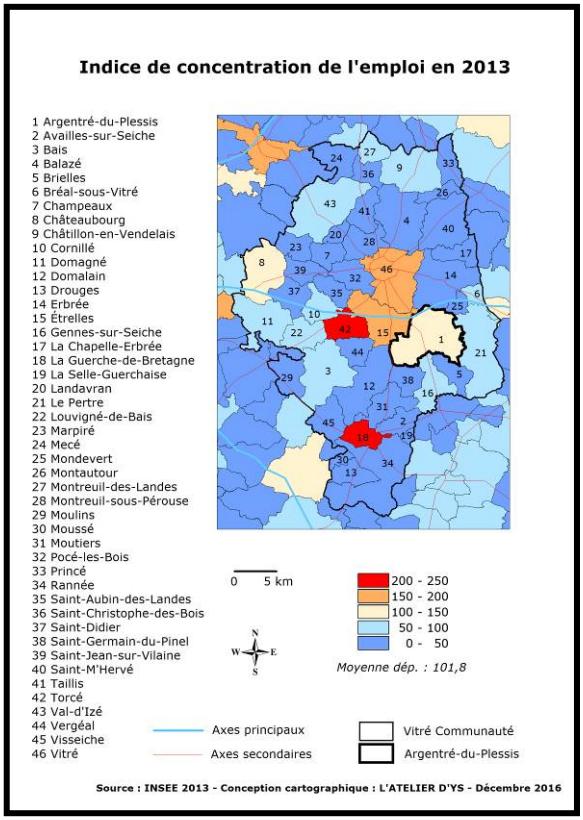
Parmi les actifs ayant un emploi en 2013, 1 sur 3 travaille à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, un pourcentage en net recul par rapport à 2008 (-5,3 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

Les communes attirant le plus d'actifs Argentréens ayant un emploi sont Vitré (439) et Étrelles (151).



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



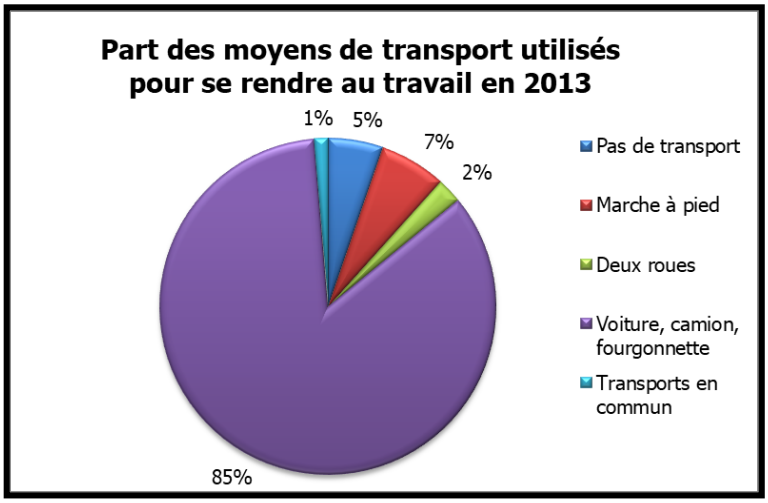


Cette part d'actifs résidents est légèrement supérieure à la moyenne intercommunale (31%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi[4], six communes, pouvant être qualifiées de pôles d'emplois, se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : La Guerche-de-Bretagne, Torcé, Vitré, Étrelles, Châteaubourg et ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

A l'inverse, les autres communes peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Argentréens utilisent dans 84,6% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).



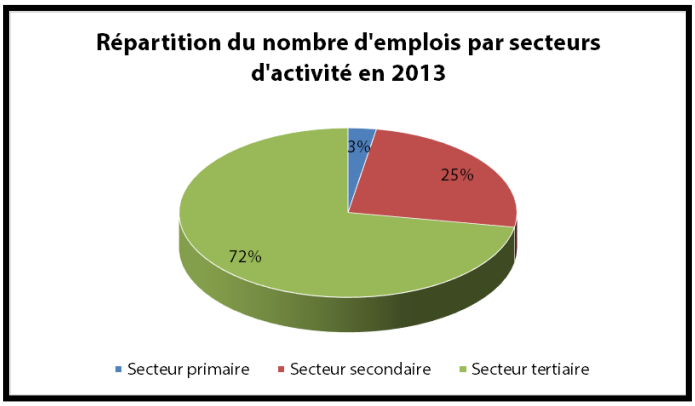
[4] L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

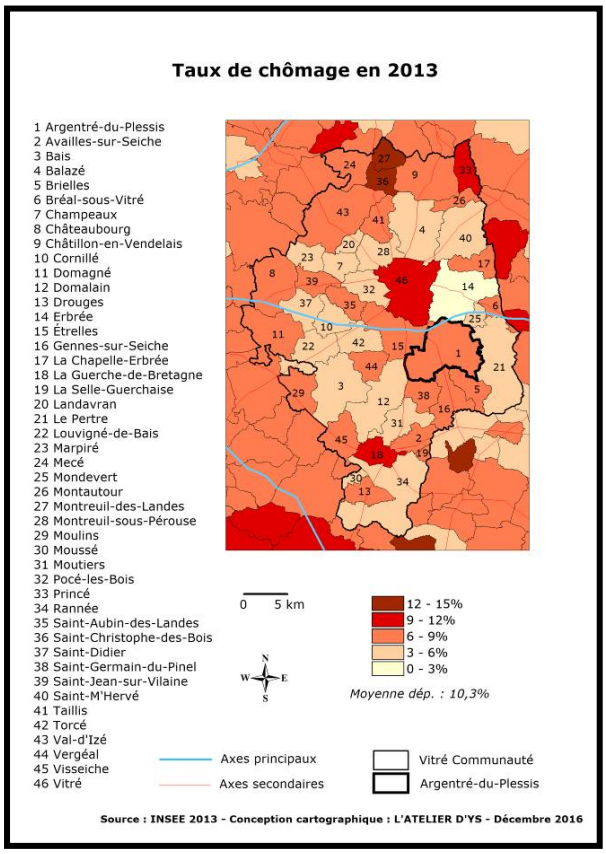
3.3 Quasiment trois quarts d'emplois tertiaires

En 2013, sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, on dénombre 2 041 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 72% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 25% de ces emplois.
- le secteur primaire 3%.



3.4 Un faible taux de chômage

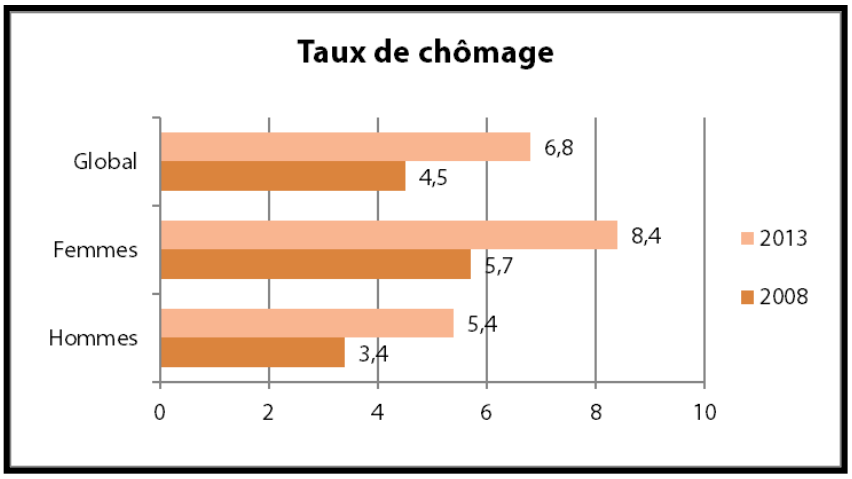


Le taux de chômage[5] à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a nettement augmenté entre 2008 et 2013 (+2,3 points) mais demeure à un faible niveau, très en-dessous de la moyenne départementale (6,8% contre 10,3%).

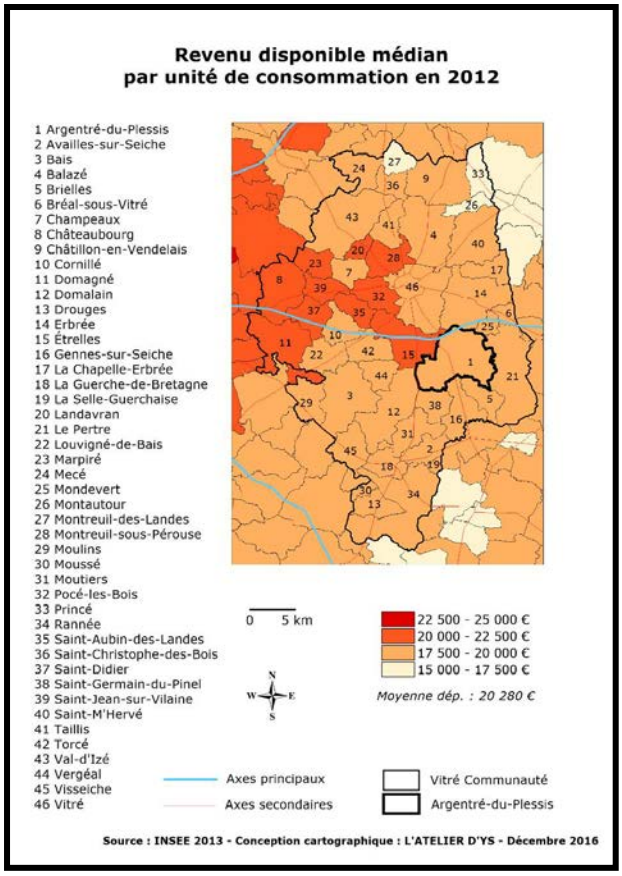
[5] Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que les femmes sont plus touchées que les hommes.



3.5 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus disponibles[6] (19 556 €) légèrement inférieurs à la médiane départementale (20 280 €).

A l'échelle de l'EPCI, on remarque que les communes de l'ouest du territoire, sous l'influence de l'agglomération rennaise, affichent une médiane de revenus disponibles plus haute que les autres communes de l'intercommunalité.

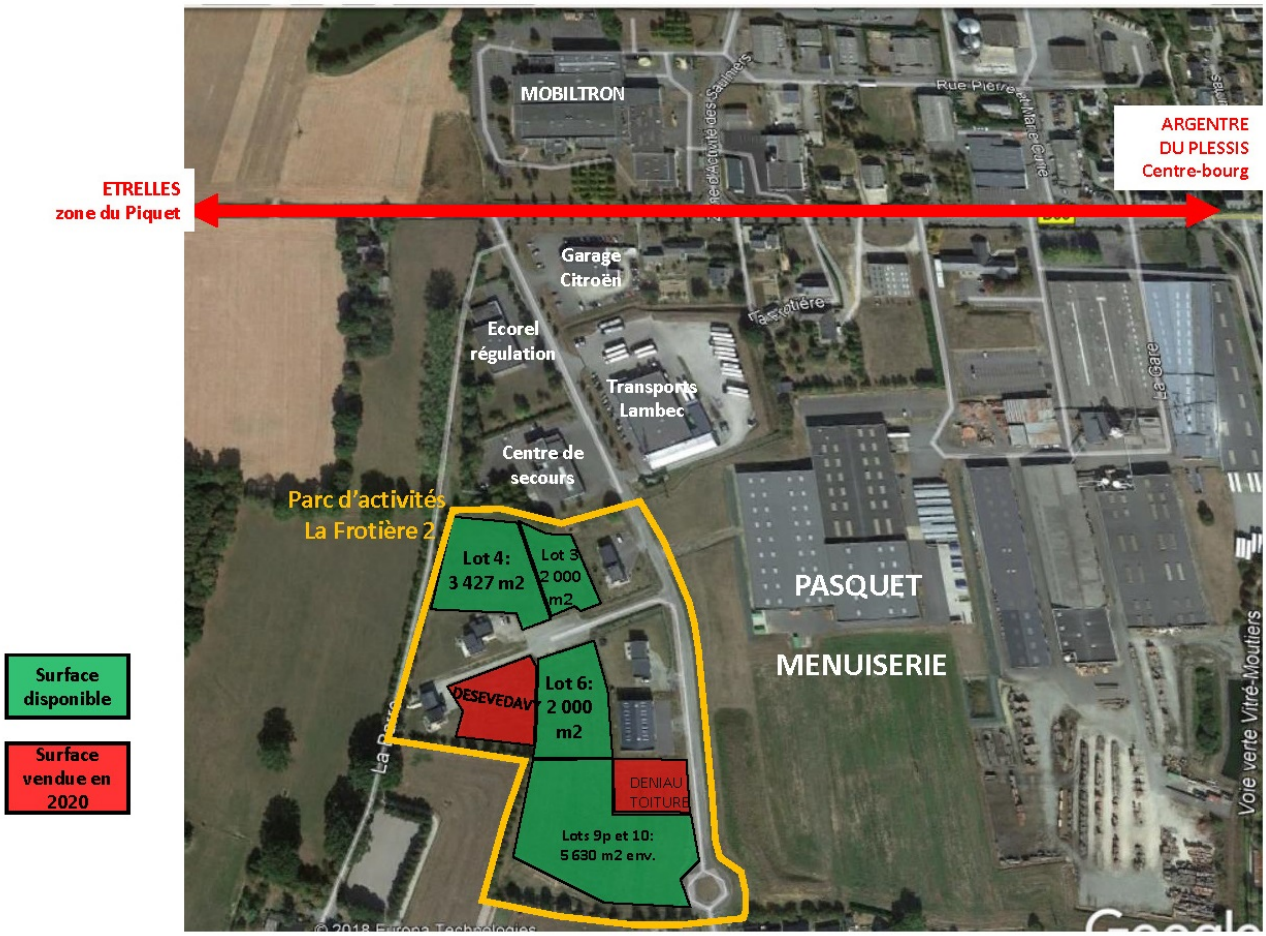
[6] Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.6 Les parcs d'activités

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS dispose de trois parcs d'activités sur son territoire :

- Le parc d'activités de la Blinière, considéré comme structurant à l'échelle du SCoT, située à l'ouest du bourg, de part et d'autre du boulevard des Saulniers.
- Le parc d'activités de la Frotière, considéré comme de proximité à l'échelle du SCoT, situé dans le prolongement ouest de la zone d'activités de la Blinière, au sud du boulevard des Saulniers. 4 lots sont encore disponibles, allant de 2 000 m² à 5 630 m², pour un total de 2 ha.
- Le parc d'activités des Branchettes, considéré comme de proximité à l'échelle du SCoT, situé sur la route de Mondevert, le long de la RN 157.



Foncier disponible (en vert) du parc d'activités de la Frotière

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.7 Le secteur agricole

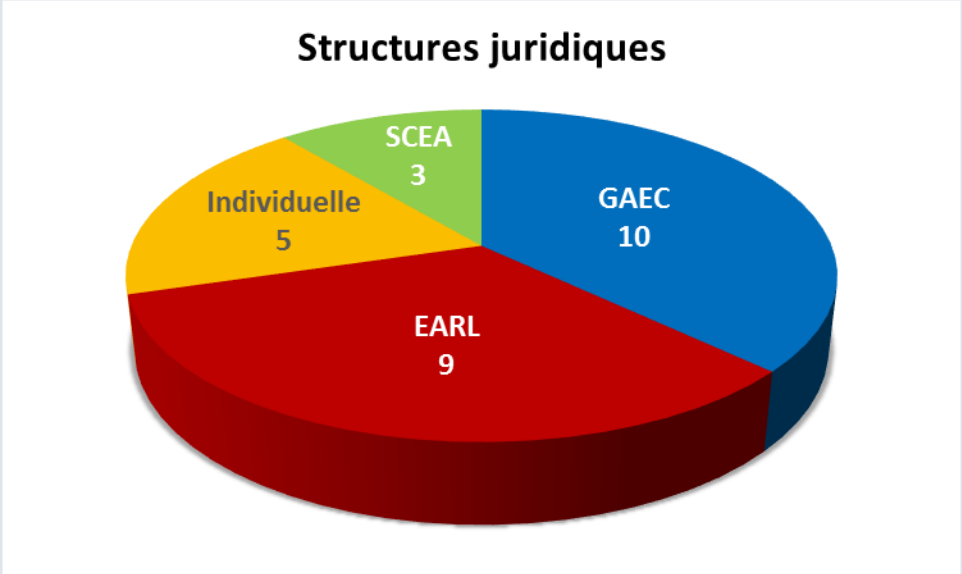
Données générales

27 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a :

- 52 chefs d'exploitations,
- 26 sièges d'exploitations situés à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS,
- 1 siège d'exploitation hors commune,
- 42 sites d'exploitations sur la commune.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 27 sièges (et 42 sites) comprenant 52 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques



Il existe aujourd'hui dix GAEC (groupements agricoles d'exploitation en commun), neuf EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée), cinq exploitations individuelles, et trois SCEA (sociétés civiles d'exploitation agricole).

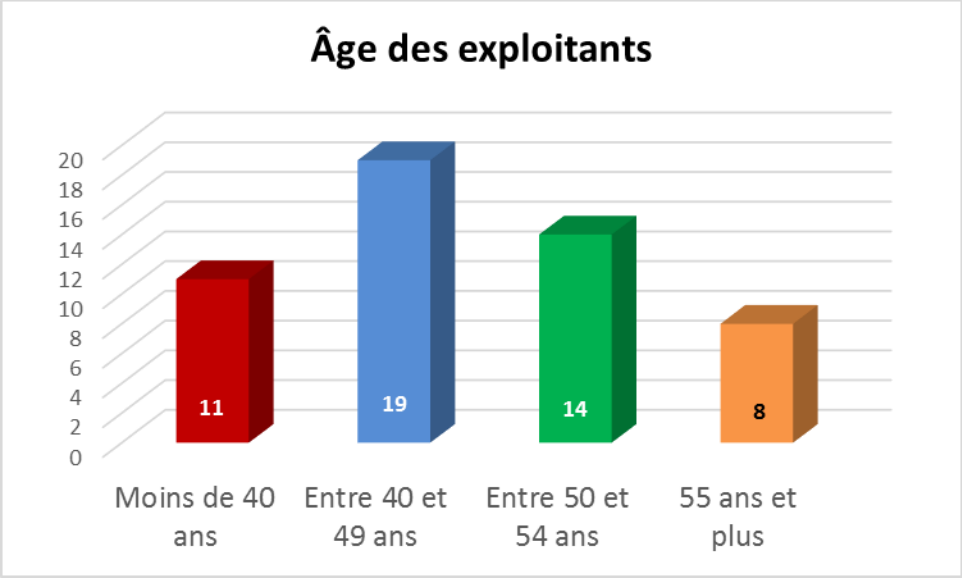
Âge des exploitants

L'âge moyen des 52 chefs d'exploitation est de 47 ans. Plus de la moitié d'entre eux a moins de 50 ans.

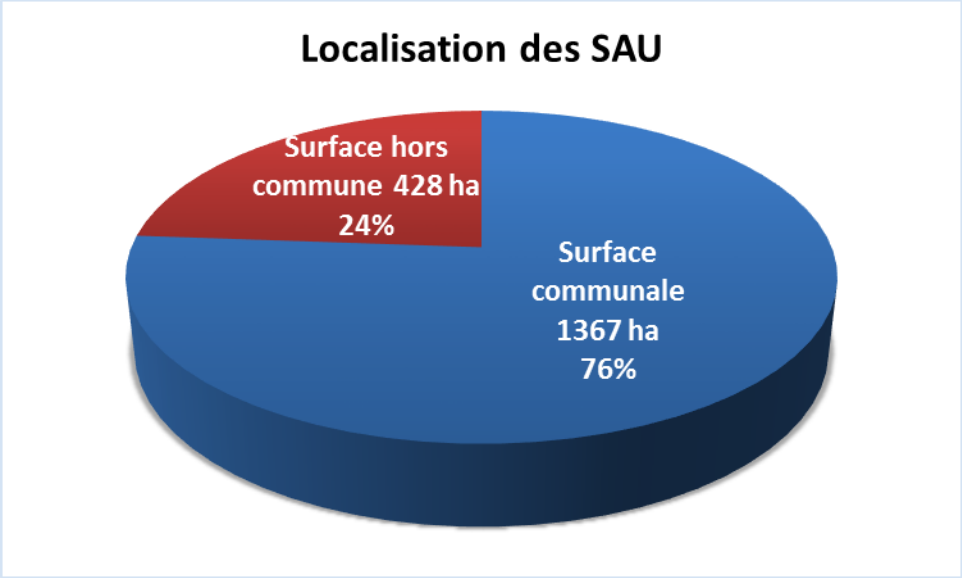
22 d'entre eux ont 50 ans et plus et il y a quatre projets de reprise sur quatorze exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans.

Malgré la part importante de jeunes exploitants, une part conséquente de la population agricole risque d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Surfaces agricoles



La surface agricole utile[7] (SAU) totale déclarée pour les 26 sièges d'exploitations présents à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (ayant répondu au questionnaire) est de 1 795 hectares, dont 1 367 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc assez dépendantes du territoire communal.

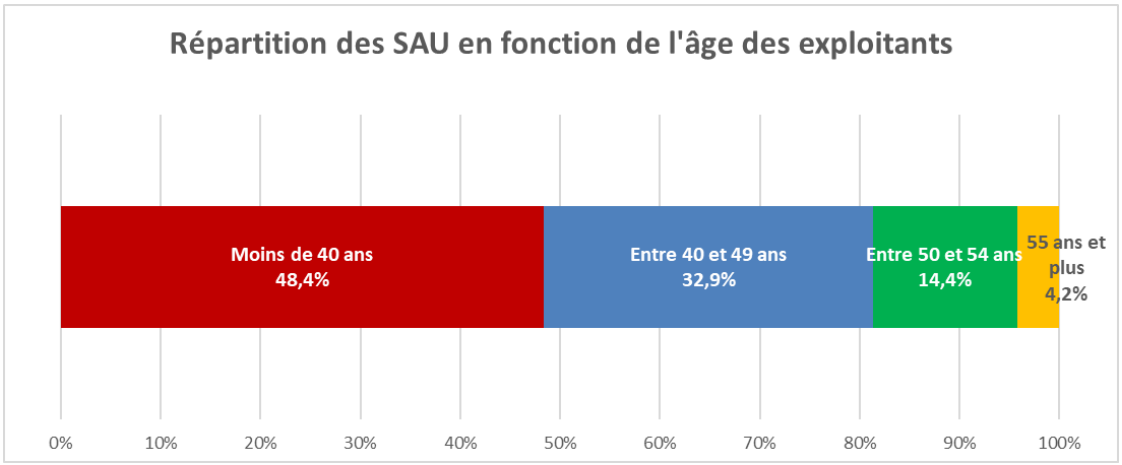
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est de 3 237 hectares, contre 3 479 ha en 2000.

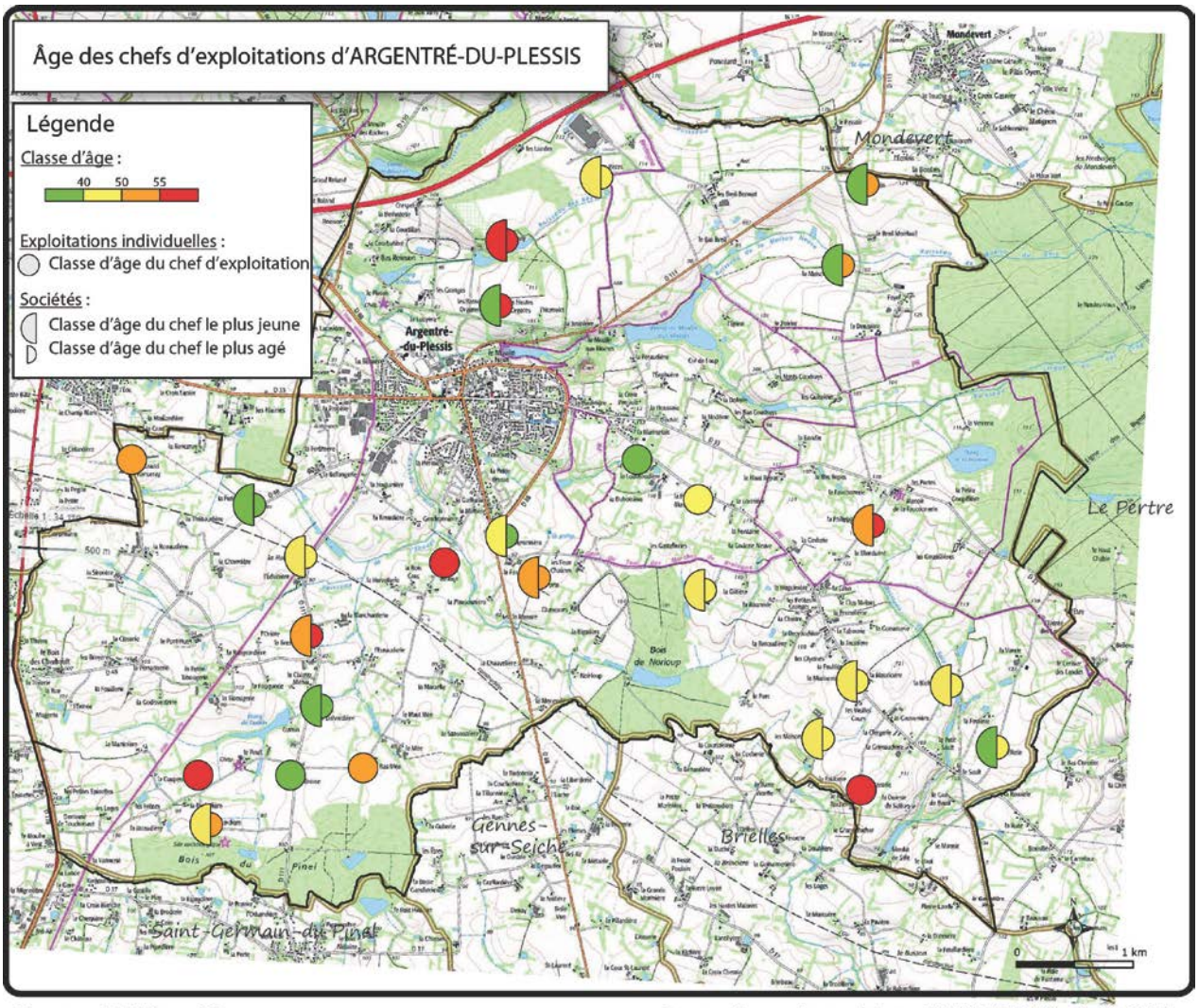
La superficie moyenne d'une exploitation d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est de 72 hectares, largement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha).

7 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent plus de 80% de la SAU totale[8] et que les moins de 40 ans en utilisent près de la moitié.





Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2017

8 En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

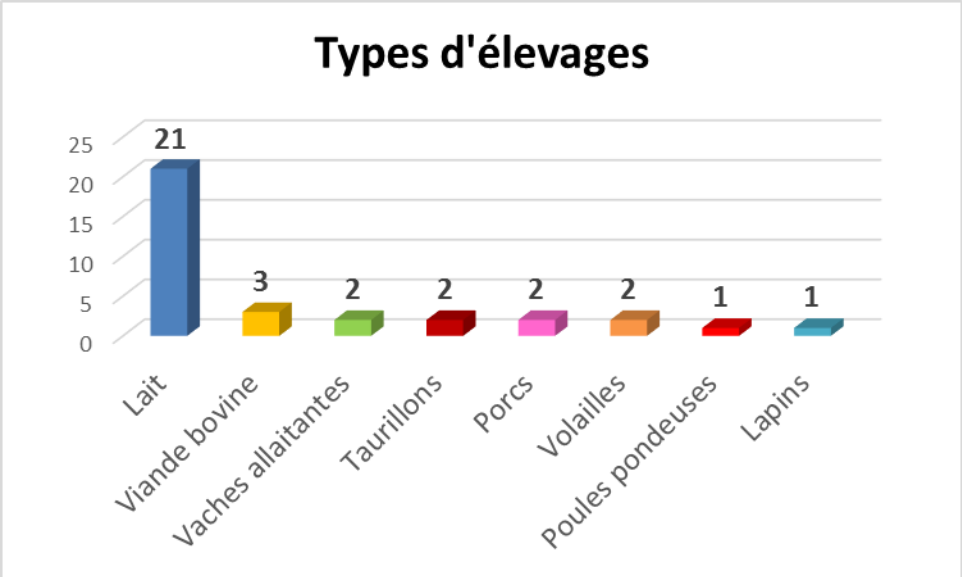
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

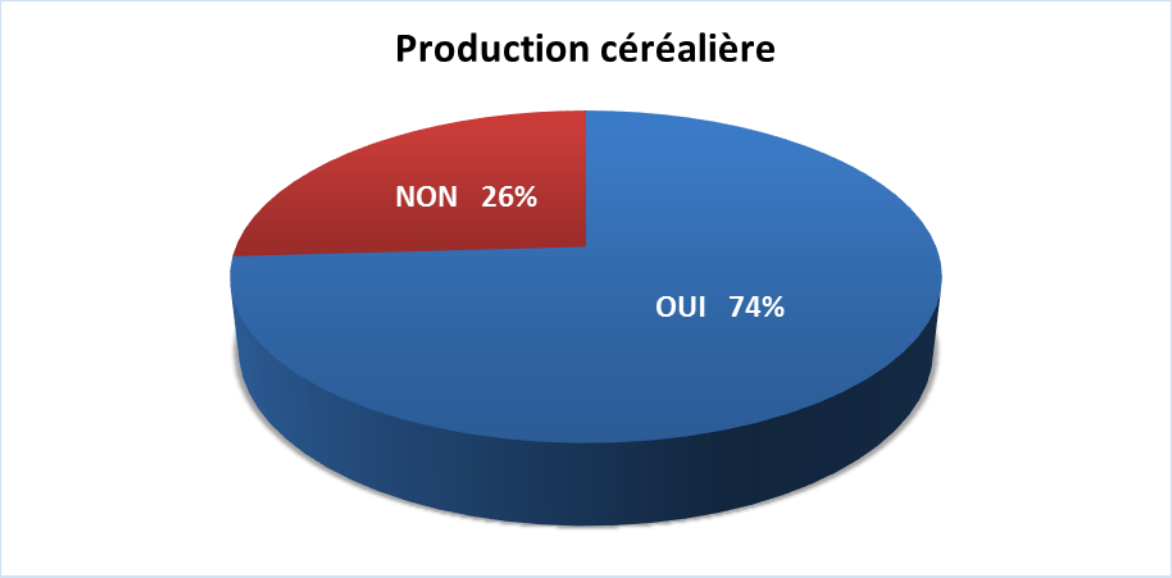
Plus du tiers des sièges d'exploitations d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ne comprend que des agriculteurs de plus de 50 ans.

Un tiers des sièges d'exploitations d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS comprend au moins un agriculteur de moins de 40 ans, près des deux tiers comprennent au moins un exploitant de moins de 50 ans.

Productions agricoles

Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



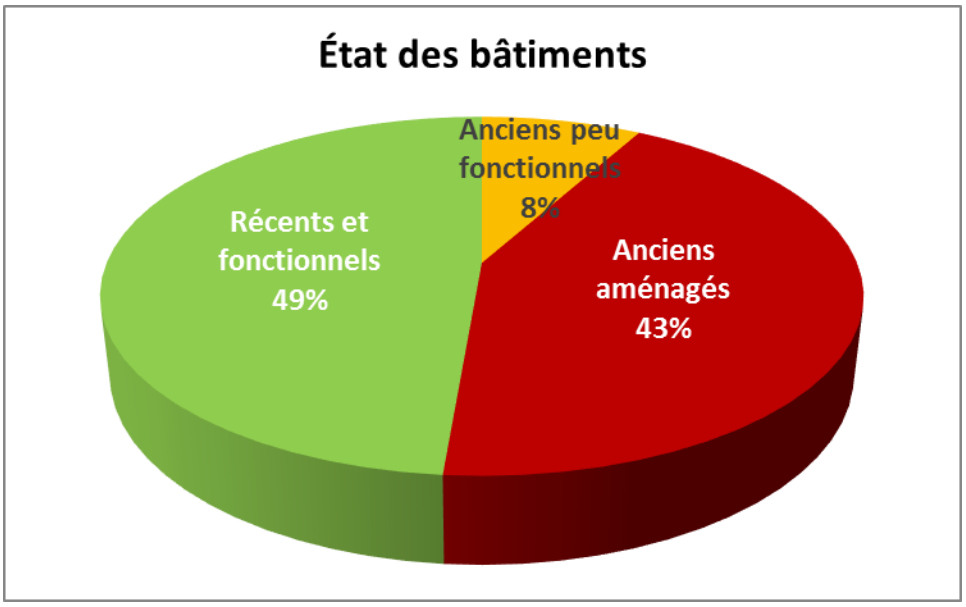


On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières (présentes dans 21 exploitations). Suivent les élevages destinés essentiellement à la viande (viande bovine et vaches allaitantes, volailles, porcs...).

Les trois quarts des exploitants produisent des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Seuls 8% des bâtiments sont considérés comme anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

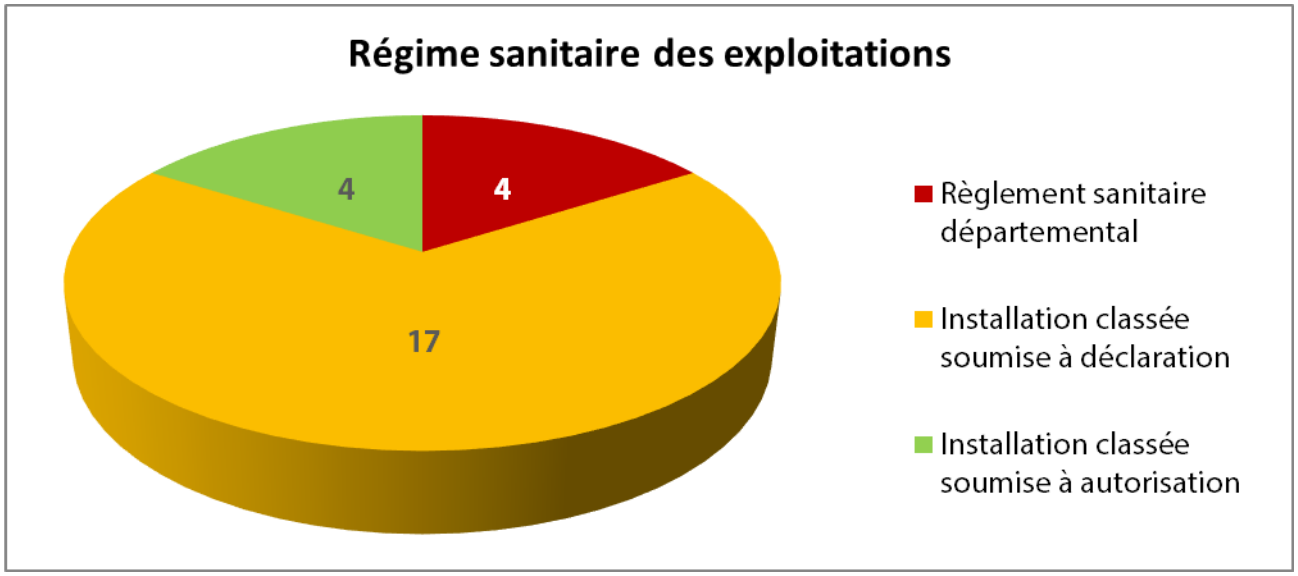
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

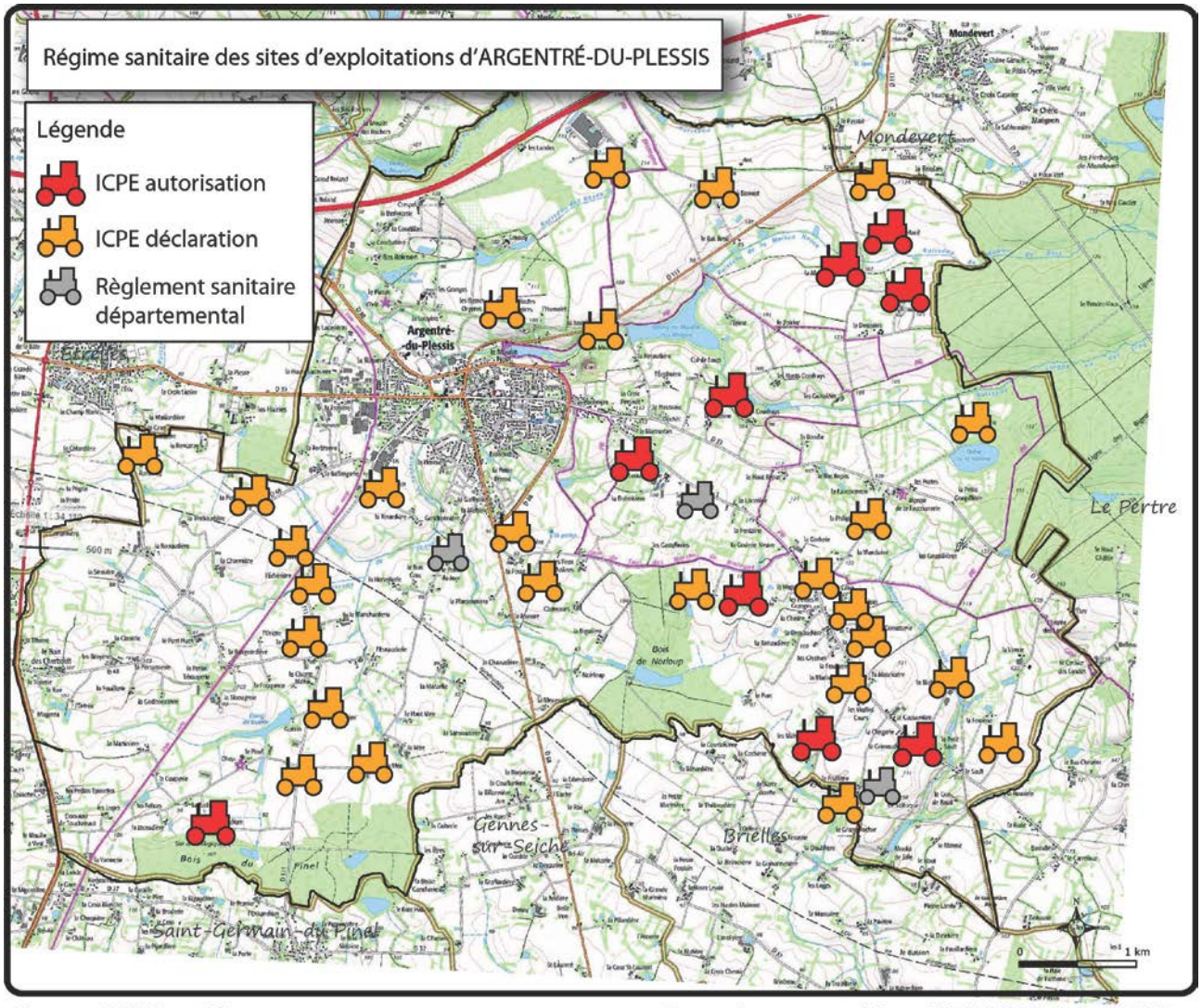
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 27 exploitations présentes à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, il existe 4 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 17 ICPE soumises à déclaration et 4 ICPE soumises à autorisation. Deux exploitations ne font pas d'élevage.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS : 24 sièges (deux exploitants n'ont pas d'élevage et un siège est situé à Domalain) + 14 sites.

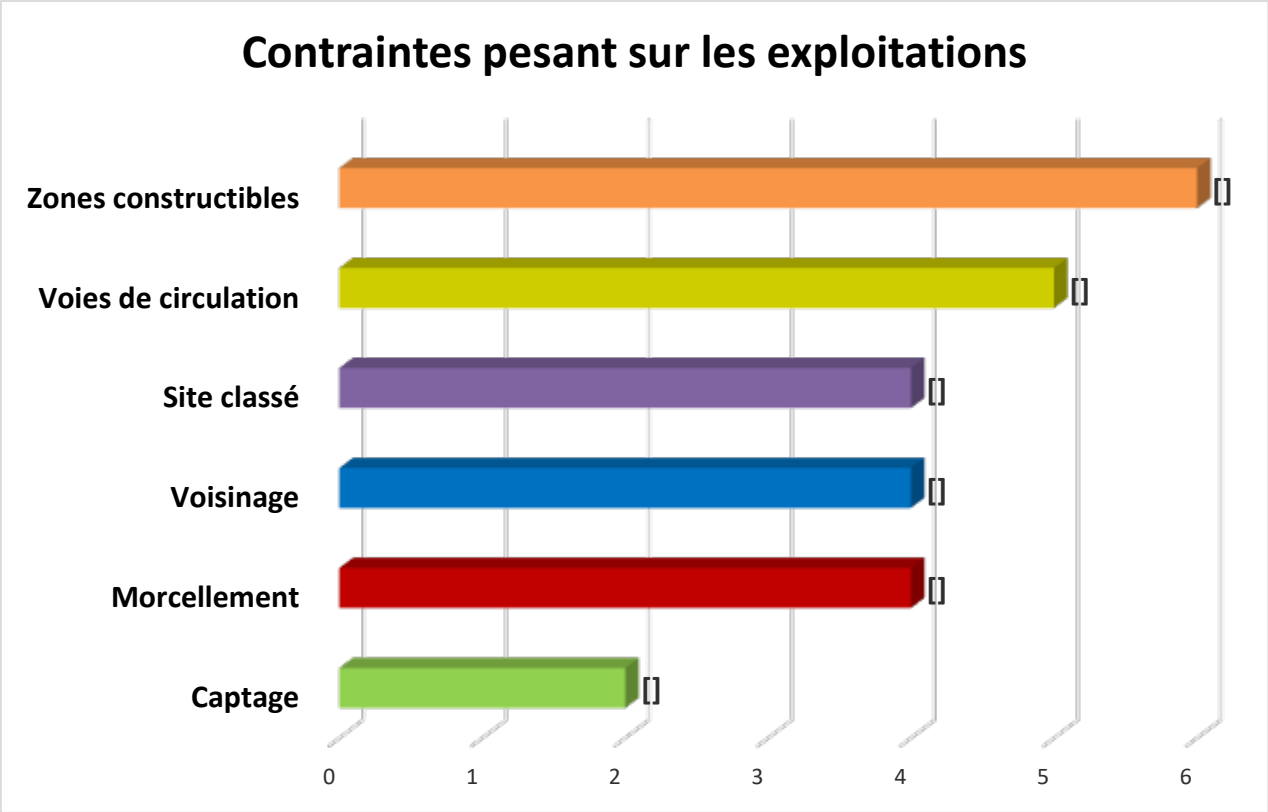


Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2017

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

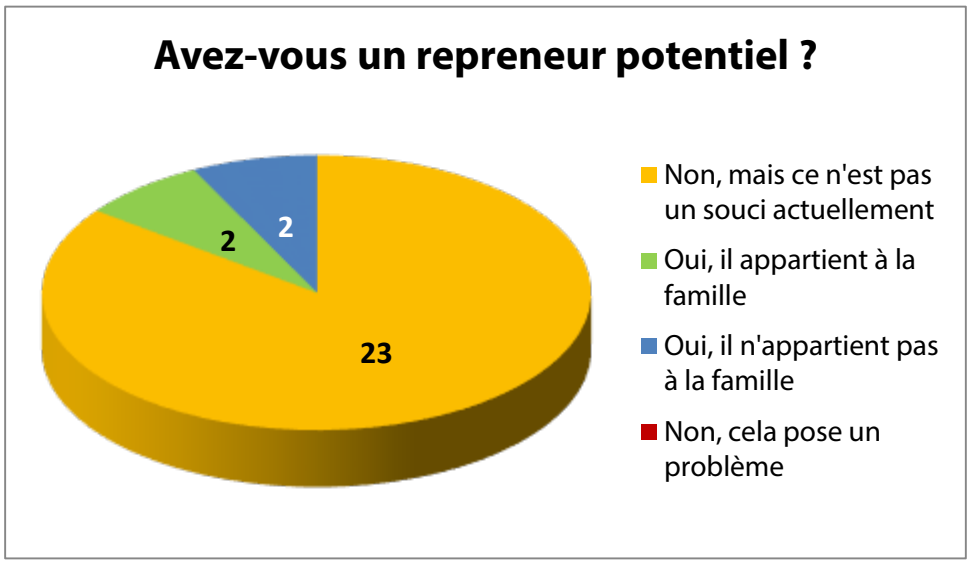
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS sont liées aux zones constructibles, aux routes, aux sites classés, au voisinage, au morcellement et aux captages.

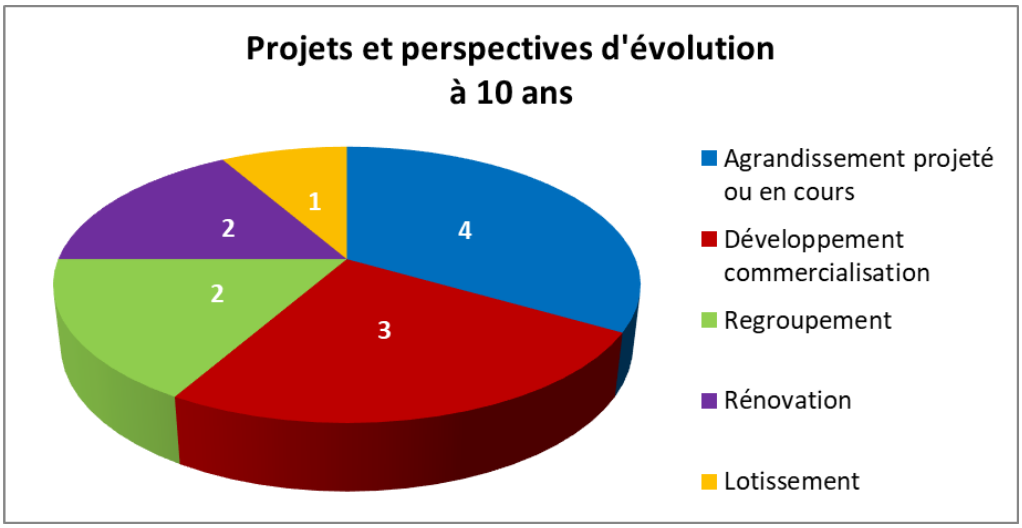
Notons cependant que 12 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles



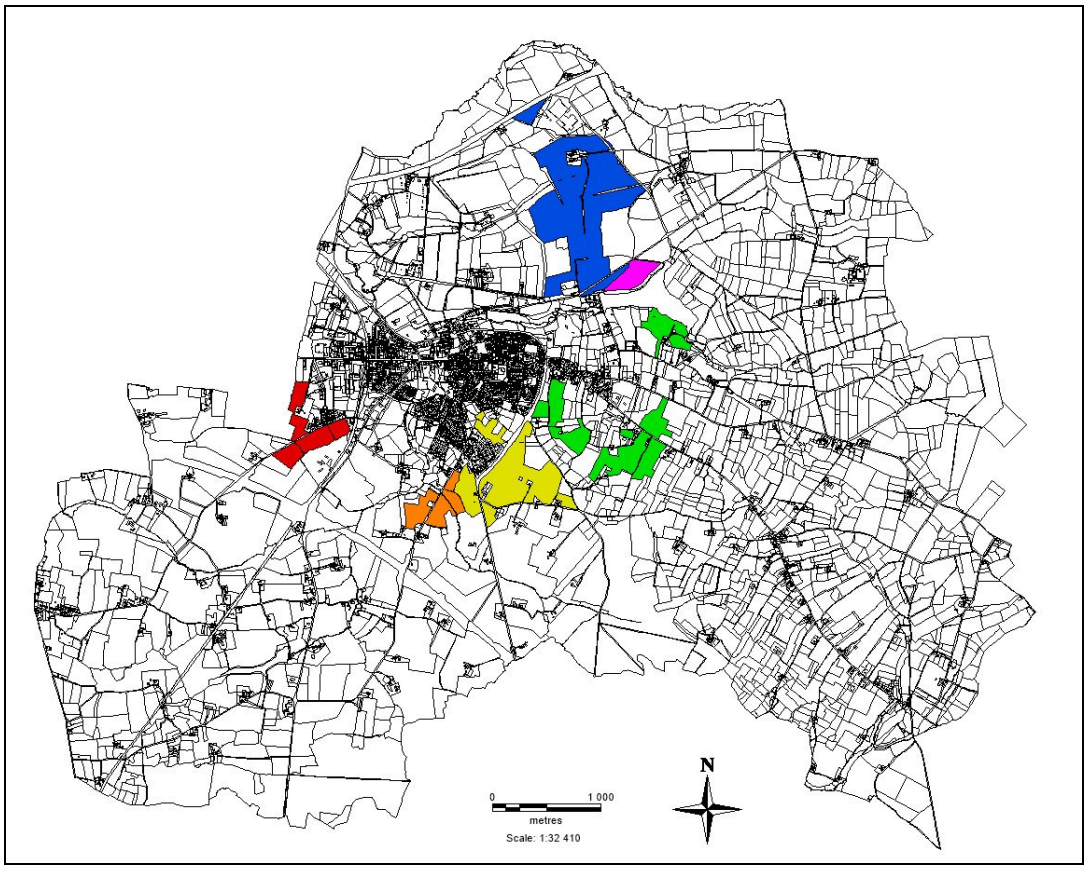
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Pour 23 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Pour 4 autres, il y a déjà un repreneur.

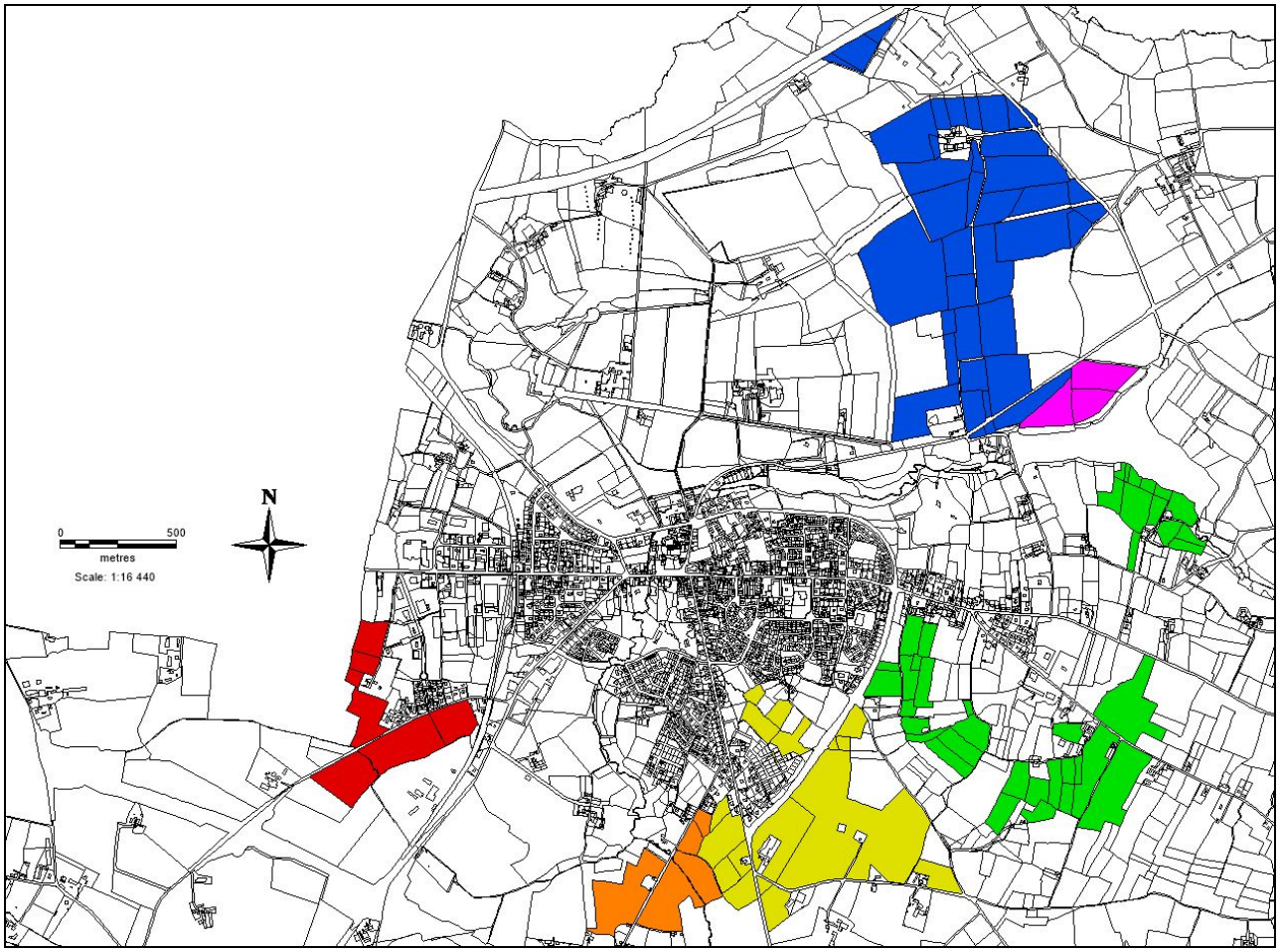


Enfin, pour la décennie à venir, les projets les plus fréquemment cités sont l'agrandissement ou le développement/commercialisation des activités.

Les terres exploitées proches du bourg



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Exploitant	Âge(s)	Repreneur(s) potentiel(s) déclaré(s)
	34 à 39 ans	non
	73 ans	oui
	36 à 42 ans	non
	31 ans	non
	49 ans	non
	45 à 45 ans	non

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

SYNTHÈSE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS constitue un petit pôle d'emplois à l'échelle intercommunale et représente quasiment 6% des emplois de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi, en hausse, est légèrement supérieure au niveau intercommunal.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui augmente, mais qui reste moins importante qu'à l'échelle de Vitré Communauté.

Enfin, le taux de chômage d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est en augmentation mais se situe toujours largement en-dessous de la proportion départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	Vitré Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2013	75,9%	74,0%	66,0%
Part d'actifs résidents en 2013	33,7%	31,0%	33,4%
Taux de chômage en 2013	6,8%	7,3%	10,3%

Enjeux :

- **Conforter ARGENTRÉ-DU-PLESSIS en tant que pôle intermédiaire structurant du Pays de Vitré.**
- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et préserver la vitalité du bourg.**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est traversé par trois routes départementales :

- la Route Départementale 33, reliant vers l'ouest Étrelles et vers l'est Le Pertre.
- la Route Départementale 88, reliant vers le nord-ouest Vitré et vers le sud Gennes-sur-Seiche.
- la Route Départementale 111, reliant vers le nord-est Mondevert et vers le sud Saint-Germain-du-Pinel.

Par ailleurs, la RN 157 (extrémité nord du territoire communal) et la RD 48 (partie sud-ouest du territoire communal) traversent la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Le maillage viaire du territoire se fait principalement autour de la rue Alain d'Argentré et de la rue d'Anjou, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à ces axes.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 1 673 ménages recensés, 1 549 (soit 92,6%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Argentréens en 2013 est supérieur à la moyenne intercommunale (90,4%).

Ceci peut s'expliquer en partie par la proximité de pôles d'emplois locaux (La Guerche-de-Bretagne, Torcé, Vitré, Étrelles) attirant un nombre important d'actifs d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

En revanche, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS figure sur la ligne Vitré – La Guerche du réseau de transport en commun gratuit Vit'o Bus géré par Vitré Communauté. Cette ligne permet, du lundi au vendredi, de relier plusieurs fois par jour La Guerche-de-Bretagne en moins d'une demi-heure et Vitré en moins de 10 minutes. L'arrêt se situe dans le centre.

Vit'o Bus propose également, aux habitants de Vitré Communauté, un réseau de transport rural gratuit qui converge vers Vitré.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS figure sur la ligne n°6 Brielles – Vitré du réseau de transport rural Vit'o Bus. Cette ligne permet, le mardi et le vendredi, de relier une fois par jour Vitré en 15 minutes. L'arrêt se situe Place de la Poste.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le service de transport à la demande taxi.com

Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un service de transport à la demande : Taxi.com et le transport vers les structures d'accueil de jour.

Taxi.com est un service de transport à la demande qui fonctionne sur réservation, le lundi et le mercredi toute la journée, ainsi que le samedi matin pour les personnes de plus de 65 ans ou bénéficiaires de certaines allocations.

Ce service fonctionne sur les 46 communes de Vitré Communauté.

Le ramassage scolaire

Vitré Communauté est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires sur les 46 communes de son territoire.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Vitré, à 10 km au nord-ouest d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes, Laval, Le Mans ou encore Paris.

Le covoiturage

Il existe une aire de covoiturage sur la commune, située sur le parking du centre culturel Le Plessis Sévigné.

4.4 Les liaisons douces

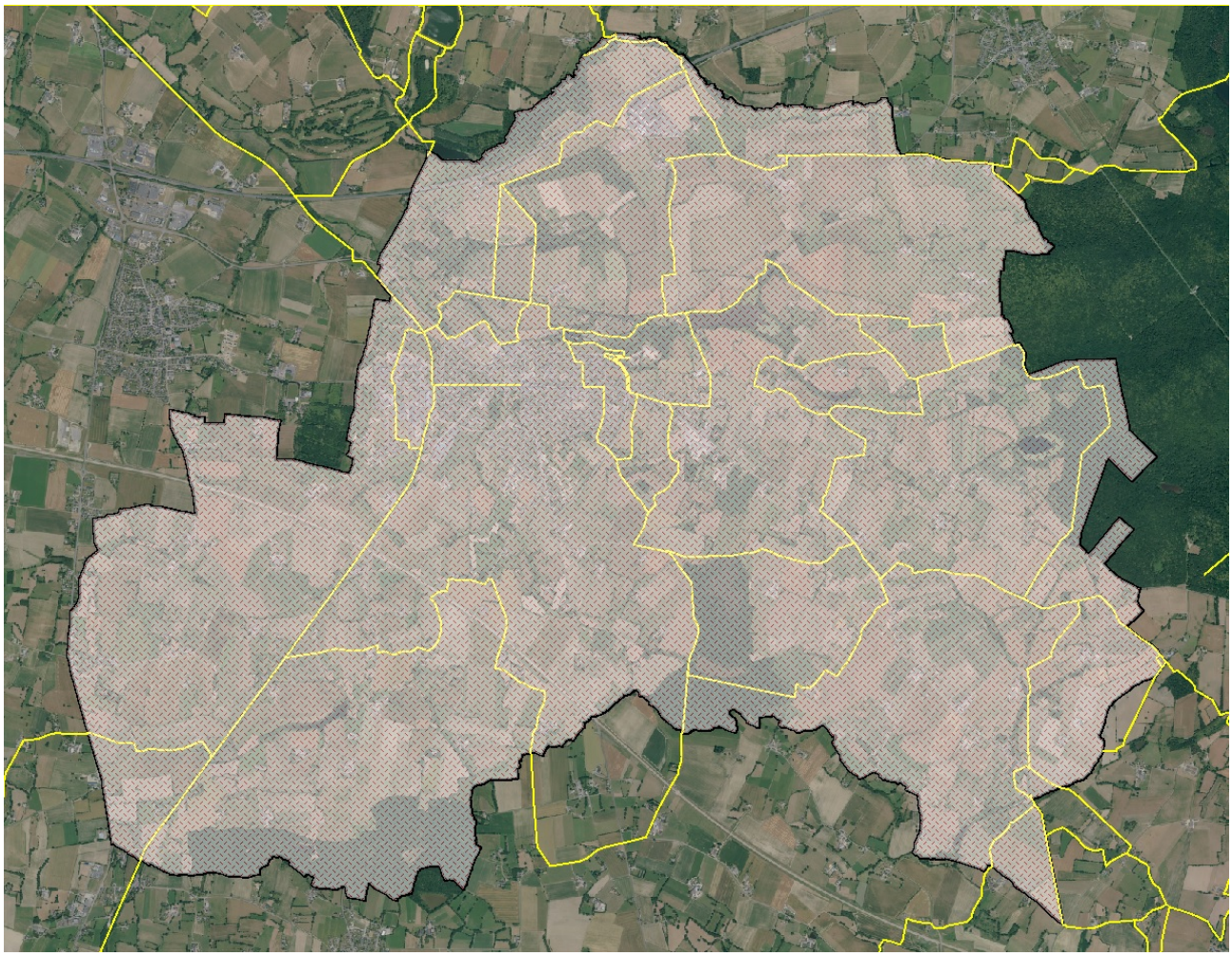
Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les équipements scolaires et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune : circuit des Loups (14,4 km), circuit de Marteau (2,5 km), circuit de Cul de Loup (3,6 km), circuit de Breil Marie (7,3 km), circuit du Plessis Sévigné (16 km)...

Plus globalement, de nombreux chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal et proposent environ 60 km de promenade.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Chemins inscrits au PDIPR

<u>Enjeux</u> :

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS :

- la mairie située 21 bis rue Alain d'Argentré.
- le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) situé à la même adresse.
- la Poste au 1 place du Général de Gaulle.
- le Point Accueil Emploi (PAE) au 21 bis rue du Général Leclerc.





La mairie



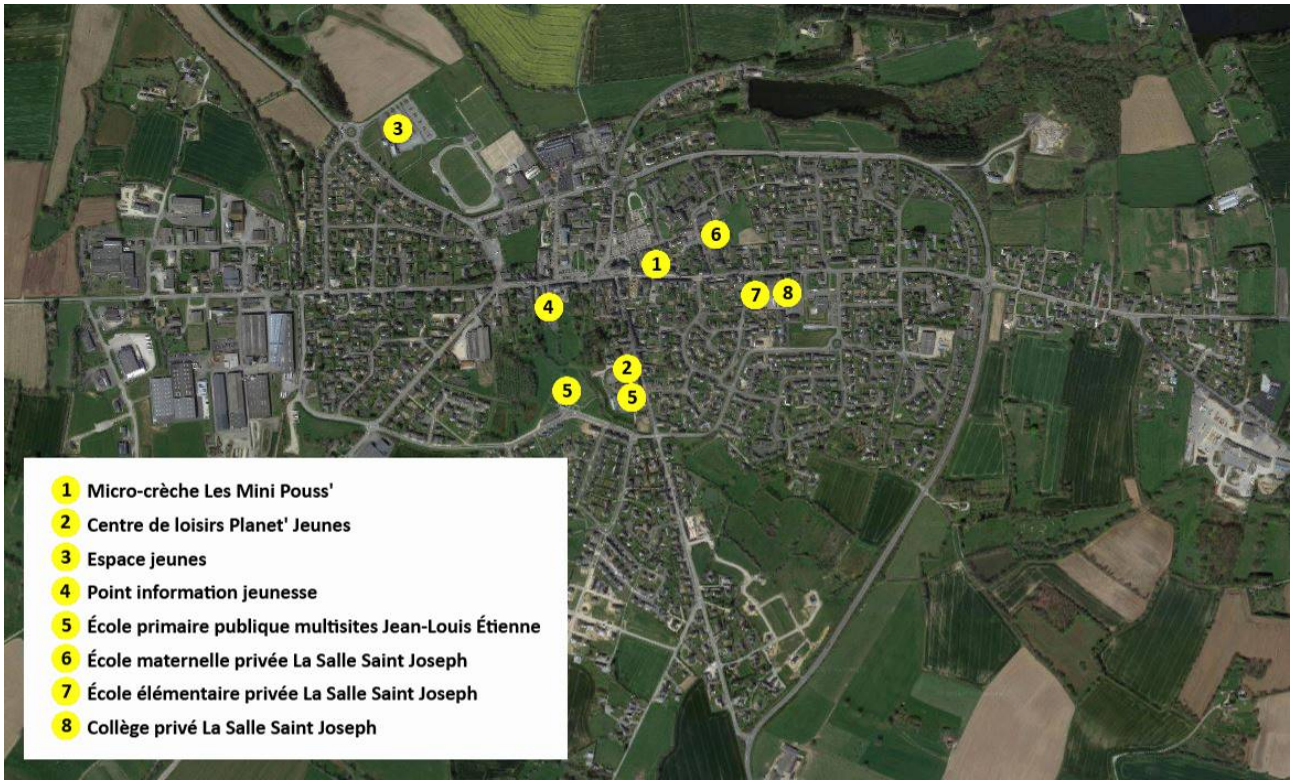
La Poste

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.2 Les équipements scolaires

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est dotée d'une école primaire publique, d'une école primaire privée, d'un collège privé, tous situés dans la partie nord du bourg. A la rentrée de l'année scolaire 2015-2016, ces établissements accueillent plus de 1 200 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique Jean-Louis Étienne (24 rue d'Anjou et 4 avenue Henri Matisse) > 325 élèves répartis en 14 classes.
- école maternelle privée La Salle Saint Joseph (rue Ambroise Paré) > 96 élèves répartis en 4 classes.
- école élémentaire privée La Salle Saint Joseph (54 rue Alain d'Argentré) > 226 élèves répartis en 8 classes.
- collège privé La Salle Saint Joseph (54 rue Alain d'Argentré) > 607 élèves répartis en 23 classes.



Par ailleurs, la commune propose également :

- la micro-crèche Les Mini-Pouss' pouvant accueillir 10 enfants au 9 rue Alain d'Argentré.
- le centre de loisirs, Planet' Jeunes au 24 rue d'Anjou, accueillant les enfants de 3 à 11 ans les mercredi après-midi et pendant les vacances scolaires sur le site de l'école Jean-Louis Étienne.
- l'espace jeunes situé rue des sports dans l'espace Pierre de Coubertin.
- un Point Information Jeunesse (PIJ) situé 21 bis rue du Général Leclerc.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





L'école primaire publique multisites



L'école maternelle privée



Le collège privé

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS dispose :

- du centre culturel du Plessis Sévigné situé allée du Plessis Sévigné.
- d'une bibliothèque municipale située 7 rue Notre Dame.
- d'un cinéma-théâtre Cin'évasion, situé 6 rue Ambroise Paré.
- d'une piscine « Aquatide » située boulevard du Maine.
- d'un pôle sportif, regroupant des salles multisports et de terrains de foot, situé rue des Sports.
- de deux aires de jeux, situées au Moulin Neuf et à proximité du lotissement du Verger.





Le centre culturel du Plessis Sévigné

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



La bibliothèque



Le cinéma-théâtre Cin'évasion



La piscine Aquatide

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

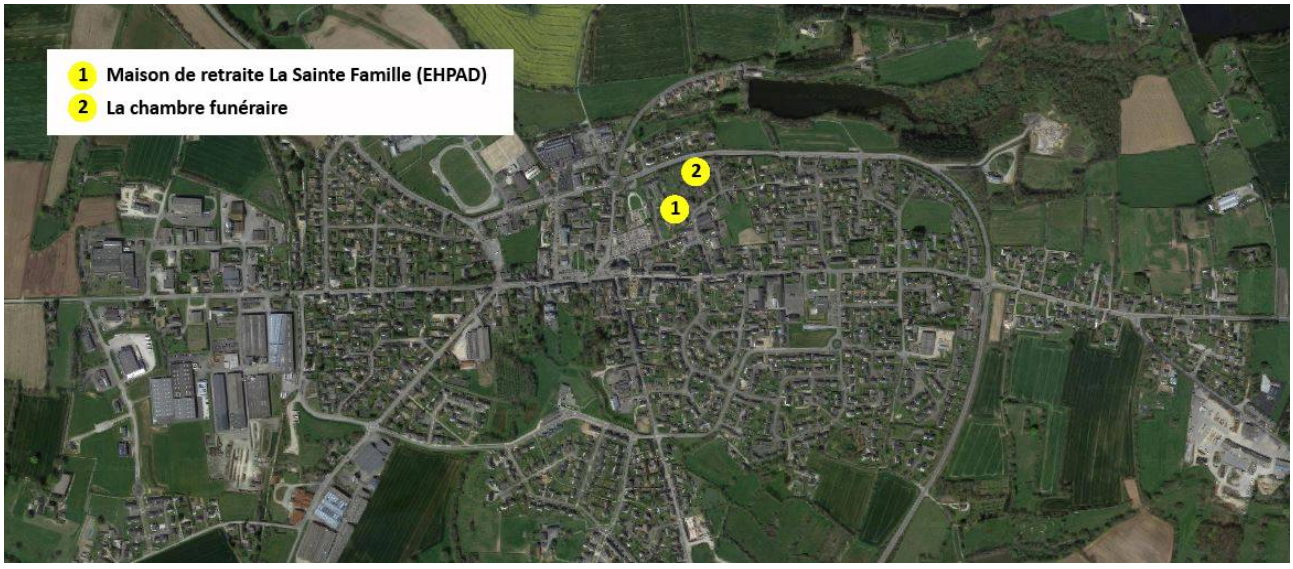


Le pôle sportif

5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

En matière d'équipements sanitaires et sociaux, on trouve sur la commune :

- un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD La Sainte Famille), située au 5 rue Ambroise Paré, avec une capacité d'accueil de 60 personnes.
- une chambre funéraire.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

À noter que la commune dispose également de 23 professionnels de santé : deux pharmacies, trois médecins généralistes et un médecin homéopathe, quatre infirmières, trois dentistes, cinq masseurs-kinésithérapeutes, un ostéopathe, deux pédicures-podologues et une psychologue.



L'EHPAD La Sainte Famille

5.5 La vie associative

On dénombre de nombreuses associations sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, touchant les secteurs des sports et loisirs, de la culture, du social et de la santé, du périscolaire, du patriotisme et de l'agriculture.

Objectif :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Croissance démographique grâce à des soldes migratoire et naturel positifs.	- Vieillissement de la population. - Desserrement des ménages.
Habitat	- Rythme de construction élevé. - Faible taux de vacance. - Mixité des types de logements et des statuts d'occupation.	
Activité économique	- Présence de plusieurs zones d'activités, conférant à la commune un rôle de pôle d'emplois local. - Faible taux de chômage.	
Déplacements	- Bonne desserte routière (proximité immédiate de la RN 157).	- Mobilité professionnelle en hausse.
Fonctionnement urbain	- Très bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

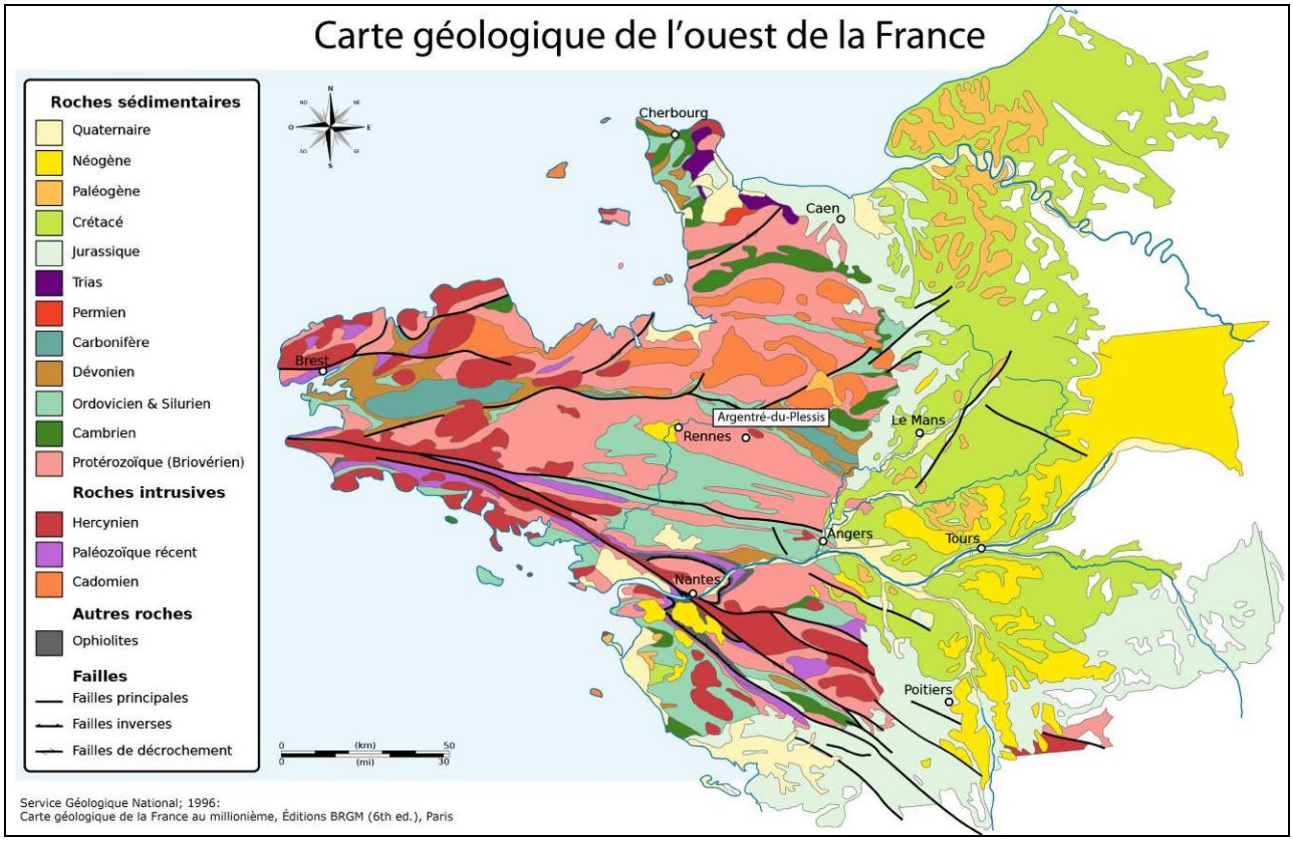
1 L'environnement physique

1.1 Une commune à l'est du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

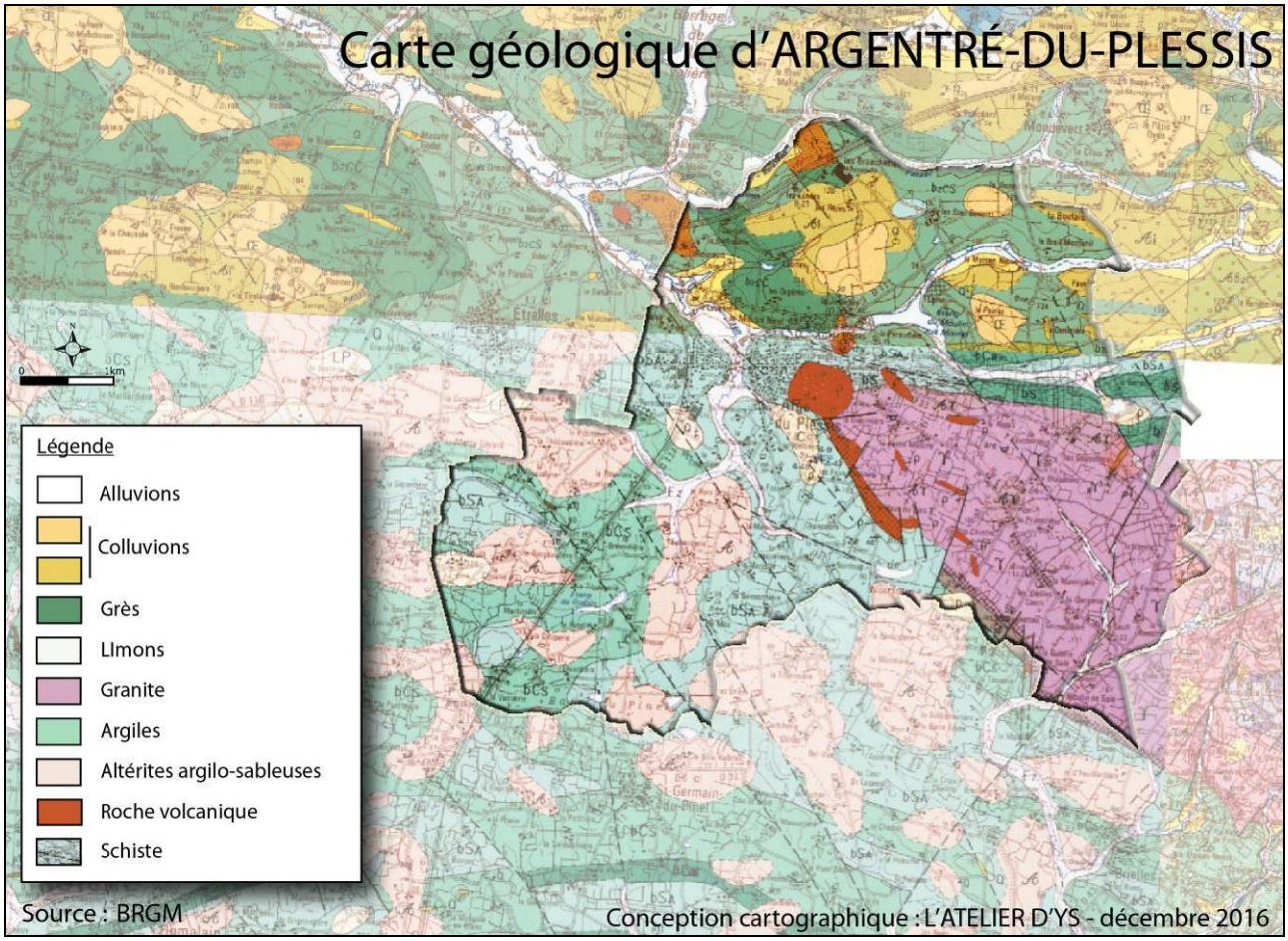


Les roches variées du sous-sol Argentréen sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est située à l'est du Massif Armoricain.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Les deux tiers du sous-sol Argentréen sont composés de couches sédimentaires :

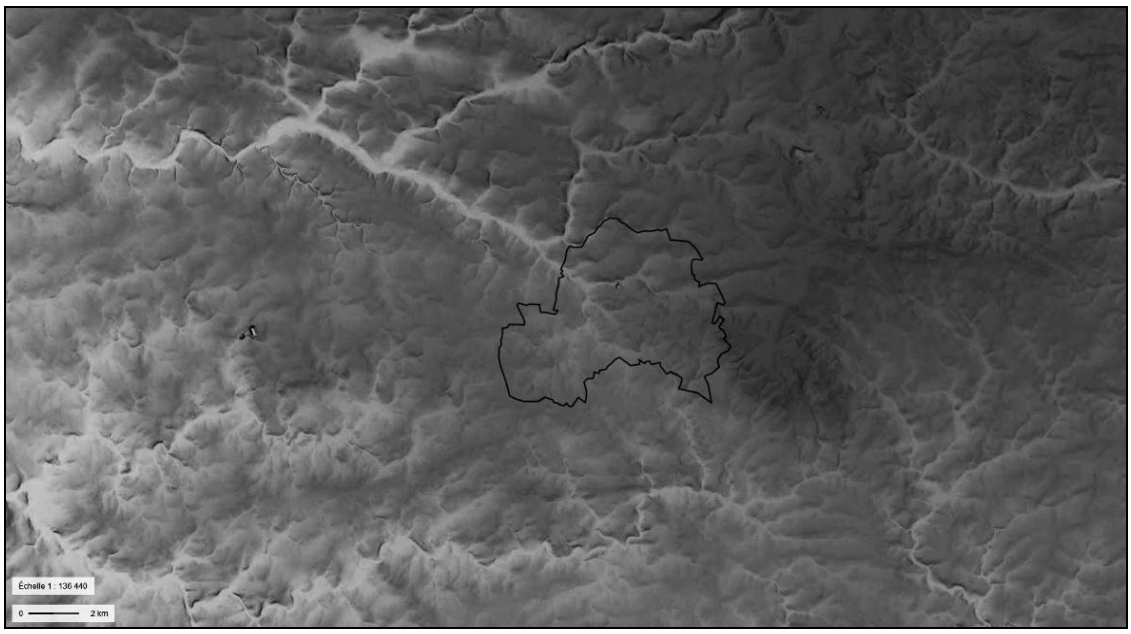
- Des colluvions et alluvions accompagnent les cours d'eau.
- Beaucoup de grès et argiles sur le nord et l'ouest du territoire.

Le dernier tiers du sous-sol Argentréen est composé de roches, essentiellement du granite et de la roche volcanique à l'est du territoire.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1.2 La charpente naturelle d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

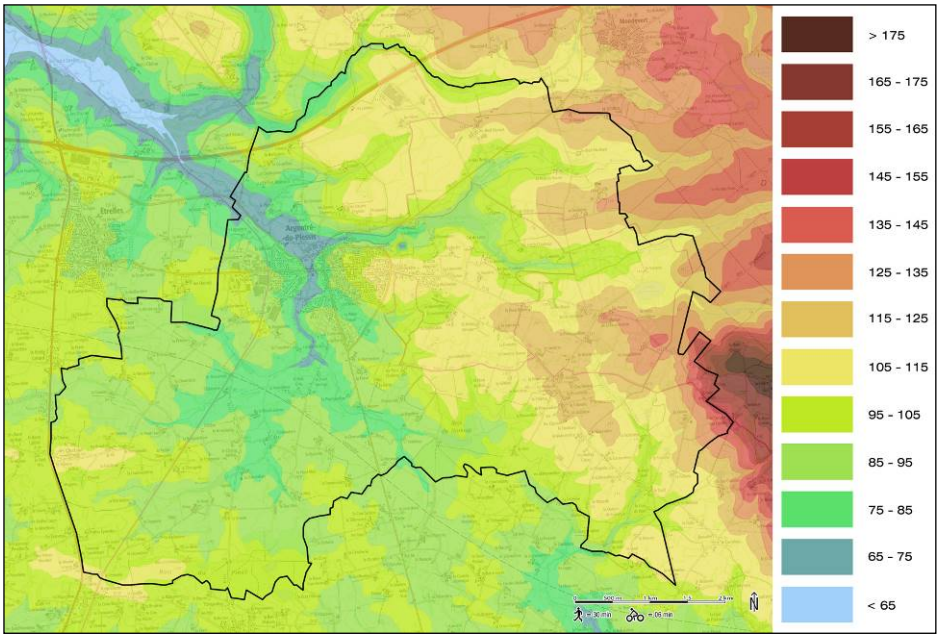
Géomorphologie



Source : géoportail

L'observation du contexte géomorphologique d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS montre la portion de territoire qu'occupe la commune. On constate à cette échelle que les deux évènements géomorphologiques majeurs sont la vallée de la Vilaine au nord-ouest, et celle de la Seiche au sud-ouest. Le ruisseau du Hill, affluent de la Vilaine, a une position centrale sur le territoire communal.

Plan hypsométrique

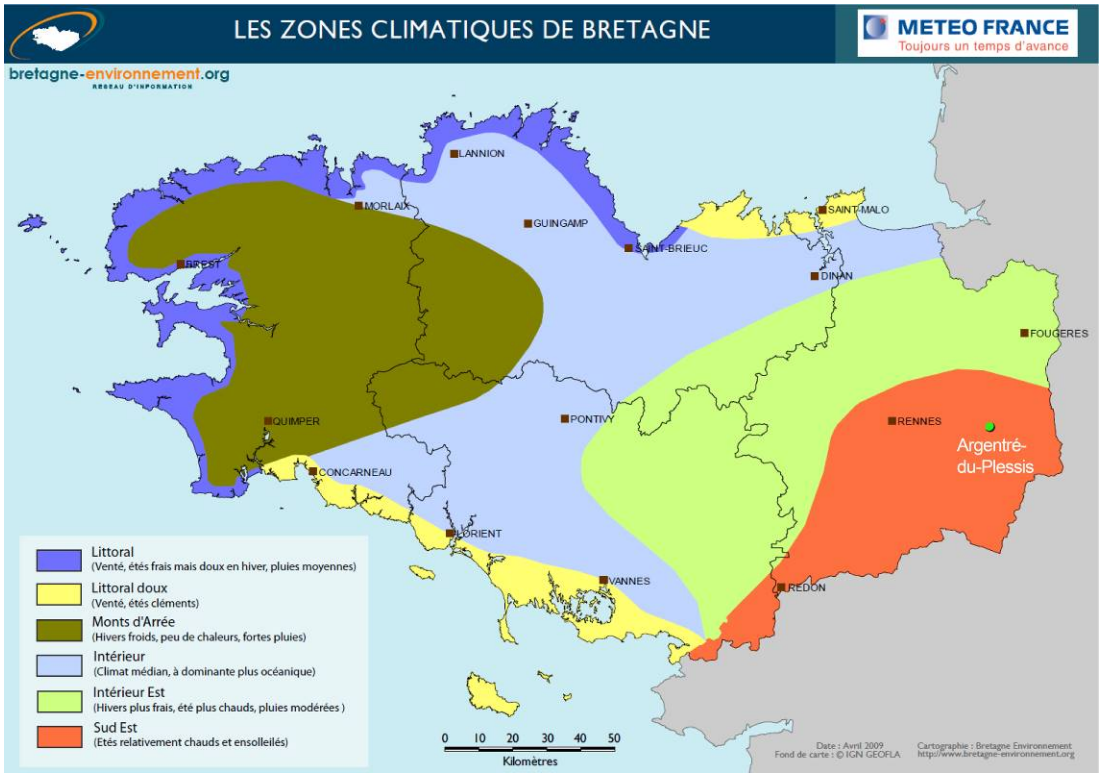


La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. Le relief est assez souple, et les encaissements abrupts limités.

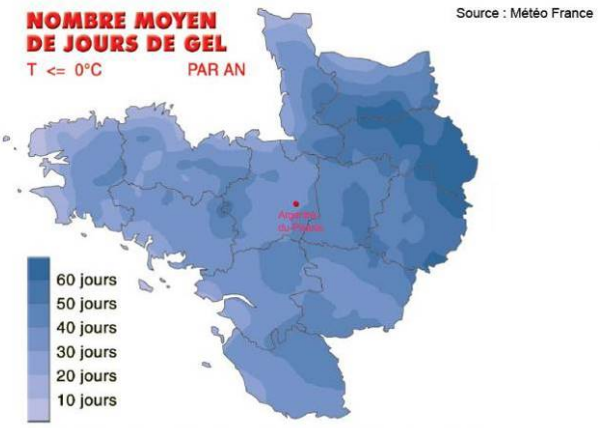
Les animations principales se déploient en bordure du Hill et de part et d'autre du ruisseau « principal ». La position de l'enveloppe urbaine sur les coteaux est également à signifier, et aura des incidences dans la manière de le percevoir.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

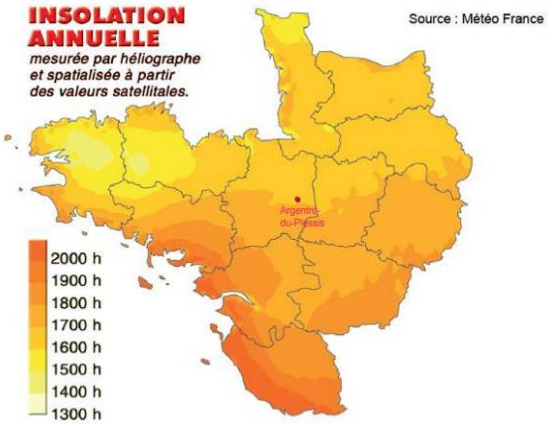
1.3 Un climat tempéré océanique dégradé



Le climat de la région d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

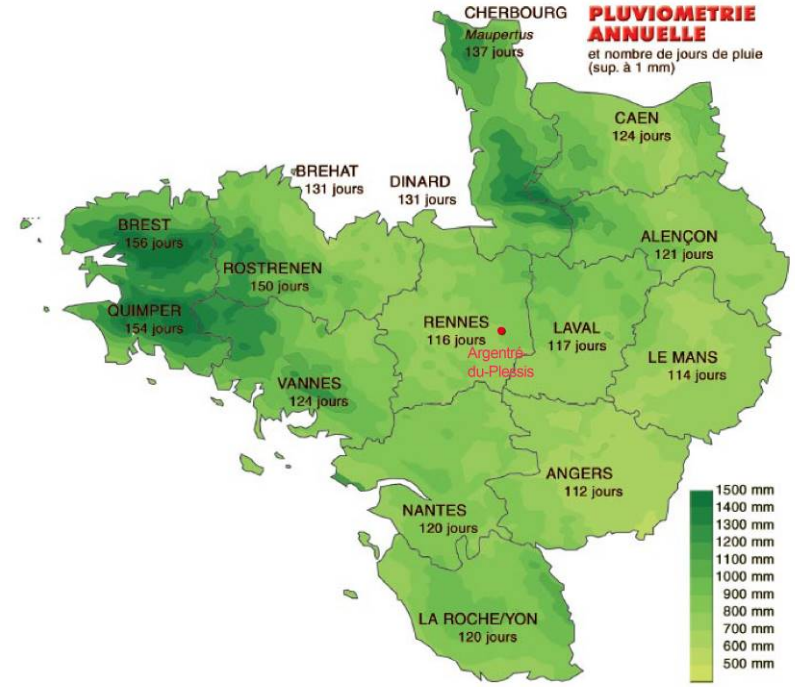


Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Source : Météo France

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 750 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 116 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS enregistre plus de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991à 2010)

Villes	Lille	Strasbourg	Paris	**Rennes**	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1617	1692	1661	**1717**	2035	2724

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit ici des cours d'eau issus de l'inventaire réalisé par DM EAU et des plans d'eau issus de la base de données cadastrales.

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

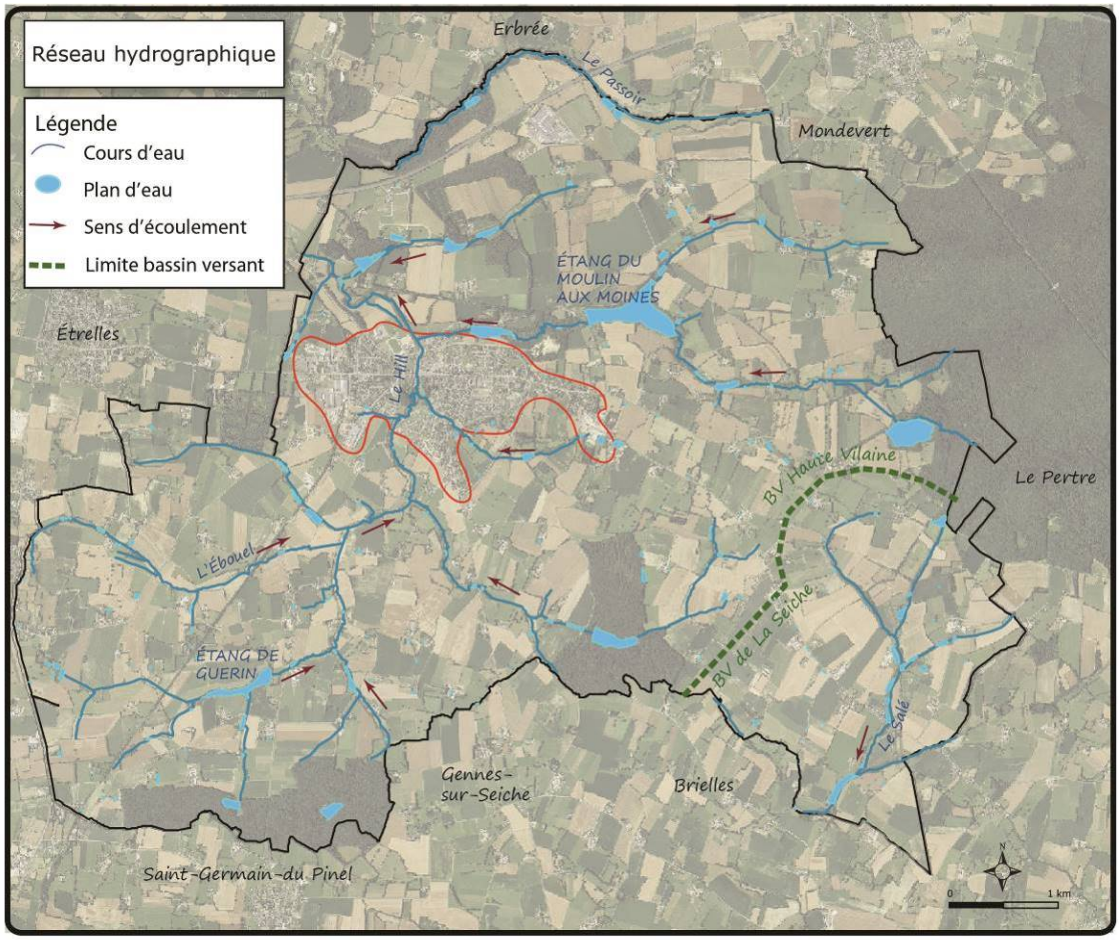
Les cours d'eau de la commune alimentent deux bassins versants : celui de la Haute Vilaine et celui de la Seiche.

En grande majorité les cours d'eau s'écoulent vers la Vilaine. Parmi eux, le ruisseau du Hill est le principal cours d'eau (plus de 5 km). Il traverse la commune du sud au nord en passant par le bourg et se jette dans la Valière. Il est alimenté par un chevelu dense comprenant notamment le ruisseau de l'Ébouel.

Le réseau hydrographique du bassin versant de la Seiche, au sud-est de la commune, comprend notamment le ruisseau de Salé qui s'écoule sur plus de 3 km.

Du fait de sa position sur un plateau, le territoire communal possède de multiples départs de cours d'eau.

La commune possède également de nombreux plans d'eau dont le principal est l'Étang du Moulin aux Moines, au nord-est du bourg.



Source : Cours d'eau - DM'Eau, plans d'eau - Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2017

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2 L'environnement biologique

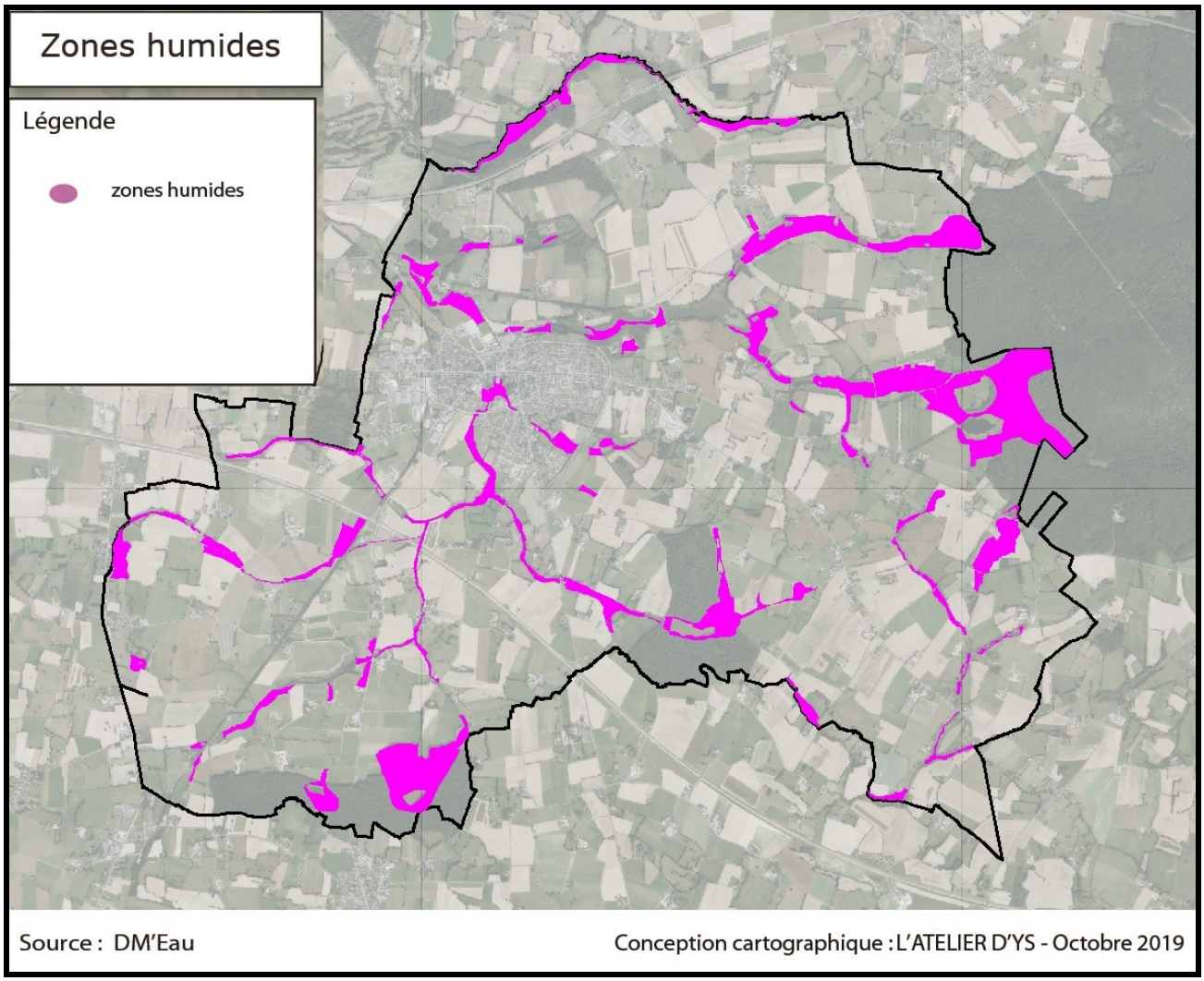
2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

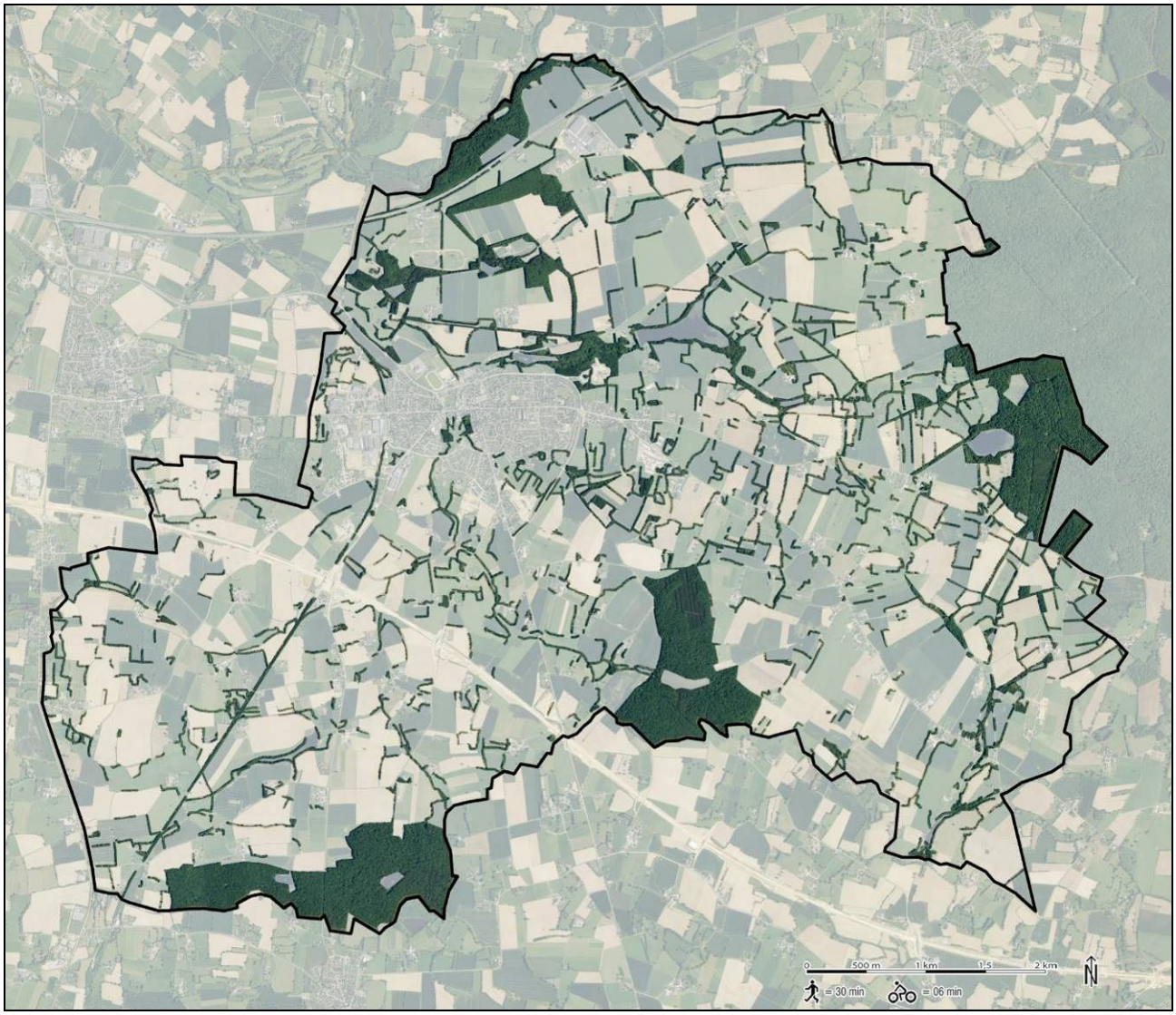
L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2006 et actualisé en 2019 par la société DM EAU au titre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine. En 2018, un complément d'inventaire a été réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

Au total, les zones humides d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS s'étendent sur 309 ha, soit 7% du territoire communal.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2 La structure végétale



Localisation des boisements existants

Les boisements d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : quelques boisements, des haies bocagères (à répartition inégale sur le territoire communal), et des ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

A minima, les haies identifiées dans le cadre du programme Breizh Bocage devront être prises en compte et protégées, conformément à l'orientation VII.3.B du SCoT du Pays de Vitré.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives, et permet une protection suffisante. Cette dernière semble essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage, constatées depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Les boisements



Les haies bocagères



Les ripisylves

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Les évolutions du territoire agro-naturel : regroupement et agrandissement des parcelles, disparition de haies bocagères, étalement urbain (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours)

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II ont été répertoriées.

ZNIEFF type I de deuxième génération : "ÉTANG DU MOULIN NEUF EN ARGENTRÉ"

Etang à dynamique naturelle élevée dont le comblement progressif peut se faire jusqu'à disparition du plan d'eau permanent.

Cette ZNIEFF couvre 5,6 ha.

Description

- **Intérêt botanique** : une espèce végétale protégée par arrêté du 20/01/82, Ranunculus lingua (grande Douve). 3 espèces inscrites sur la liste rouge du Massif armoricain (annexe 1 ou 2), Deschampsia flexuosa, Comarum palustre, Thelypteris palustris.
- **Intérêt mycologique** : 77 espèces recensées dont certaines peu communes pour la Bretagne en particulier Xylaria filiformis.
- **Intérêt faunistique** : 42 espèces d'oisaux observés en période de reproduction. Zone de chasse pour le Murin de Daubenton.

ZNIEFF type I de deuxième génération : "ÉTANG DE LA VERRERIE"

Ancienne carrière en eau, formant un étang à faible dynamique naturelle, bordé de landes et de prairies humides. Tourbière.

Cette ZNIEFF couvre 7,4 ha.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Description

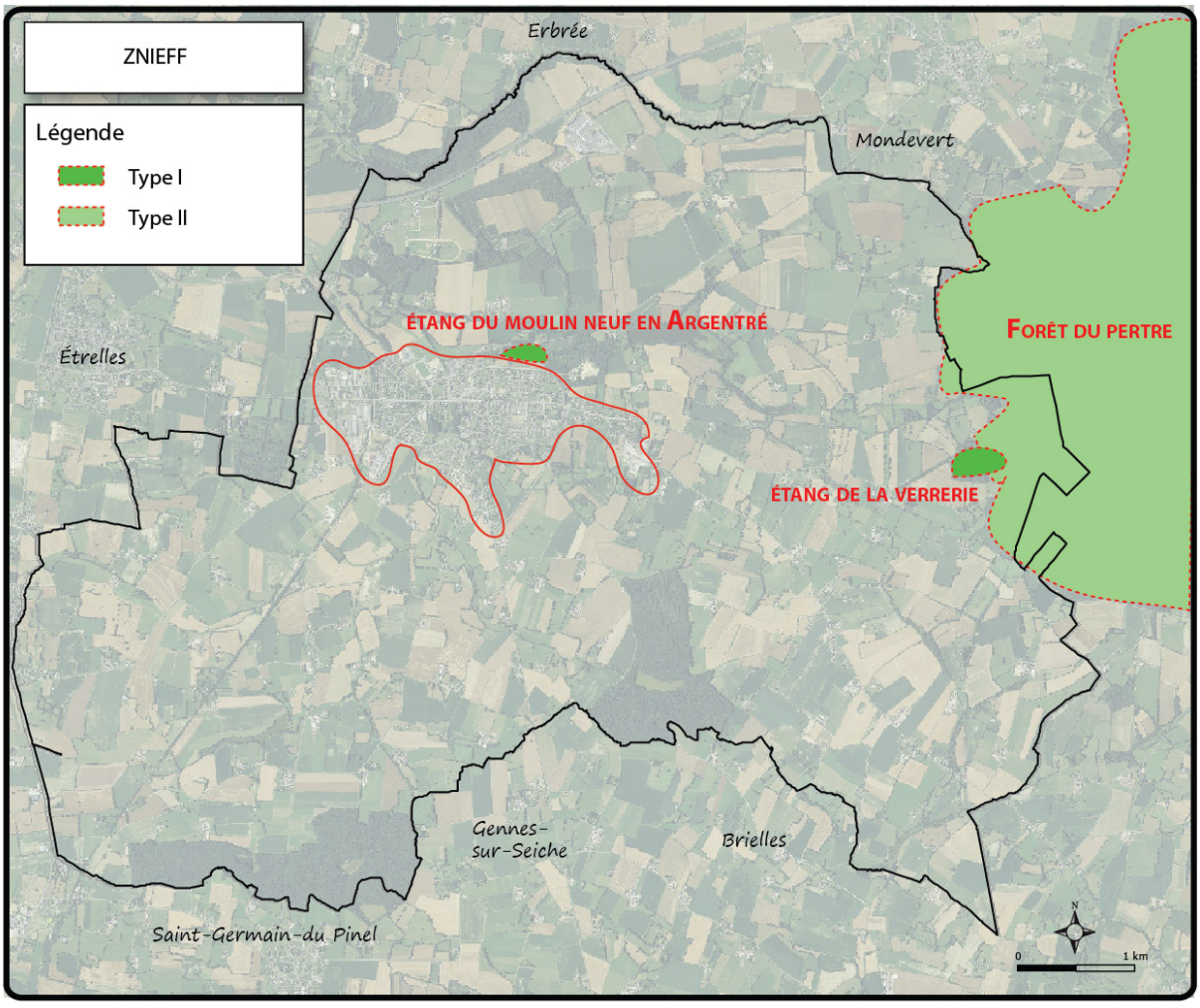
- **Intérêt botanique** : présence d'une plante carnivore protégée par arrêté du 20/01/82 : Drosera intermedia (Rossolis à feuilles intermédiaires); Plantes assez peu répandues dans la région: Osmonda regalis(Osmonde royale), Trapa natans (Chataigne d'eau).

ZNIEFF type II de deuxième génération : "FORÊT DU PERTRE"

Chênaie-hêtraie d'une superficie totale de 1 500 ha dont 90 ha sur la commune.

Description

- **Intérêt botanique** : groupements de végétaux variés. 260 taxons recensés dont 3 espèces protégées, Drosera intermedia, Pilularia globulifera et Luronium natans.
- Présence d'une espèce rare pour la région, Pyrus cordata (Poirier sauvage).
- **Intérêt ornithologique** : nidification de 32 espèces d'oiseaux dont 5 peu courantes dans la région : la Bondrée apivore, le Faucon hobereau, la Huppe fasciée, le Rougequeue à front blanc et le Pic mar.
- **Intérêt mammalogique** : présence de 2 espèces de chauves-souris en période de reproduction, le Murin de Daubenton et l'Oreillard gris.



Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2017

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.4 Les continuités écologiques d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques…).

Dans le cadre de la révision du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

- Identification des sous-trames,
- Identification des réservoirs de biodiversité,
- Identification des corridors écologiques,
- Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS :

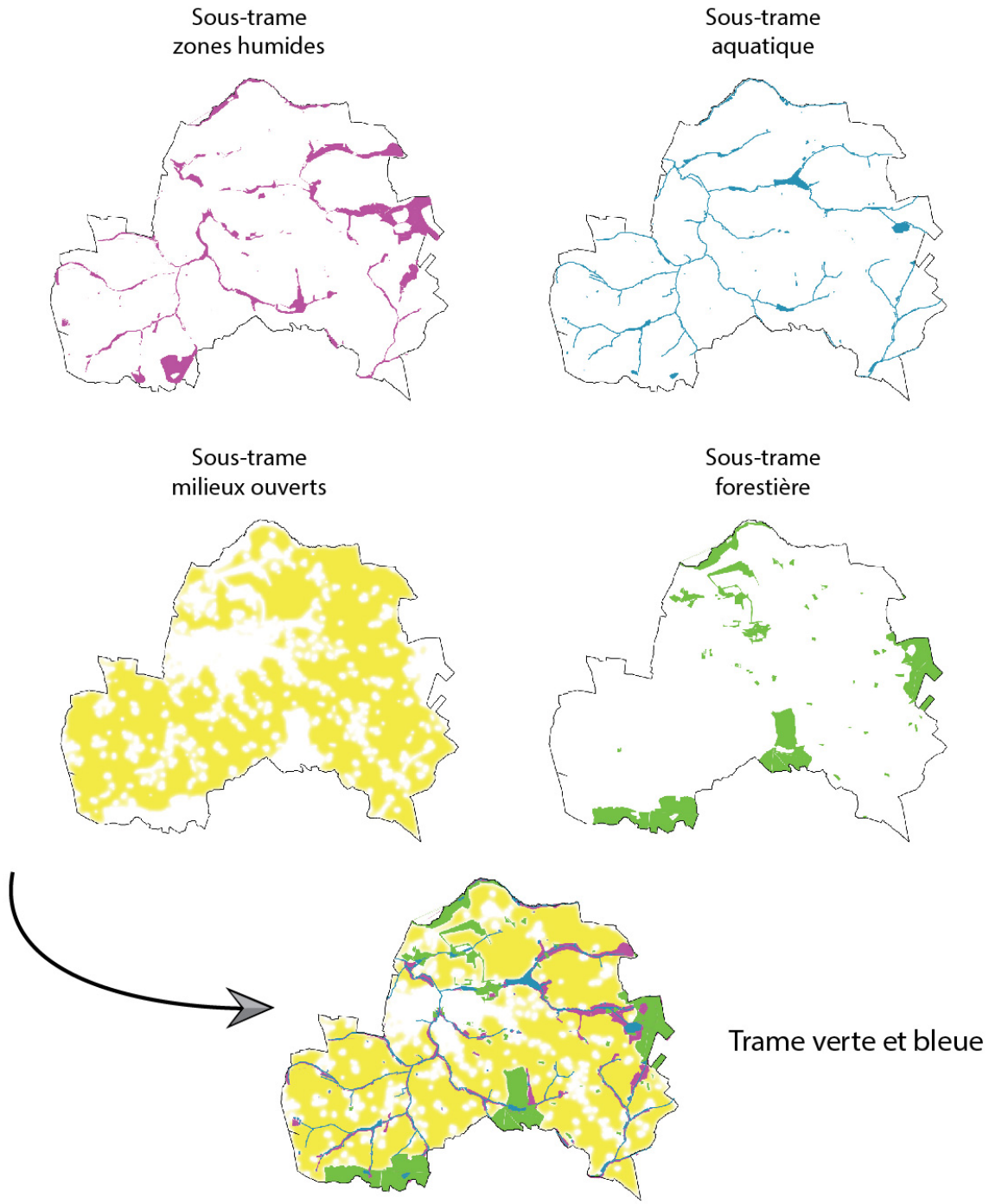
- les zones humides,
- les milieux aquatiques,
- les milieux ouverts,
- les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal de 2006.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

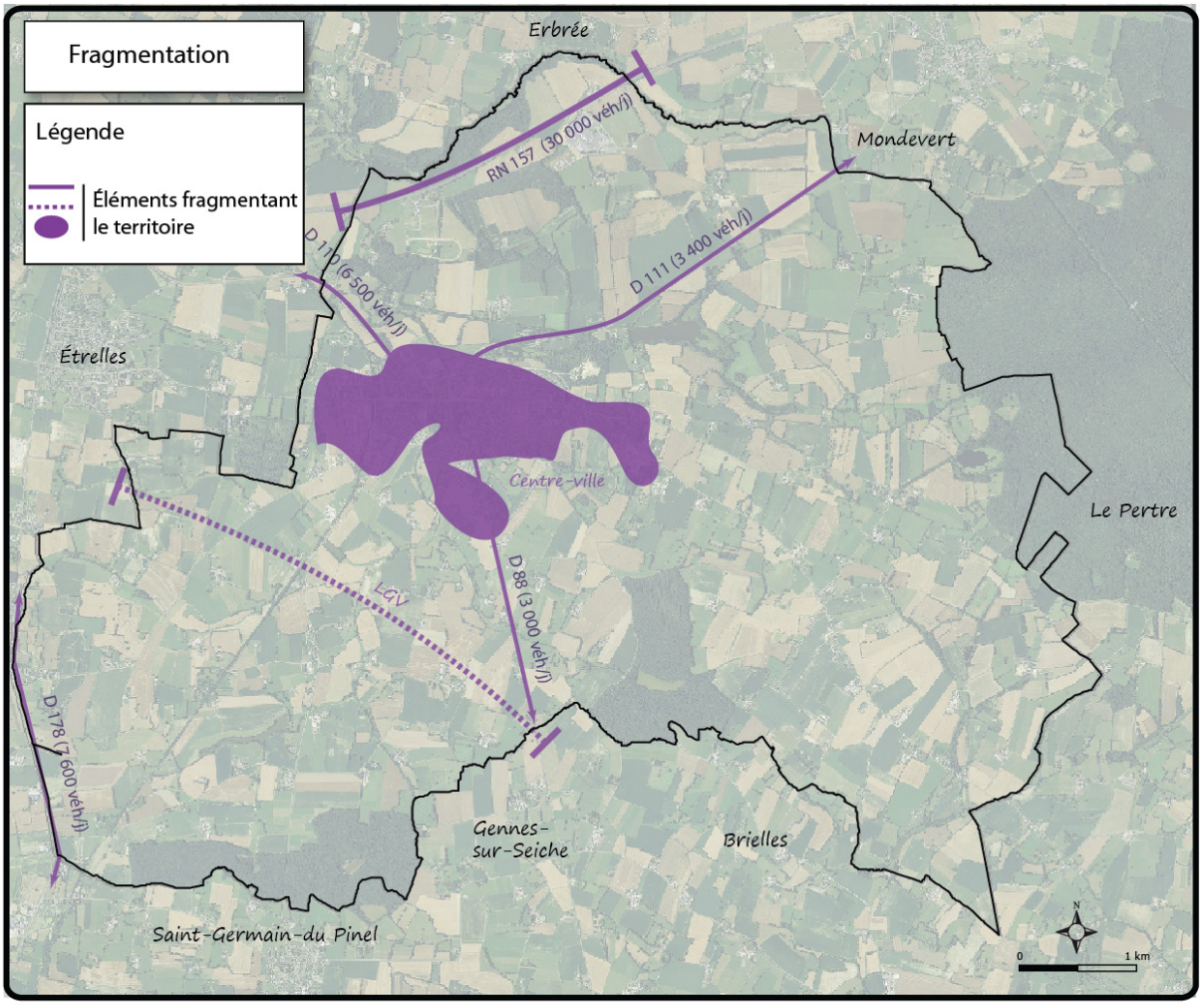


Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine du bourg, la RN 157, l'emprise ferroviaire ainsi que les RD les plus fréquentées (RD 111, 178, 110 et 88) peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Source : IGN Scan 25 - Cadastre 2015 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2017

2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

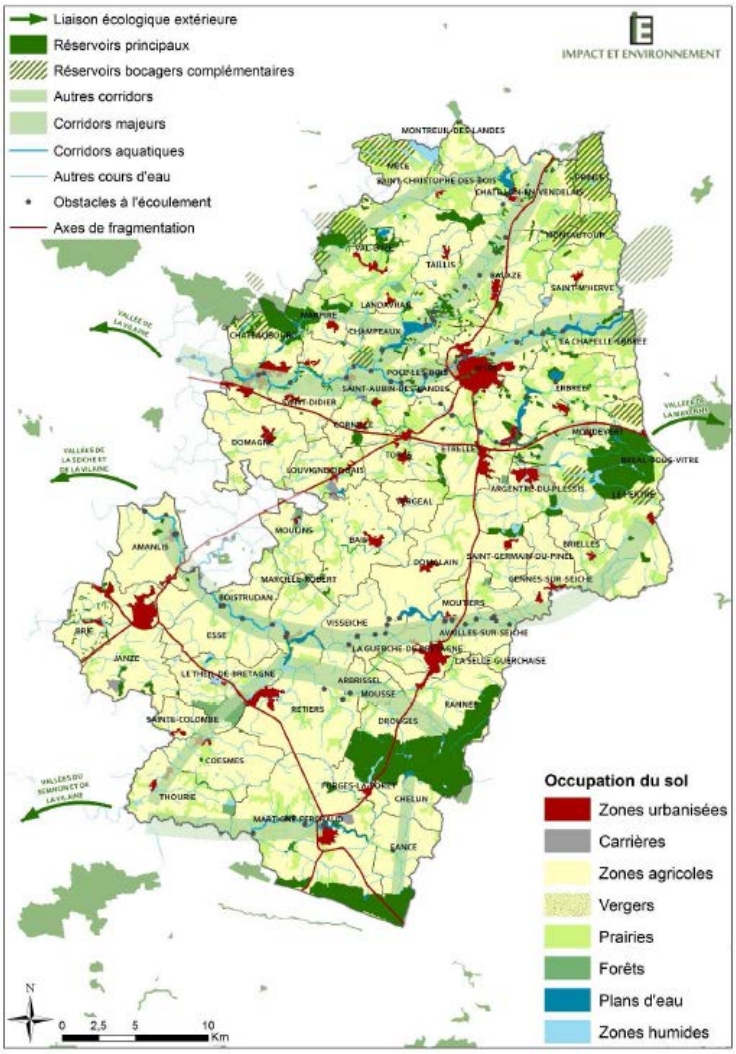
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

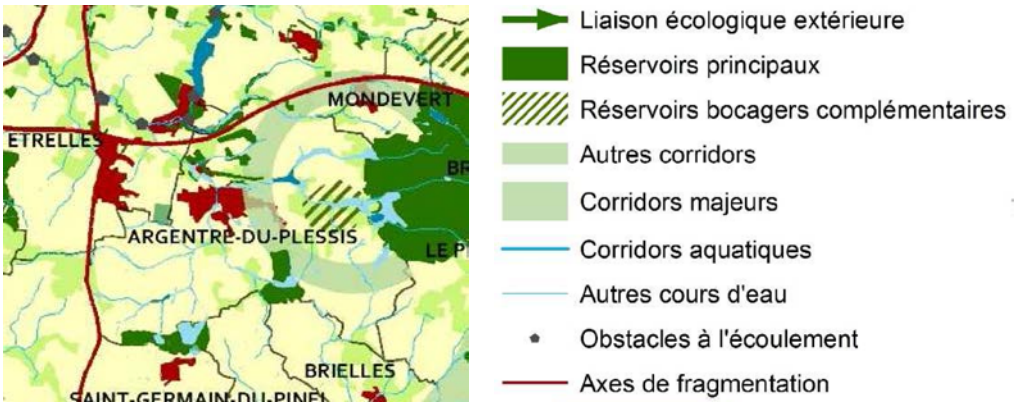
La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède deux périmètres connus et identifiés (ZNIEFF de type I).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

A une échelle plus large, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.

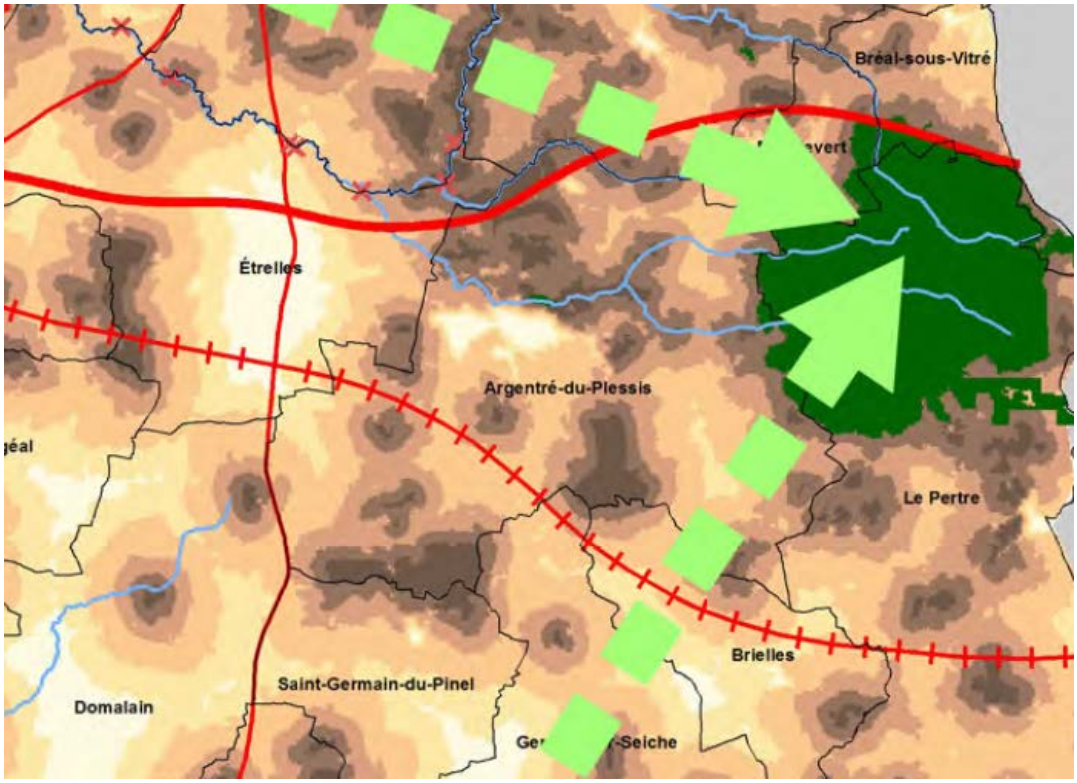


Extrait du SCoT du Pays de Vitré

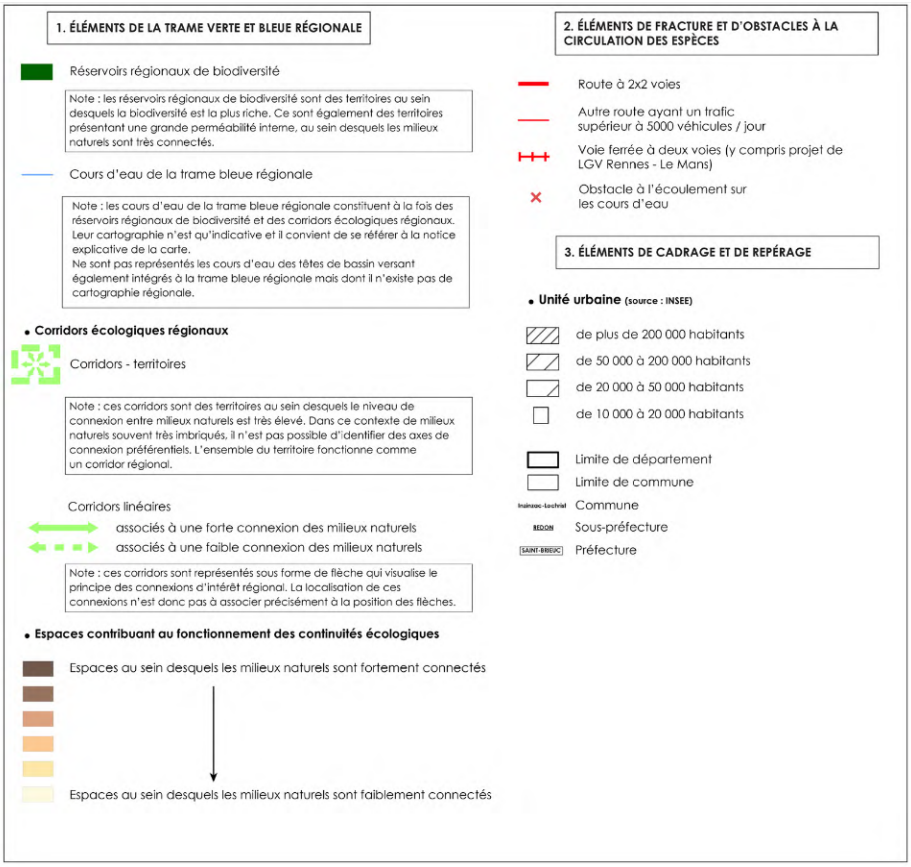


Zoom sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (extrait du SCoT du Pays de Vitré)

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

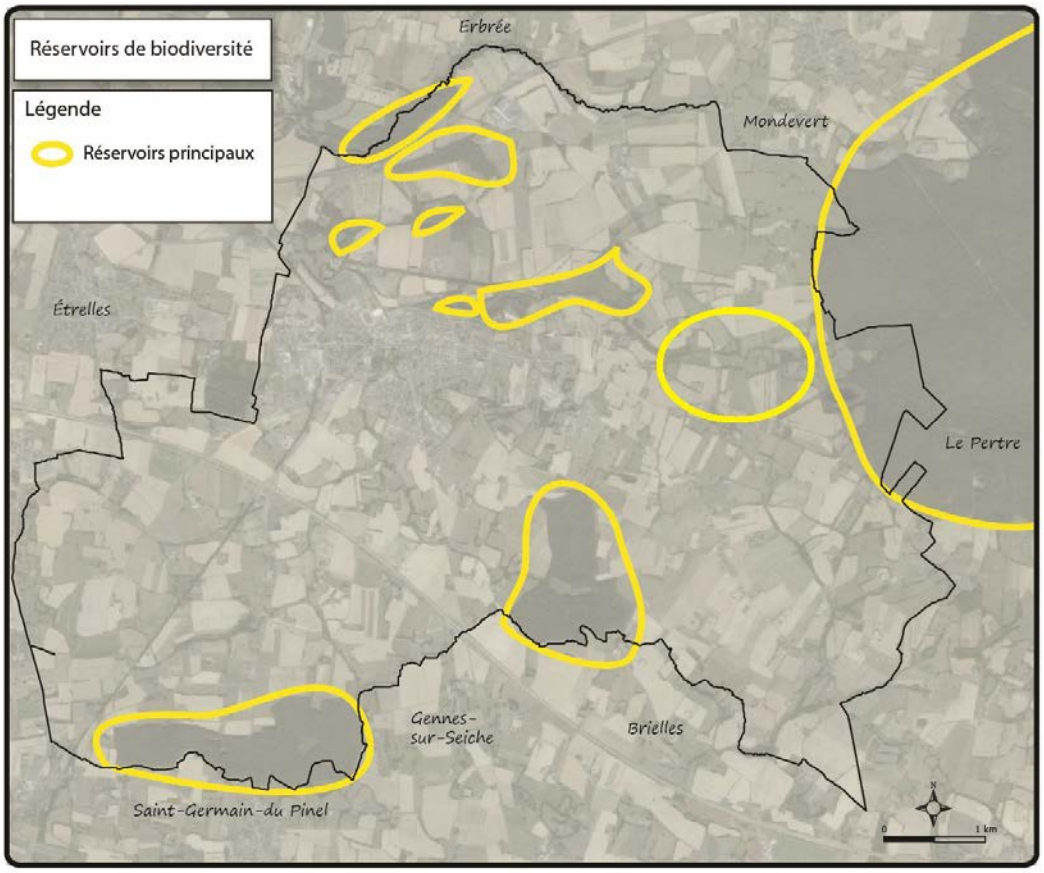


Extrait du SRCE de Bretagne



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Nous pouvons ainsi considérer qu'il y a plusieurs réservoirs principaux de biodiversité sur le territoire Argentréen.



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

Les réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

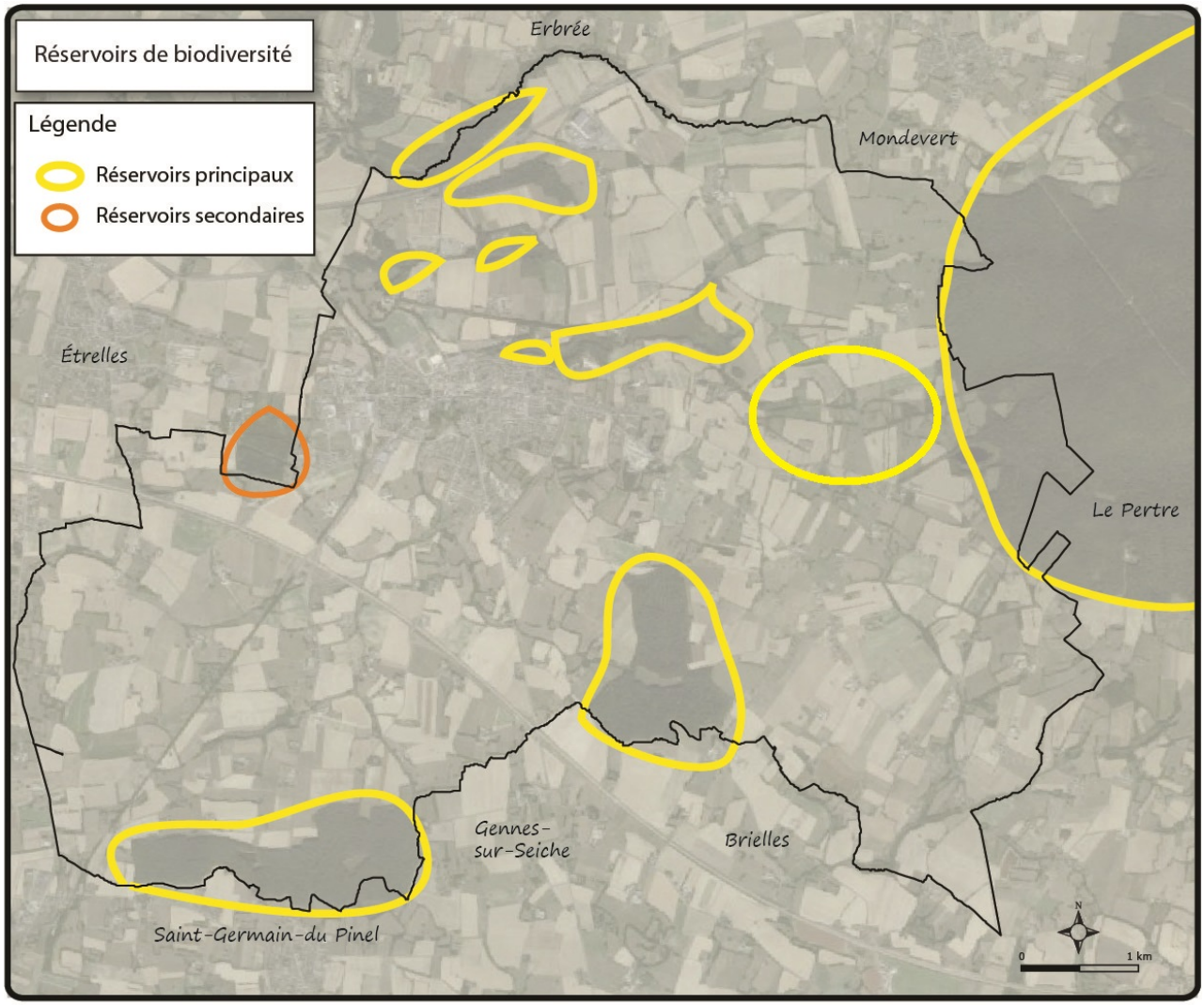
Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

En fonction des données existantes, nous pouvons considérer qu'il existe un réservoir de biodiversité secondaire, situé à cheval sur la commune d'Étrelles.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

2.4.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

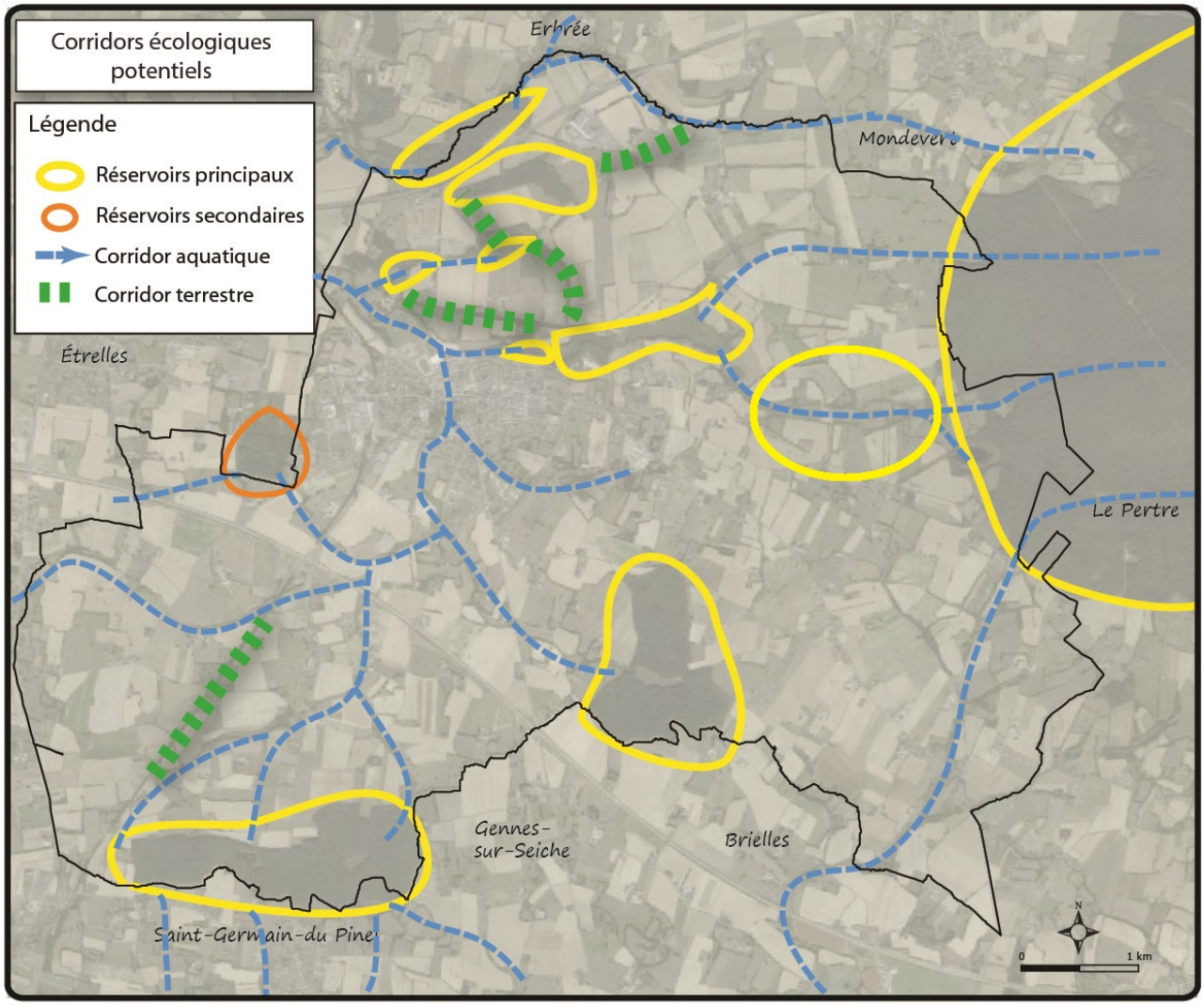
Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau…).
- discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets…

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Source : Orthophoto

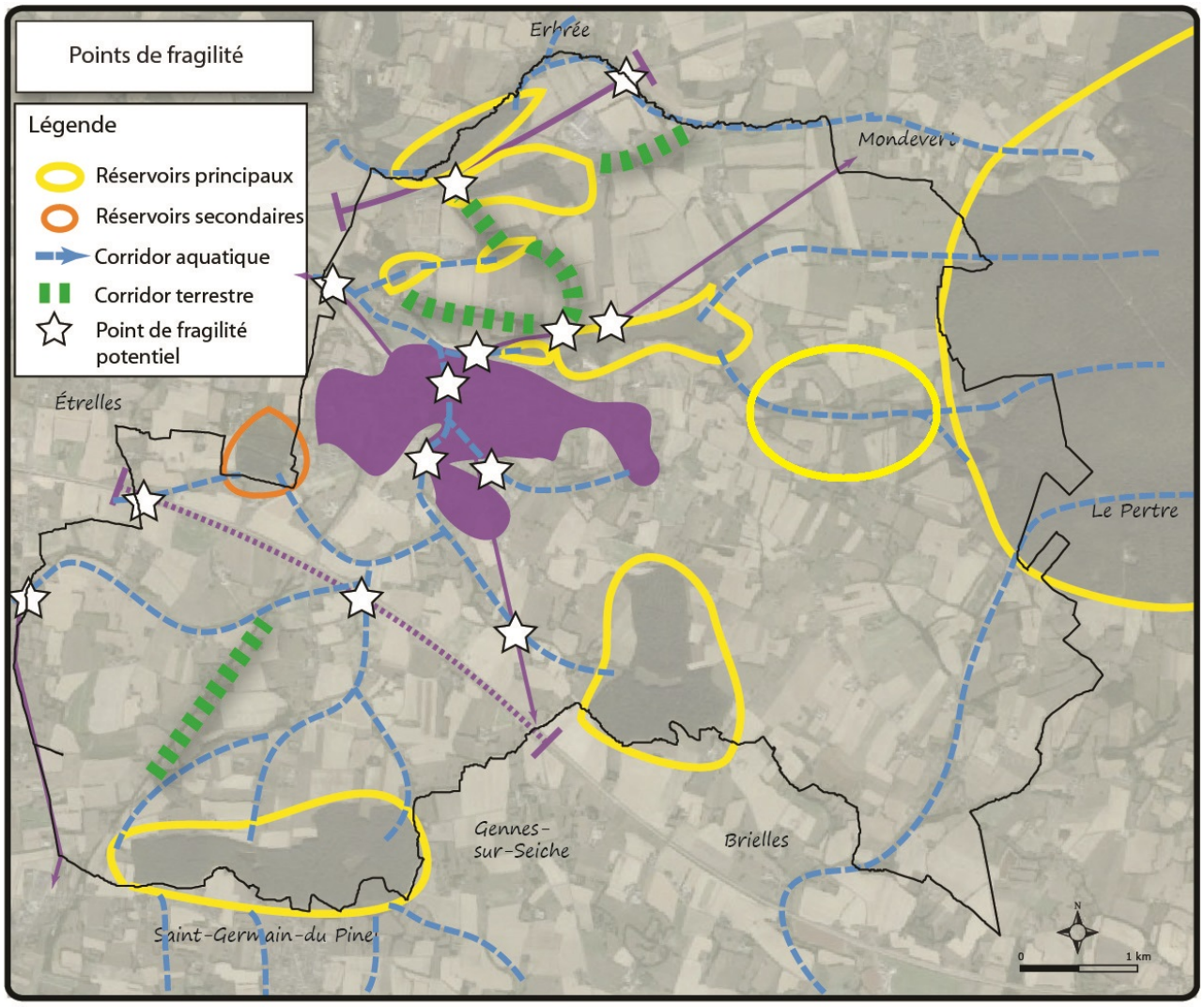
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

Les continuités entre les grands boisements périphériques et le réseau hydrographique composent les principaux corridors écologiques Argentréens.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.4.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

Plusieurs obstacles peuvent être recensés sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés à l'urbanisation et aux voies de communication.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





Le Hill et sa traversée du bourg



Nouvel ouvrage sous la LGV

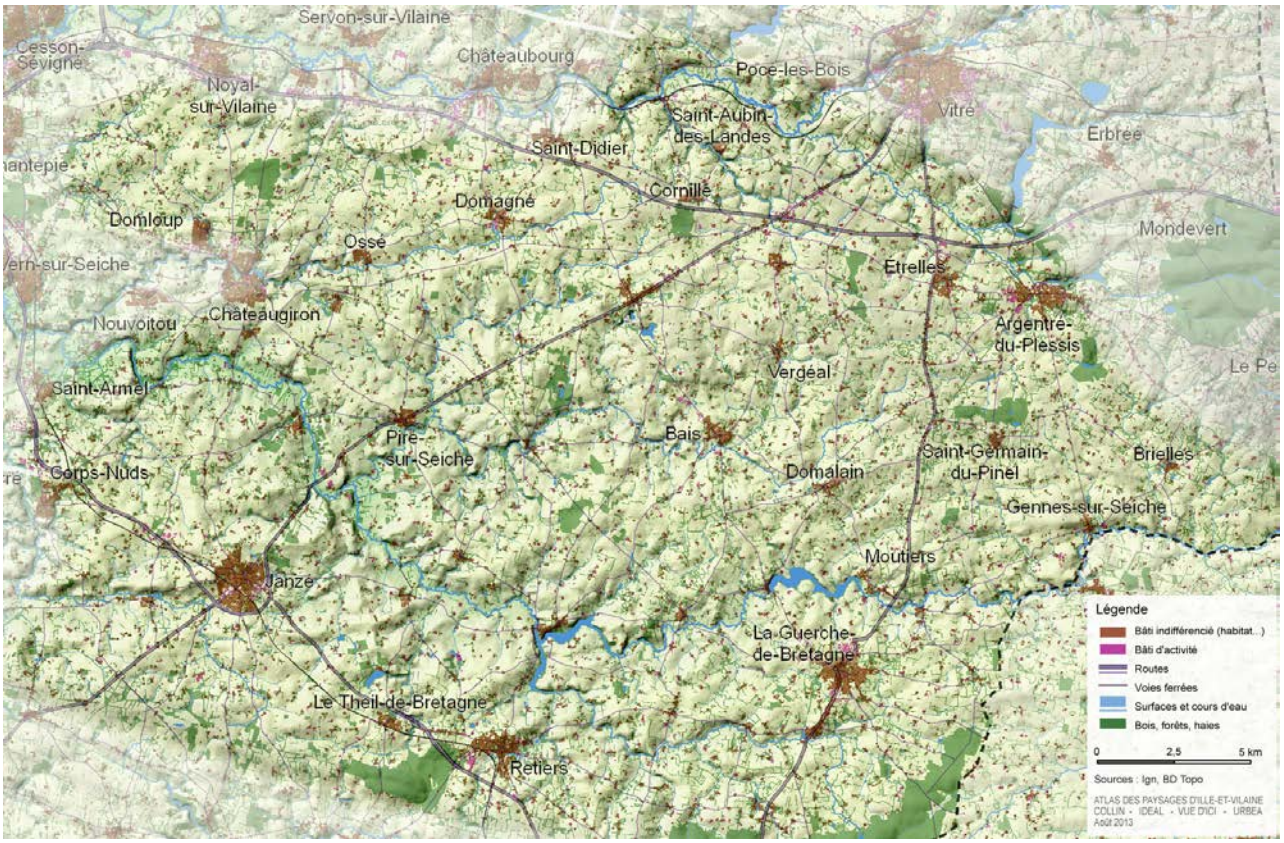


Discontinuité le long de la RN 157

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3 L'analyse paysagère

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se situe à cheval entre l'unité paysagère « Plateau de Vitré » et « Plaine de Janzé – La Guerche-de-Bretagne ». La majeure partie du territoire communal est concernée par l'unité paysagère « Plaine de Janzé – La Guerche-de-Bretagne ».



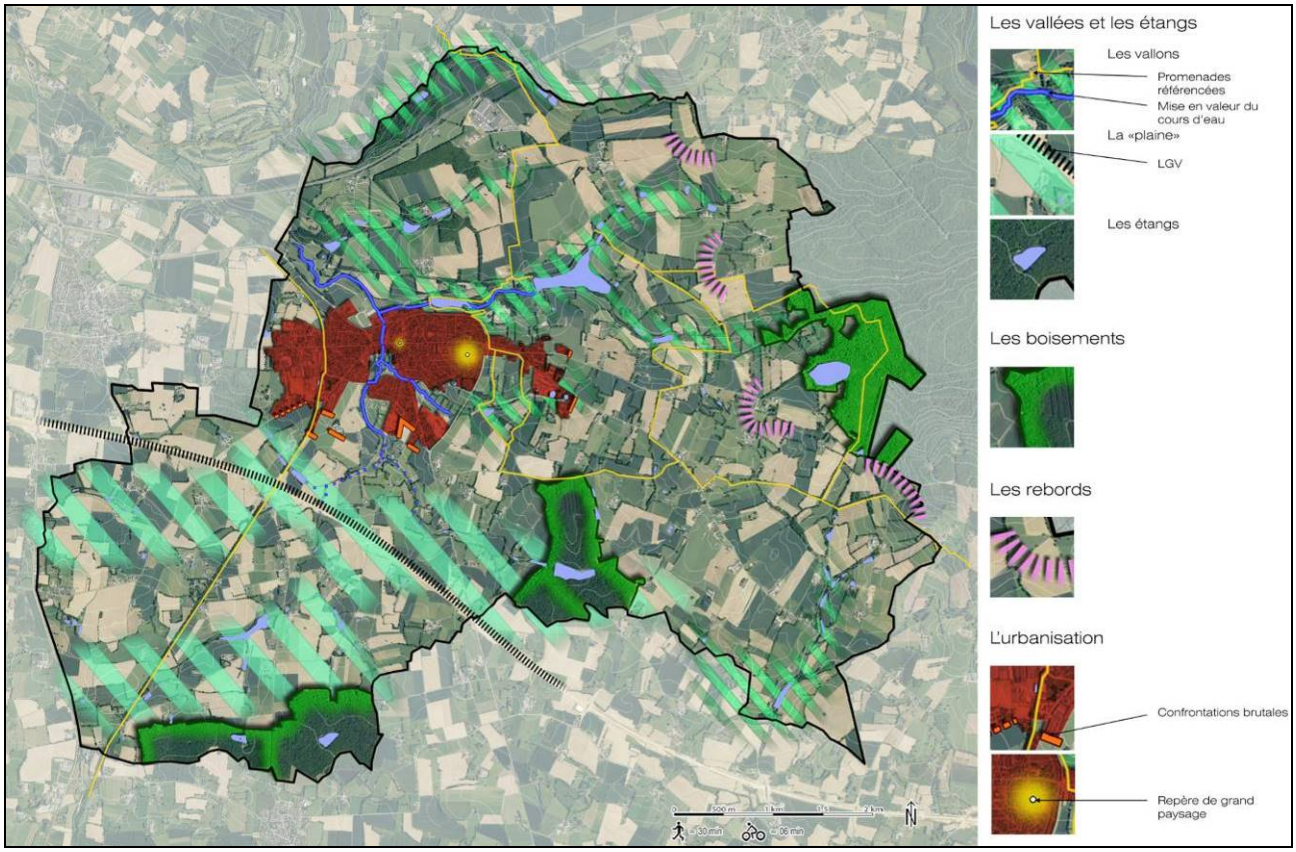
Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

L'unité paysagère « Plaine de Janzé – La Guerche-de-Bretagne » constitue la plus vaste des unités paysagères du département. Elle se présente comme une grande plaine agricole modernisée, aux vastes dégagements. Alors que les villes et les bourgs, peu nombreux, se concentrent surtout sur ses marges, la plaine se prolonge dans le territoire de la métropole rennaise dont elle constitue une partie du cadre agricole.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallées et les étangs, les boisements, les rebords, et l'urbanisation. La campagne et l'ouverture du paysage seront également abordées, non en tant qu'entité propre, mais pour leur incidence dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

L'établissement de ces unités permet la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La problématique de la promenade sera également abordée, en tant que moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



Carte des unités paysagères.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La campagne

Il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. Il s'agit d'un paysage d'une campagne contrastée. En effet, l'observation de la carte des unités boisées montre l'hétérogénéité des haies bocagères. La campagne propose ainsi un paysage qui alterne entre des scènes bocagères et des vues lointaines largement ouvertes.





Scènes bocagères : paysage assez fermé. La succession de plans arborés donne un caractère boisé à la commune, notamment lorsque les bois sont en arrière-plan.





Le paysage oscille entre une campagne bocagère, et une campagne ouverte proposant des vues lointaines ou le regard peut être porté à plusieurs kilomètres.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les fermes ponctuent régulièrement le paysage de campagne et le caractérisent. Il s'agit d'ensembles construits traversés ou en impasse, qui animent les bords des routes communales. Les bâtiments anciens construisent parfois l'espace public des routes.





Les fermes animent le paysage de campagne et déterminent le fonctionnement communal.

L'agriculture apparaît également comme une actrice majeure du paysage, notamment en termes d'animation et de maintien des espaces ouverts. Ce paysage caractéristique n'est pas figé et alterne les parcelles de différentes hauteurs, formes, matières et couleurs au gré des cultures. Il évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



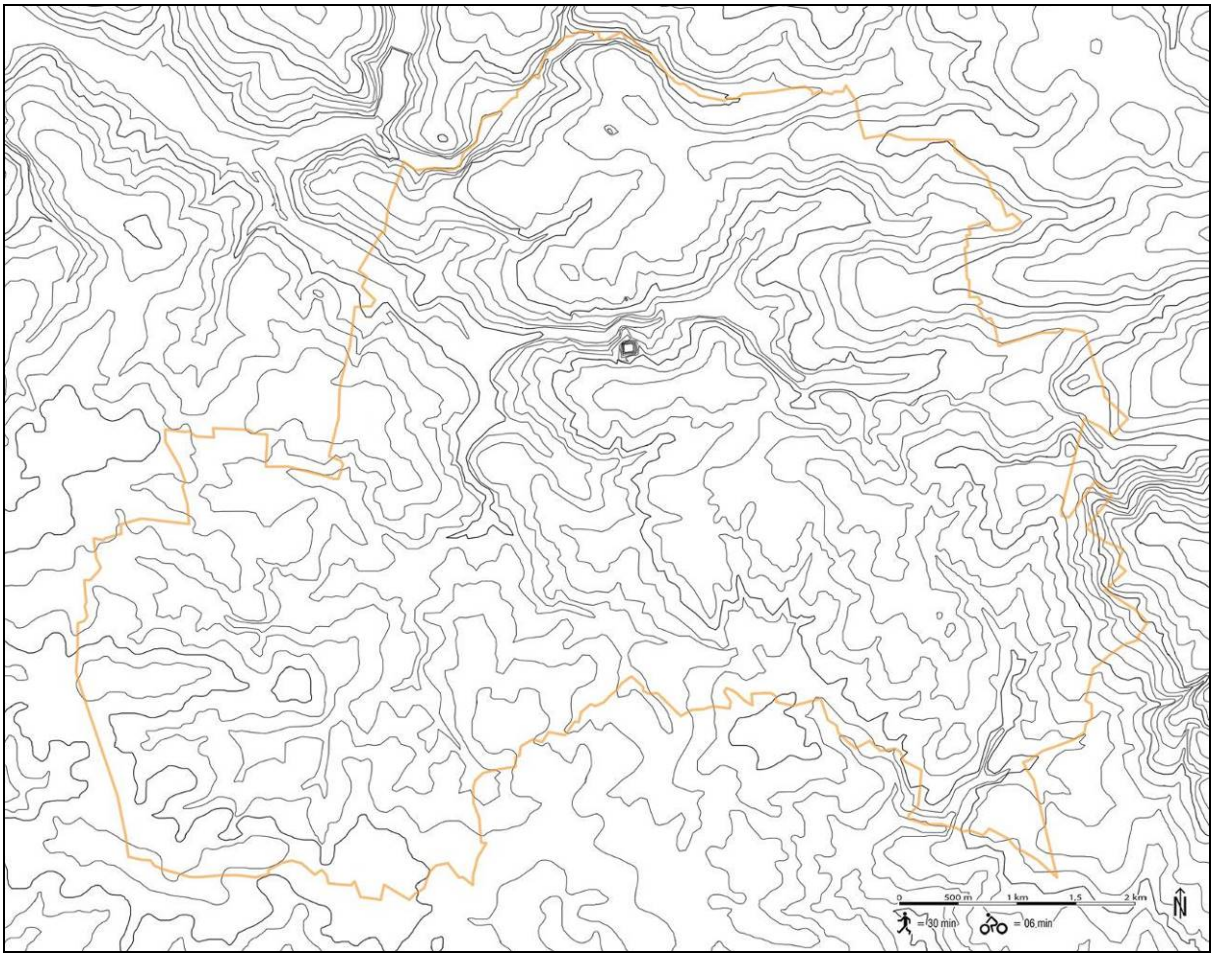


L'agriculture, actrice majeure du paysage. Les champs en sont parfois le motif principal.

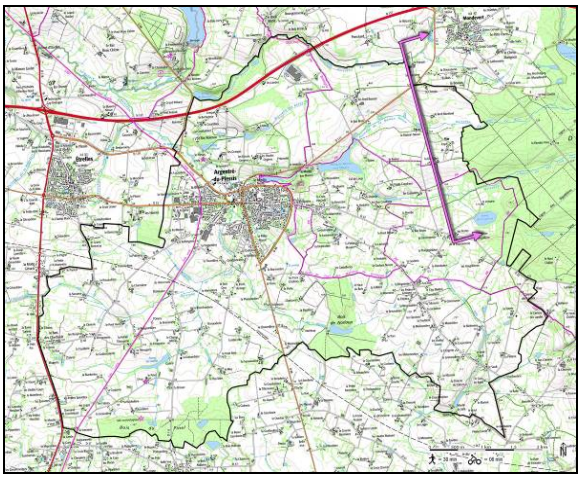
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les vallées et les étangs

Le territoire communal est quadrillé par différents cours d'eau, le Hill et ses affluents notamment. On constate une géomorphologie bien différente entre le nord-est de la commune, et le sud-ouest. Les premiers cours d'eau cités ici sont plus encaissés et possèdent un relief plus resserré, alors que les cours d'eau au sud-ouest arborent un relief plus souple et des dénivelés très doux, faisant apparaître un paysage de plaine.



Le tracé des courbes de niveaux et leurs différents resserrements traduisent bien les différents reliefs : des vallons plutôt encaissés au nord-est, et une forme de plaine au sud-ouest.



Trait de coupe.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Succession et encaissement des vallons du nord au sud.

Les vallons correspondent aux resserrements du relief les plus importants, et donc, à ses animations les plus marquantes. Ils agrémentent les vues et caractérisent le territoire d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Ces « mouvements » sont assez marquants dans le paysage, et font apparaître les vallons comme des ondulations du socle, montrant des vues de coteau à coteau, avec la ripisylve en fond de vallon. On les croise ou les longe régulièrement depuis les routes argentréennes.



Une succession de vallons.



Vallons, ondulations du socle et covisibilité.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les fonds de vallons constituent des microreliefs, sorte de petites pièces de paysage. L'encaissement y est accentué, donnant des espaces plus intimes et un sentiment d'intensification du paysage, par proximité des composantes.



Pièce de paysage et intensification du paysage.

Même s'il existe quelques scènes rivulaires à l'occasion d'un dégagement de la gaine boisée par exemple, le tracé des cours d'eau s'identifie essentiellement par leur ripisylve. En effet, l'eau ne se découvre que depuis les points de franchissement, et la perception est altérée par la vitesse de la voiture, et par l'enfrichement régulier des rives en campagne.





Quelques scènes rivulaires, mais les cours d'eau sont assez peu visibles.

Le Hill est en revanche mis en scène dans le bourg. On trouve des portions aménagées permettant de révéler sa présence. On voit qu'il a été intégré au plan de composition des espaces construits plus récemment. Les bords sont occupés par des zones qualitatives et adaptées au sein du tissu urbain.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Mise en scène et intégration du Hill au tissu urbain.

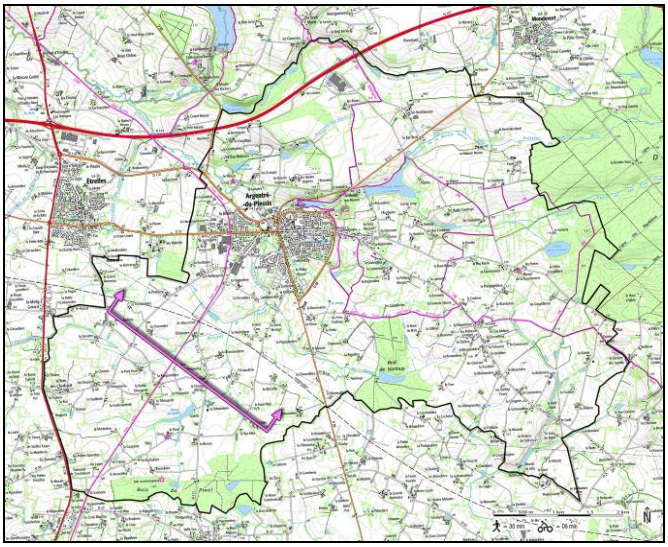
Le réseau de cours d'eau au sud-ouest fait plutôt apparaître un paysage de plaine. Le relief est souple et le fond de vallée élargi et assez plat. Ceci se perçoit dans le paysage, offrant une image de replat inédite sur la commune, davantage constituée de coteaux plus resserrés.





Le sud-ouest du territoire communal : un paysage de plaine, un relief inédit.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Trait de coupe.



La « plaine », un relief souple et un large replat en fond de vallée.

La « plaine » est marquée par une composante de paysage récemment implantée à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS : la LGV. Cette dernière apporte un nouveau motif de paysage, caractéristique de la « plaine » qu'il traverse et qui en souligne les subtilités du relief. Inversement, on observera depuis le train des vues inédites et traversantes de la commune. Ce paysage caractéristique des voies ferrées agrémente largement des domaines artistiques tels que le cinéma, la peinture, la littérature...

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





La voie ferrée, un nouveau motif de paysage de la plaine.

Un projet d'une telle envergure a également nécessité des aménagements spécifiques, ponctuant la campagne, et agrémentant les vues aux abords des voies.



Les aménagements liés au passage du train ponctuent la campagne et contextualise la voie ferrée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Outre le traumatisme pouvant être généré par le passage du train, on observe également des structures moins bien intégrées qui impactent le paysage et qui mériteraient davantage de traitement afin de les contextualiser dans le paysage spécifique d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.



Remblais empêchant la vue, non-traité, et impactant le paysage de campagne.

À l'instar des vallons plus encaissés au nord-est, le passage de l'eau ne constitue pas un motif de paysage spécialement mis en valeur. La ripisylve est le moyen le plus visible de lire et de suivre le passage du cours d'eau, sauf à l'occasion d'un dégagement de la gaine boisée permettant d'apercevoir l'eau. Il faut ajouter à la discrétion des cours d'eau la vitesse de la voiture qui ne permet que des vues furtives.



La ripisylve, moyen le plus efficace de lire le passage du cours d'eau.



Une eau assez peu présente…



…sauf à l'occasion de quelques mises en scène

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

De nombreux étangs ponctuent le territoire communal. Ils animent les vues et agrémentent régulièrement le paysage de campagne notamment. Ils représentent des petites pièces de paysage qualitatives au gré des routes argentréennes.



Les étangs, des petites pièces de paysage qualitatives.

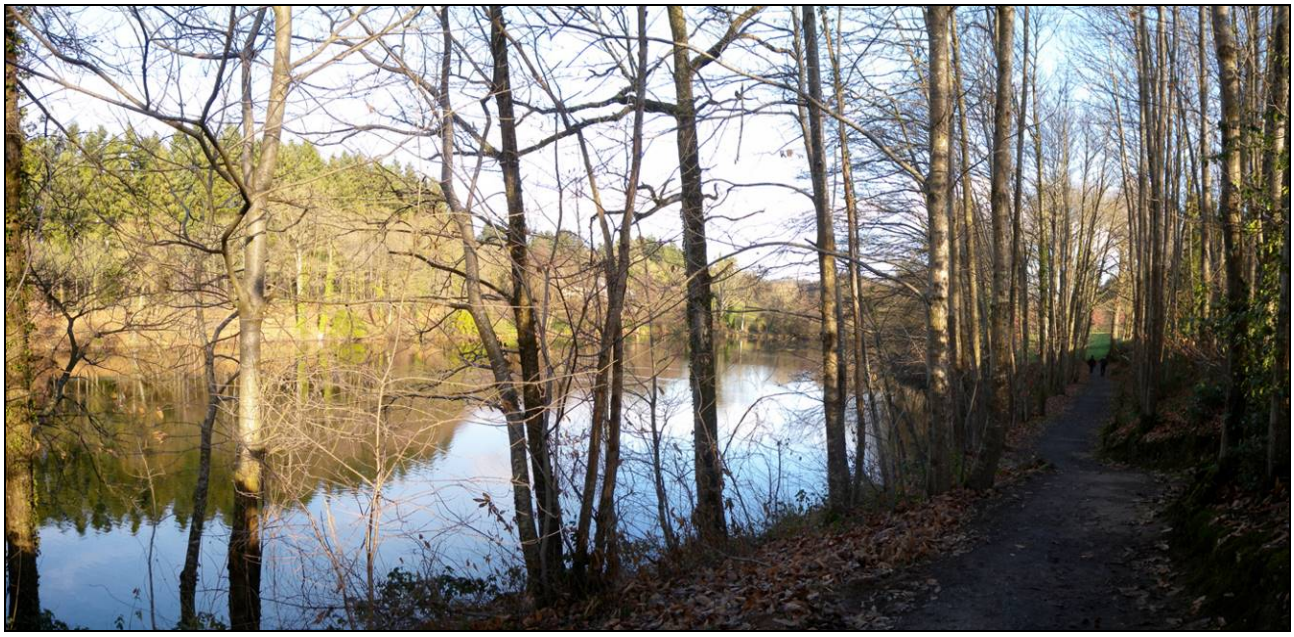
S'ils participent parfois au paysage, les étangs ne sont en revanche pas en lien avec le fonctionnement communal. En effet, souvent privés, ils ne permettent aucune pratique publique. Certains sont même invisibles, dissimulés derrière des haies ou des clôtures.



Un étang, invisible derrière la haie rigide.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'étang au contact du bourg est en revanche appropriable par la promenade, amenant un élément paysager qualitatif en lien avec l'urbanisation. De nombreuses connexions existent autour de la pièce d'eau, générant des liaisons douces, utilisées par les habitants.



Une pièce de paysage « parcourue », au contact du bourg, et incluse à sa composition et à son fonctionnement.

Les boisements

Les boisements représentent une superficie relativement conséquente sur la commune. Positionnés plutôt en limites communales au sud et à l'est, ils composent des fronts boisés familiers, en arrière-plan des vues sur la campagne communale.



Des fronts boisés familiers.

Les bois sur le territoire communal sont majoritairement privés, et fermés par des clôtures et des barrières. Ils ne constituent ainsi que des espaces traversés par la route, et n'offrent des images de forêts que depuis la voiture.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





Les bois sont majoritairement privés, et traversés par la route.

La forêt du Pertre possède cependant une portion sur le territoire communal. Elle est ainsi accessible depuis ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, et permet des promenades et des connexions à des réseaux cheminés plus élargis. Ces dernières sont d'ailleurs référencées et renseignées, permettant un usage confortable au départ de la commune.



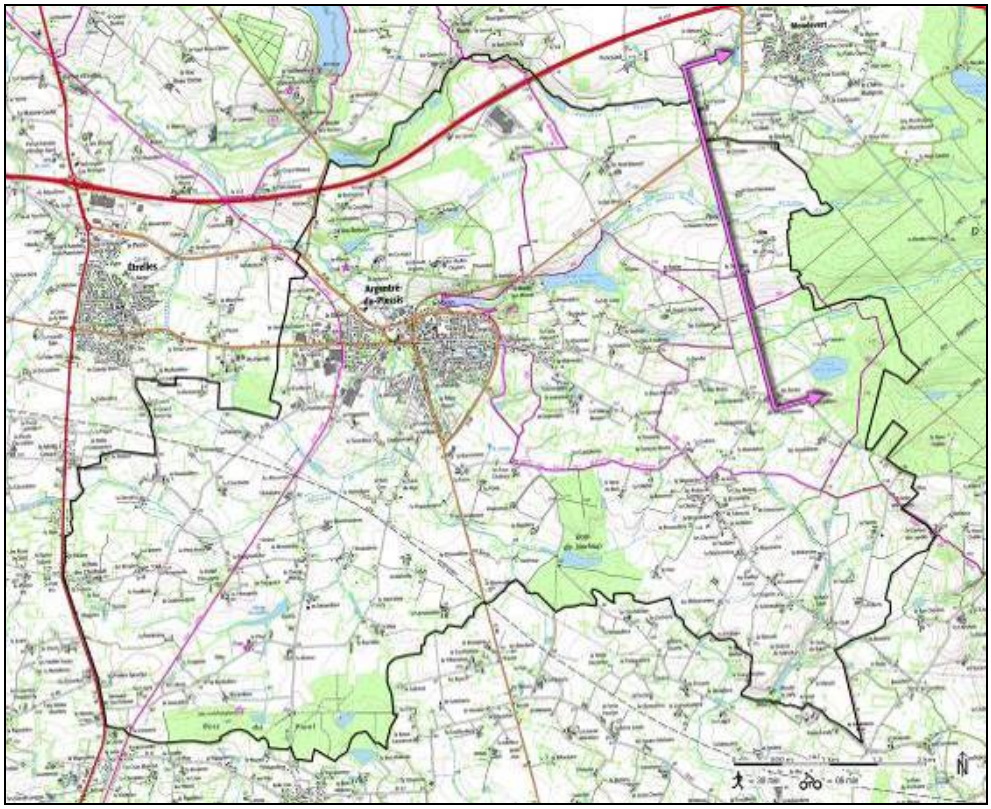


Une portion de la forêt du Pertre ; des boucles de promenade indiquées.

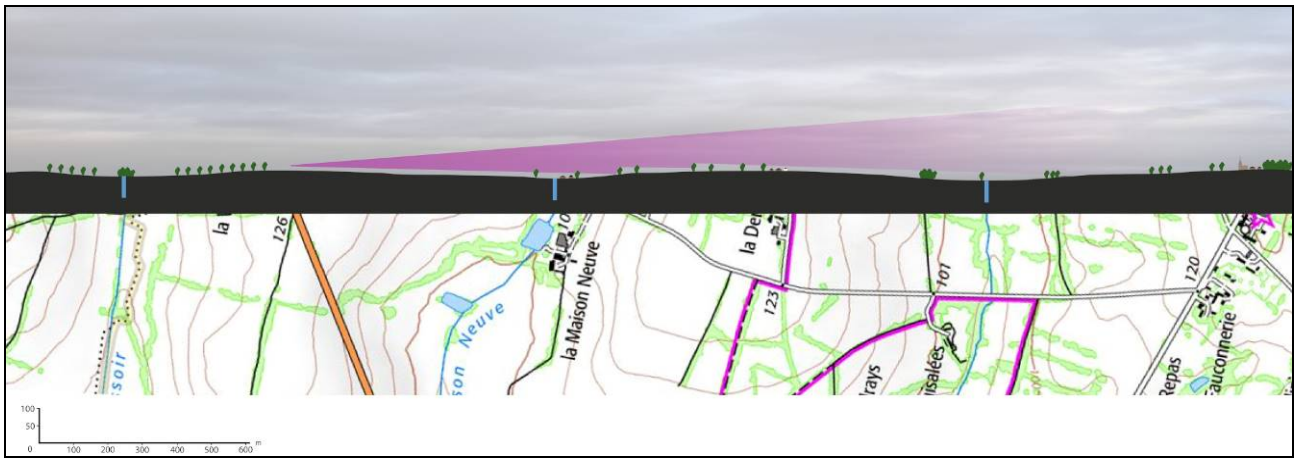
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les rebords

Les rebords correspondent au basculement entre le replat des sommets, et la pente des coteaux. Ils offrent ainsi des situations de balcons sur le paysage. Ils dépendent également de la possibilité de voir ou non, en fonction de l'accessibilité par les routes, mais également de la présence d'obstacles visuels (bâtis, boisements…).



Trait de coupe.



Principe des rebords.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les rebords qui existent depuis les hauteurs offrent des vues sur le grand paysage, et permettent d'embrasser visuellement de larges portions du territoire communal. Il est important de considérer l'échelle de perception des rebords pour mesurer l'impact des futures opérations, liées à l'urbanisme notamment.

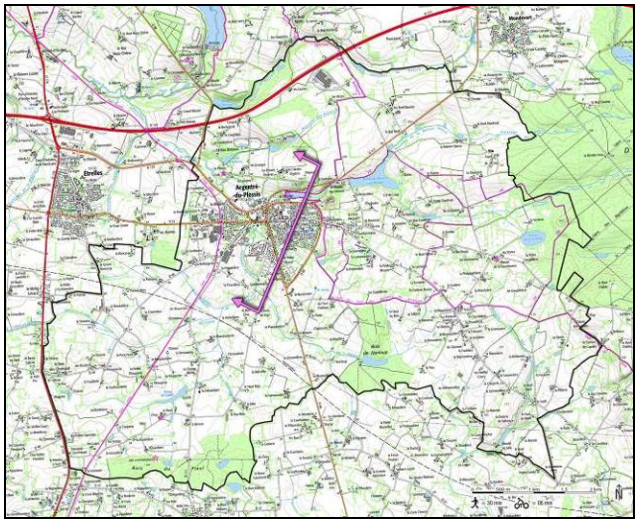


Vues sur le grand paysage depuis des rebords.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'urbanisation

Le bourg originel prend place sur un coteau et sur des points hauts. On constate ainsi un effet de « présentoir » (voir la coupe), et le bourg devient un motif de paysage. Le clocher et le château d'eau se détachent régulièrement dans le ciel argentréen et deviennent des repères de paysage forts ; la concentration de toits anime les vues.



Trait de coupe.



Le bourg sommital, un effet de présentoir.



Le bourg, un motif de paysage.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Les repères verticaux. La photo met également en évidence la distance entre le bourg initial et les extensions urbaines, traduisant un problème d'étalement urbain assez prononcé.

La question de l'intégration au paysage de l'urbanisation récente semble ne pas s'être toujours posée, et on constate de nombreuses confrontations brutales entre l'espace ouvert agricole, à tendance naturelle, et l'espace urbain bâti et fermé. Les pignons blancs des habitations récentes non-intégrées (par le végétal par exemple, avec la recomposition de haies à caractère bocager) dénotent dans le paysage, et sont symptomatiques d'un phénomène de mitage.



Confrontation brutale entre l'espace agro-naturel des champs et les pignons blancs d'un bâti anonyme.



Bâtiments d'exploitation sans qualité architecturale, ni intégration, mettant à mal la relation entre le bourg et son paysage.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

On constate le même phénomène en campagne, où les fermes et les hameaux sont parfois accompagnés de maisons récentes, dispersant les pignons blancs au sein d'une campagne ouverte, où ils sont, de fait, très visibles. L'impact de ces opérations ne semble pas avoir été mesuré au préalable, et ces pavillons focalisent l'attention visuelle et altèrent la lecture et la compréhension du paysage. Ils tendent à banaliser et à aseptiser le paysage propre de la campagne argentréenne.



Attention à la banalisation du paysage par un bâti aseptisé en campagne.





Les maisons isolées impactent également le paysage, focalisent l'attention, et interrompent les lignes de paysage pourtant qualitatives de la commune.

Les bâtiments d'exploitation (comme les stabulations) semblent ne pas être considérés comme des éléments architecturaux, qui peuvent participer du paysage. Ils représentent pourtant de grands volumes, souvent en campagne, et donc très visibles du fait des espaces largement ouverts qui les borde.



Stabulations et manque d'intégration en campagne.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La zone d'activité au contact du bourg est en revanche plutôt bien intégrée. Les structures végétales conservées et implantées permettent un effet de filtre de la vue, qui permet de limiter l'impact des bâtiments. Le traitement des espaces publics au sein de la zone mériterait par contre une réflexion afin de les rendre qualitatifs, et non « subis ».



Bonne intégration de la zone d'activité en entrée de bourg. Source : Google Street View.



Attention au traitement des espaces publics au cœur de la zone, apparaissant aujourd'hui comme des espaces résiduels délaissés.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le passage de la RN 157 est bien géré au sein de la commune. Elle est intégrée et n'apparait pas comme une cicatrice défigurant le paysage. Les structures végétales en place permettent des filtres suffisants.





Une RN 157 assez discrète dans le paysage.

Le traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies mono-spécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire bocager déjà mis à mal de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage. Certaines clôtures, murs en parpaings, panneaux béton, brise vue vert…aseptisent également le paysage.





Attention aux haies mono-spécifiques et persistantes, rigidement taillées, à leur évolution, et aux formes générées depuis le grand paysage.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





Plus généralement, le traitement des limites mérite une attention vigilante.

La promenade

De nombreux itinéraires de promenades et de randonnées sont identifiés sur le territoire communal, et participent activement de la manière d'appréhender et de parcourir la commune. Ces boucles sont richement référencées et documentées. La promenade apparaît comme une première mesure de protection « officieuse », par identification, connaissance et appropriation du territoire.

Il existe également à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS différentes typologies et thématiques de chemin, permettant de varier les promenades et les ambiances. Ceci constitue un véritable patrimoine paysager qualitatif pour la commune.

Il faut encourager la démarche et la poursuivre. On pourrait imaginer des itinéraires supplémentaires, profitant des nombreux chemins ruraux et d'exploitation, permettant par exemple par des aménagements sobres de retrouver les cours d'eau en campagne, ou les petites pièces de paysage de la commune, et les mettre en réseau.

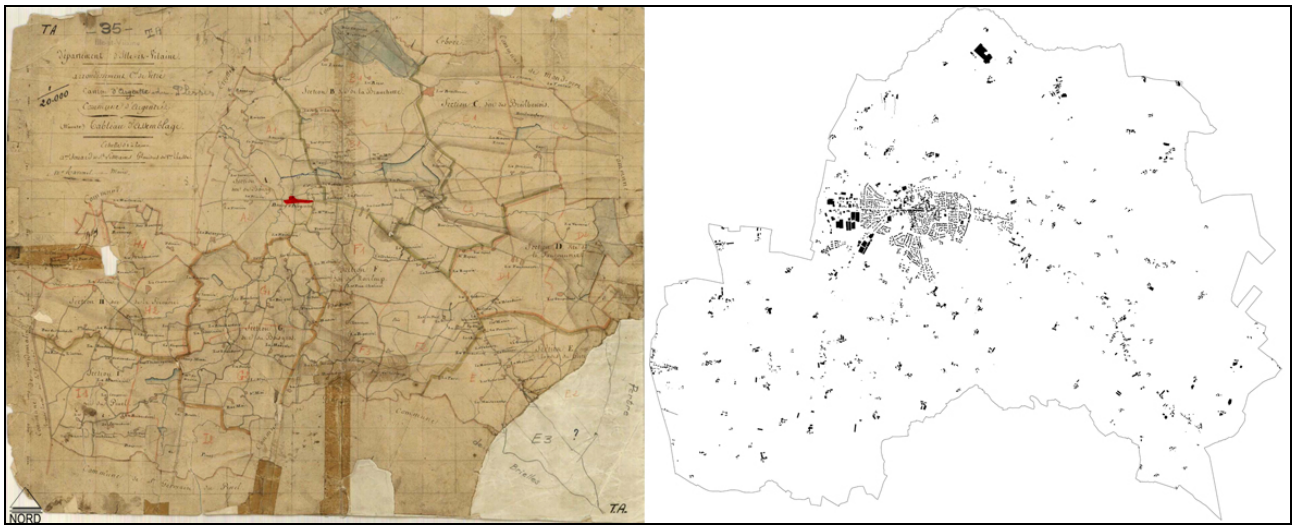


Encore un potentiel à exploiter

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Répartition du bâti sur le territoire communal, implantation historique et développement



A gauche, le cadastre napoléonien (XIXème siècle, sans date). A droite, le cadastre actuel.

Sur le cadastre napoléonien (à gauche) le bâti du bourg est surligné en rouge. La carte de droite identifie les entités bâties actuelles. Cet isolement du bâti en noir permet d'identifier le rapport plein/vide ou bâti/non bâti à l'échelle de la commune.

La mise en parallèle de ces deux cartes, à une échelle identique, révèle l'évolution du nombre de bâtiments et de leur implantation sur la commune en l'espace de 200 ans.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est historiquement situé à l'ouest de son territoire communal. Au XIXème siècle, le bâti est essentiellement concentré dans le bourg. Il est peu développé au regard de l'enveloppe urbaine actuelle. Pour le reste, le territoire communal est maillé d'un réseau de petits hameaux et de fermes.

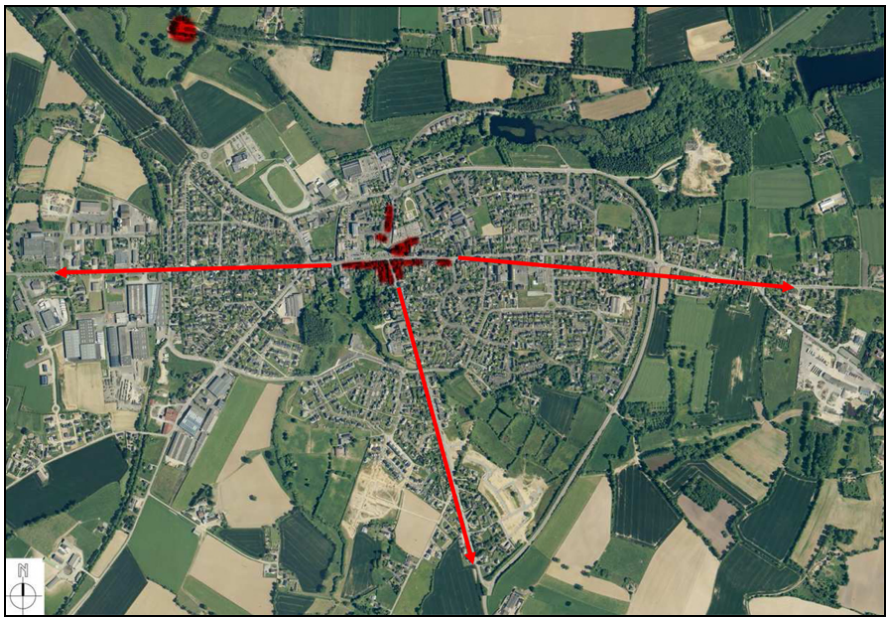
Le bourg initial s'est installé dans un plissement du terrain correspondant à la vallée du ruisseau du Hill, en contrebas d'étangs sur lesquels étaient installés des moulins. Il est également situé au sud du château du Plessis. Le ruisseau du Hill et les infrastructures hydrauliques du château apparaissent comme une limite de l'urbanisation. Cette limite perdure aujourd'hui.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est historiquement un « bourg-rue » s'organisant le long de l'ancienne voie romaine dite aujourd'hui « route des Saulniers ». L'église paroissiale sert d'articulation et de carrefour vers Mondevert. L'accès principal du château n'est pas structurant pour la constitution et la desserte du bourg. On peut néanmoins noter que l'axe de l'allée d'accès au château est identique à l'axe de la rue principale du bourg historique (axe de développement est/ouest).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Extrait du cadastre napoléonien (section A1–non daté).

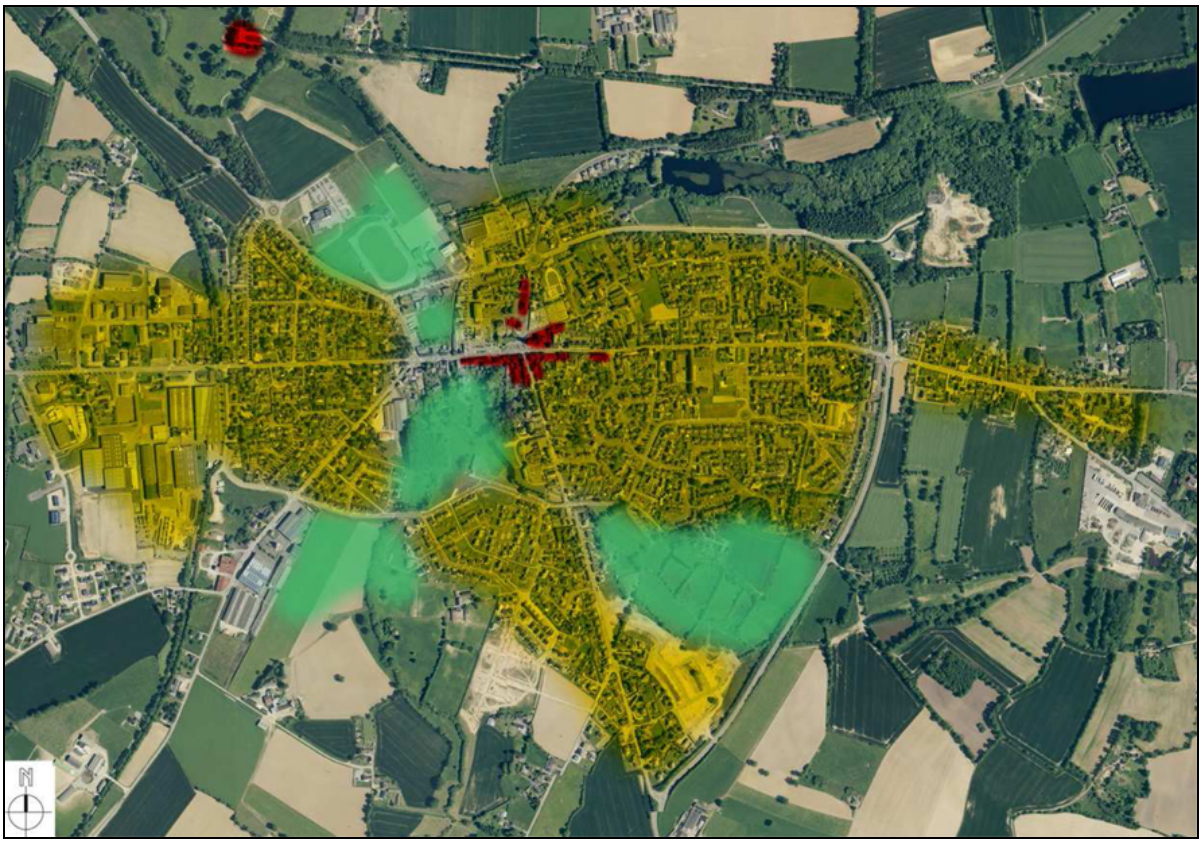


Principaux axes d'extension urbaine du bourg initial d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le développement urbain du bourg initial s'est essentiellement effectué à partir des voies de communication traversant le bourg :

- à l'ouest et à l'est, le long de la RD 33, successivement boulevard des Saulniers/rue du Maréchal Leclerc/rue Alain d'Argentré jusqu'à la Houssais.
- au sud sur la rue d'Anjou.



Enveloppe urbaine actuelle d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Légende :

	Le bourg du XIXème siècle et le château situé au nord-ouest.
	Les extensions actuelles d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (notamment l'habitat)
	Les espaces verts et les espaces naturels importants en connexion avec l'enveloppe urbaine.

À partir de l'organisation du « bourg-rue » originel et allongé suivant l'axe est/ouest, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS s'est par la suite développé suivant un plan radial, notamment au sud.

L'enveloppe urbaine d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est aujourd'hui presque contenue à l'est et au nord-est par l'avenue de l'Europe. Les hameaux de la Poulinière et de la Croix Perrault situés à l'est ont été rattrapés par l'urbanisation et apparaissent aujourd'hui comme un prolongement d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS en dehors de son enveloppe urbaine.

Au sud et à l'ouest, l'enveloppe urbaine d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est plus découpée. La voie ferrée à l'ouest a longtemps constitué une limite de l'urbanisation pavillonnaire. Elle est aujourd'hui franchie par la zone artisanale et commerciale ainsi que par l'implantation d'un lotissement récent rue de la Bellangerie.

D'autre part, on note la présence de plusieurs espaces verts et de loisirs conséquents à proximité du centre-bourg et dans l'enveloppe urbaine.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

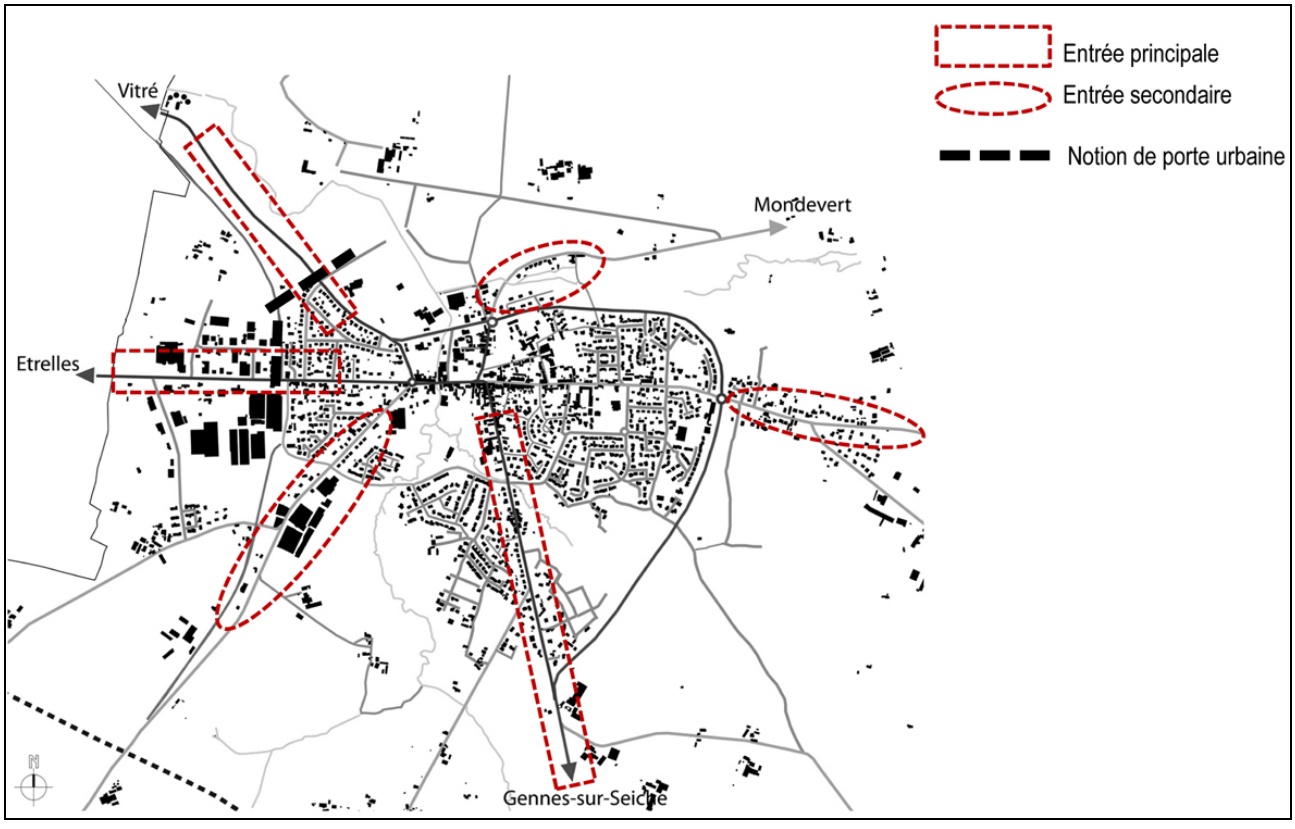
Enjeux :

- Limiter l'étalement urbain en dehors de l'enveloppe constituée d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS afin de préserver le statut du centre urbain. Il faudra pour cela concilier le développement urbain avec la limitation de la consommation des espaces naturels et péri-agricoles en essayant de :
  - rechercher les opportunités foncières disponibles dans l'enceinte du bourg constitué avant tout projet de nouvelle urbanisation.
  - construire en fermeture, en comblement de la structure urbaine existante, en préservant les zones de pâtures restantes dans la structure périurbaine.

4.2 Des entrées de ville nombreuses et étirées

Les entrées d'agglomération, ou entrées de ville, sont des espaces clés dans la lecture et la compréhension d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale.

Elles désignent le cheminement qui nous amène des espaces agricoles ou naturels vers le centre-ville. Ce cheminement participe à la perception, au repérage dans la structure urbaine et à l'identification des lieux que l'on traverse successivement. Le nombre des entrées de ville et la qualité de leur lecture offrent la première image de l'identité de la ville.



Cartographie des entrées de ville d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les entrées de ville d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS sont nombreuses et présentent des caractéristiques variables. Ayant servi d'armature à l'extension urbaine, elles se sont, pour la plupart, beaucoup étirées. Au fur et à mesure des constructions successives le long des voies et des opérations de lotissement, les entrées principales d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se sont allongées.

Plus le processus d'entrée est long plus la lecture urbaine est difficile : lorsque l'entrée de ville est marqué par des constructions de part et d'autre de la voie et par une alternance de grappes de constructions et d'espaces agricoles, on ne distingue plus clairement les espaces agricoles des espaces urbanisés. La notion de porte urbaine devient difficile à lire, la transition claire entre l'espace urbain et l'espace naturel n'étant pas ou peu assurée. C'est notamment le cas de l'entrée depuis Gennes-sur-Seiche.

À ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, nous pouvons identifier trois entrées principales aux caractéristiques différentes :

- l'entrée nord depuis Vitré (RD 110),
- l'entrée ouest depuis Étrelles (RD 33),
- l'entrée sud depuis Gennes-sur-Seiche (RD 88).

Il existe également trois entrées secondaires :

- l'entrée est depuis Le Pertre (RD 33),
- l'entrée nord depuis Mondevert (RD 111),
- l'entrée sud vers Saint-Germain-du-Pinel (RD 111).

Les entrées principales concernent les axes de pénétrations principaux au centre-bourg. Il s'agit des entrées situées sur les axes historiques : l'actuelle RD 33 structurant le centre-ville historique. Il s'agit également des axes de pénétrations les plus fréquentés.

La notion de porte urbaine (matérialisée par un trait noir perpendiculaire aux voies sur la carte) correspond à l'endroit où le visiteur a la sensation d'être entré au sein du bourg constitué. Cette sensation peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles, etc.

L'entrée nord depuis Vitré (RD 110)

Cette entrée se caractérise par la vue sur le château et le contournement du parc. Il s'agit d'une première séquence d'entrée qualitative car elle présente le joyau patrimonial de la commune. Depuis cette séquence, on note qu'il n'y a aucune visibilité sur le reste de la structure urbaine.





L'entrée se poursuit par un espace ouvert vers le nord consacré à des équipements publics : centre culturel le Plessis Sévigné et le stade. Le dénivelé existant et l'épannelage des constructions permet l'identification du clocher de l'église dans la perspective vers le centre-ville. Il s'agit d'un repère visuel important pour la compréhension de la structure urbaine. Le rond-point marque l'entrée effective dans la structure urbaine constituée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





L'urbanisation située sur l'autre côté de la voie est constituée de maisons pavillonnaires des années 1960-1970 qui referment les vues vers le sud et constituent un front urbain maintenu par un alignement en retrait et des clôtures de murs bahuts.

L'entrée ouest depuis Étrelles (RD 33)

Cette entrée est particulièrement étirée et s'effectue en plusieurs séquences. La route de Vitré se caractérise par un paysage de zone artisanale et commerciale. La haie à caractère bocager bordant l'entreprise Mobiltron France serait à conserver et renforcer afin de conforter le filtre visuel entre l'espace agricole et la zone artisanale. Une haie du même type de l'autre côté de la voie permettrait d'articuler le secteur sud de la zone d'activités avec son environnement agricole.



Zone commerciale, vue depuis l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Les bâtiments sont implantés à distance de la voie. Ici, elle conserve encore son écriture de voie routière pure. L'installation de cheminements doux et une écriture plus urbaine intervient à partir du bâtiment Citroën, à droite. Le traitement paysager permet d'atténuer l'impact des différents bâtiments en créant un effet de perspective vers le centre-ville.

Cette séquence de bâtiments artisanaux et commerciaux est suivie d'une longue séquence de maisons pavillonnaires dont l'organisation en lotissements rejoint le boulevard de Sévigné au nord et la rue de Chateaubriand au sud. Elle est ponctuée de carrefours.

Ces deux premières séquences se caractérisent par une grande linéarité de voirie et une relative monotonie du paysage urbain. La perspective vers le centre-ville est accentuée par la topographie et sert de point de repère dans la progression vers le centre d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



La notion de porte urbaine intervient au niveau du rond-point de la Paix alors que le bâti ancien vient s'implanter en limite de l'espace public et resserrer l'espace de la voirie.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'entrée sud depuis Gennes-sur-Seiche (RD 88)

Cette entrée est particulièrement étirée. Elle est construite par un cordon de maisons individuelles et de connexions à des opérations de lotissements. Les limites de l'espace urbanisé ne sont pas construites et la lecture de cette entrée est difficile.



Habitat diffus le long de la voie en entrée d'agglomération.

Les maisons individuelles, isolées sur leur terrain, ne permettent pas de créer un front urbain signifiant l'entrée de ville et fragmentent les paysages ruraux environnants. D'autre part, dans ce cas précis la couleur du bâtiment et sa volumétrie (toiture quatre pans) ne permettent pas une intégration et une contextualisation architecturale correcte.

L'entrée est depuis Le Pertre (RD 33)

Depuis Le Pertre, les hameaux de la Croix Perrault et de la Poulinière servent d'antichambre à l'entrée d'agglomération. Cette succession de constructions isolées le long de la voie posent la question du positionnement de l'entrée dans la structure urbaine (notamment le positionnement du panneau d'entrée d'agglomération).

Si le rond-point vient articuler l'urbanisation des hameaux avec ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, il conviendra de lui donner un véritable statut d'entrée de ville, notamment par des aménagements urbains qualitatifs.



Actuel positionnement du panneau d'entrée d'agglomération d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS depuis Le Pertre.

La question de la vitesse des véhicules et de la dangerosité des accès et sorties sur la voie doit interroger sur son statut.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'entrée nord depuis Mondevert (RD 111)

L'entrée nord depuis Mondevert a conservé un aspect naturel et a fait l'objet d'une urbanisation linéaire moins importante que les autres accès au centre-ville. Les raisons sont notamment dues à la topographie et à la présence des étangs qui ont limité l'étalement urbain sur ce secteur.



On note néanmoins, en entrée de ville, la présence de maisons pavillonnaires des années 1960 sur un seul côté de la voie.



Maisons pavillonnaires des années 1960 en entrée de ville.

L'entrée sud vers Saint-Germain-du-Pinel (RD 111)

Cette entrée est marquée par un paysage industriel important dont les bâtiments ne sont pas intégrés au paysage. Il s'agit d'une entrée secondaire d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Le traitement des bâtiments, de la chaussée et des espaces publics, l'absence d'articulation avec les espaces agricoles sont là pour nous conforter dans le sentiment d'être dans un secteur d'arrière ville uniquement utilitaire et fonctionnel.



Absence d'intégration paysagère des bâtiments industriels.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Espaces de voirie aux abords de l'entreprise.

Il se résume à une étendue bitumée sans identification des espaces véhicules ou piétons. Le traitement de cette voie n'est pas engageant pour la pratique piétonne ou cycliste.

Enjeux :

Les entrées d'agglomération d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS assurent la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Leur image constitue un enjeu urbain important. Il s'agit pour cela :

- de mettre un terme à l'urbanisation le long des voies,
- redonner de l'espace aux cheminements doux (piétons cycles) et sécuriser l'espace public,
- améliorer l'espace public par des actions paysagères qualitatives et contextualisées,
- contrôler les actions architecturales qui accompagnent l'espace public recomposé.

4.3 Des typologies de voiries diversifiées et des espaces publics à qualifier

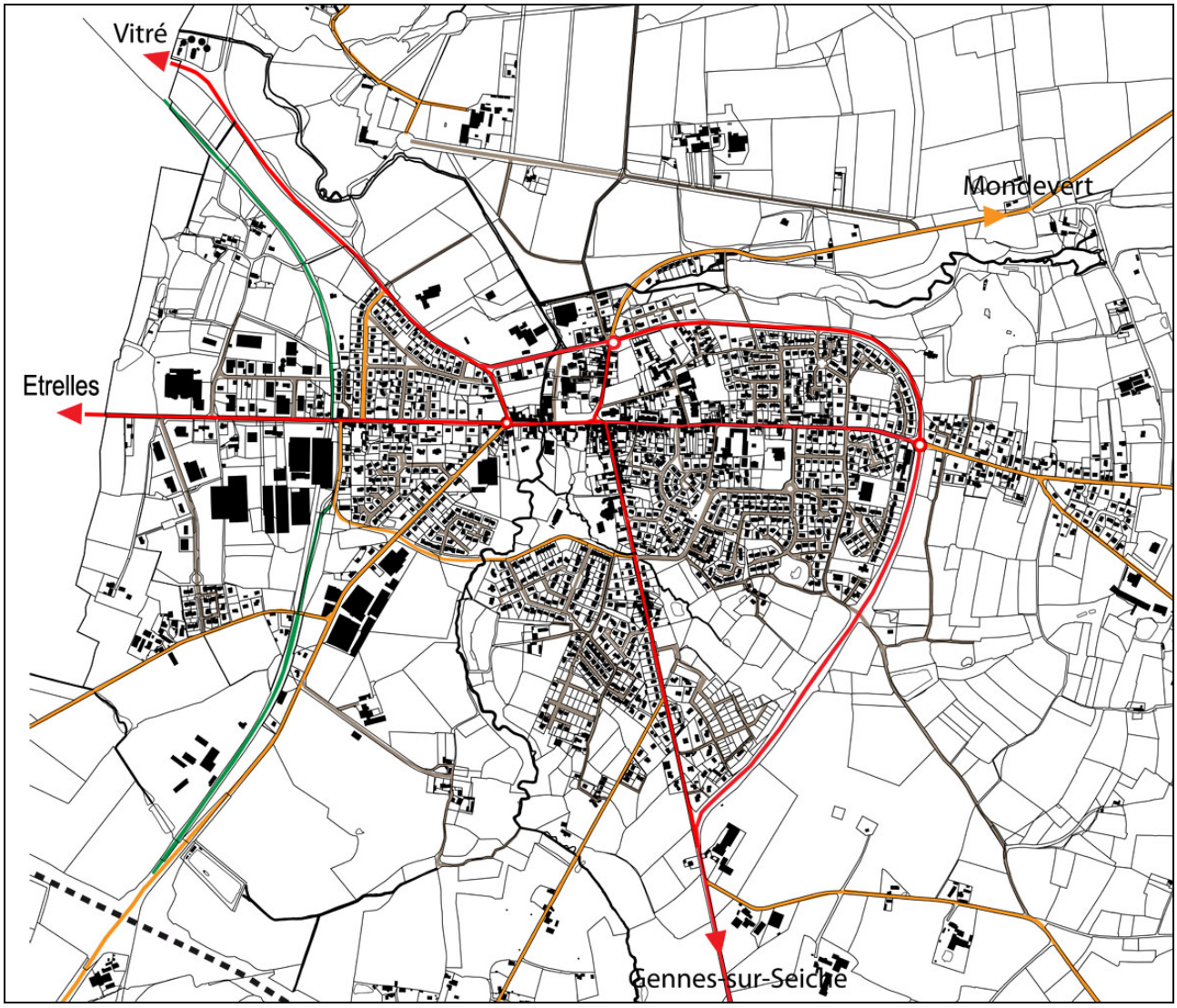
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède un réseau de voiries diversifiées, tant dans leur usage, leur ambiance que dans leur traitement. Les voies rouges, sur la carte, correspondent aux voies principales. Il s'agit pour partie des voies de constitution urbaine historiques (RD 88, RD 33, boulevard des Saulniers, rue du Général Leclerc, boulevard Sévigné…) ainsi qu'aux voies plus récentes dont la pratique est aujourd'hui importante en termes de flux (RD 88 : avenue de l'Europe).

Le réseau de voies secondaires, en orange sur la carte, correspond aux voies de dessertes locales ou intra-urbaines (elles liaisonnent des quartiers de l'agglomération). Concernant les voies de bouclage, on note la RD 111 vers Mondevert, la RD 33 vers Le Pertre et la RD 111 vers Saint-Germain-du-Pinel. Les voies de bouclage les plus importantes sont notamment l'avenue Henri Matisse et la rue George Sand.

Les autres voies, en marron sur la cartographie, sont les voies dites tertiaires. Il s'agit des voies de desserte qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle.

Il est important que la largeur des voies et leur écriture corresponde à leur usage. C'est pourquoi la hiérarchie des voies est importante à identifier et à qualifier.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Cartographie des voies d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les voies principales anciennes présentent un profil étroit et un traitement minéral. La largeur de l'espace public (de pied de façade à pied de façade opposé) est souvent moins importante que la hauteur des façades, en général mitoyennes. Il en résulte un espace urbain très construit, tenu par le front urbain bâti.



ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède également plusieurs petites venelles (voies étroites) qui permettent de desservir des arrières de parcelles.





Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les espaces publics principaux, comme la place de la Poste, posent question quant à leur qualification. Aujourd'hui, l'espace est quasiment entièrement voué au stationnement des véhicules et ne possède pas le statut de place qui mettrait en valeur les différents équipements qu'elle distribue : la Poste, la bibliothèque, l'église, la supérette, l'accès à la rue commerçante Alain d'Argentré, etc.



Dans les zones de lotissement, les profils de voirie sont souvent conséquents par rapport à l'usage. La double circulation de véhicule couplée au double trottoir sont souvent importants par rapport à l'usage de simple desserte des maisons individuelle. La forte largeur de ces voies incite également à la vitesse des véhicules.



Dans les opérations de lotissements récents, la prise en compte de la largeur des voies permet souvent de réduire ponctuellement la largeur de l'espace public. La mise en place d'un cheminement piéton d'un seul côté est souvent suffisante. Un simple changement de revêtement de sol permet d'identifier la place du piéton. Il convient néanmoins de porter une attention aux espaces de stationnements souvent fortement dimensionnés et peu qualifiés.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





Exemples de voiries de lotissement.

D'autre part, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède plusieurs cheminements doux au sein de ses quartiers d'habitations. Il pourrait être intéressant de pouvoir renforcer ce réseau en créant des liens manquants favorisant les déplacements doux au sein de l'agglomération.



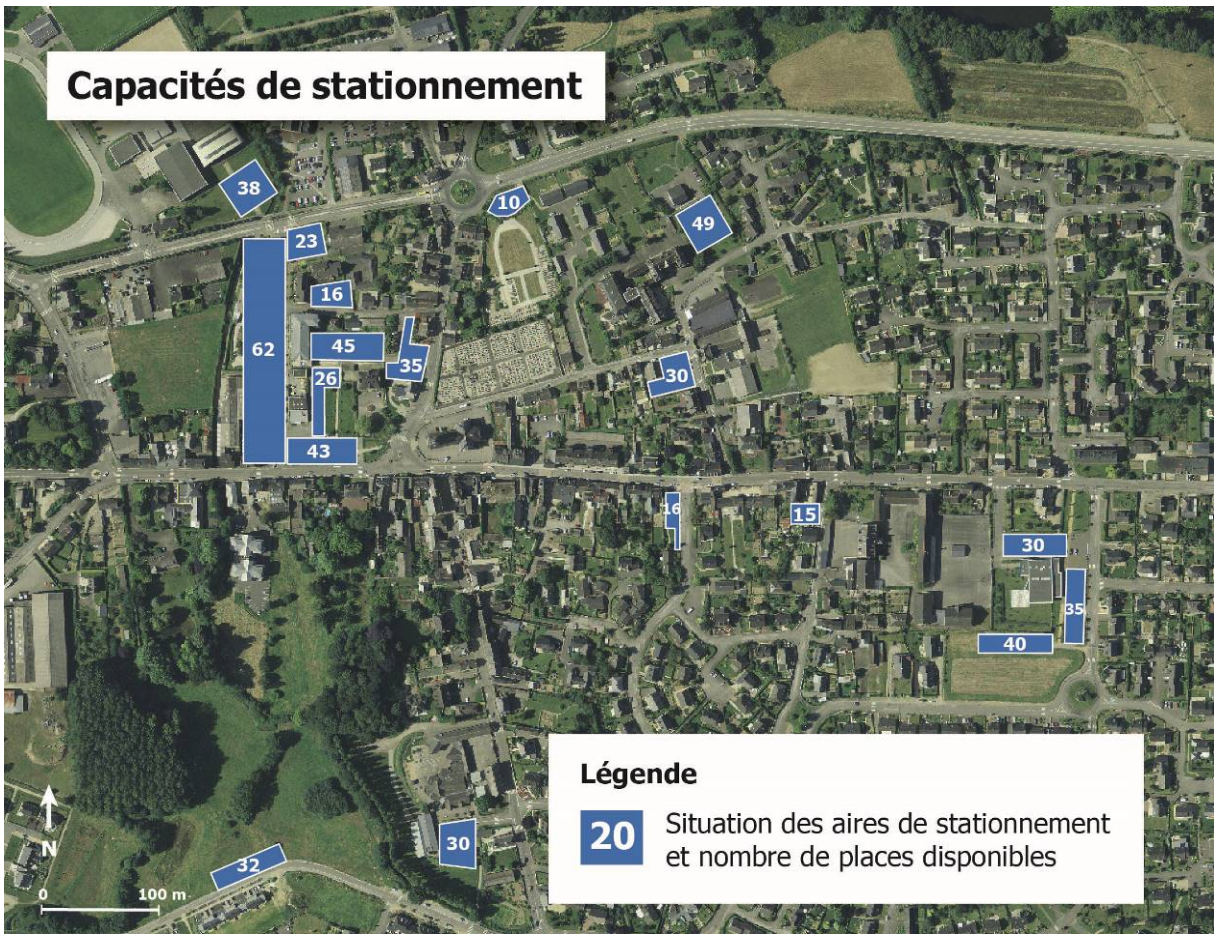


Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

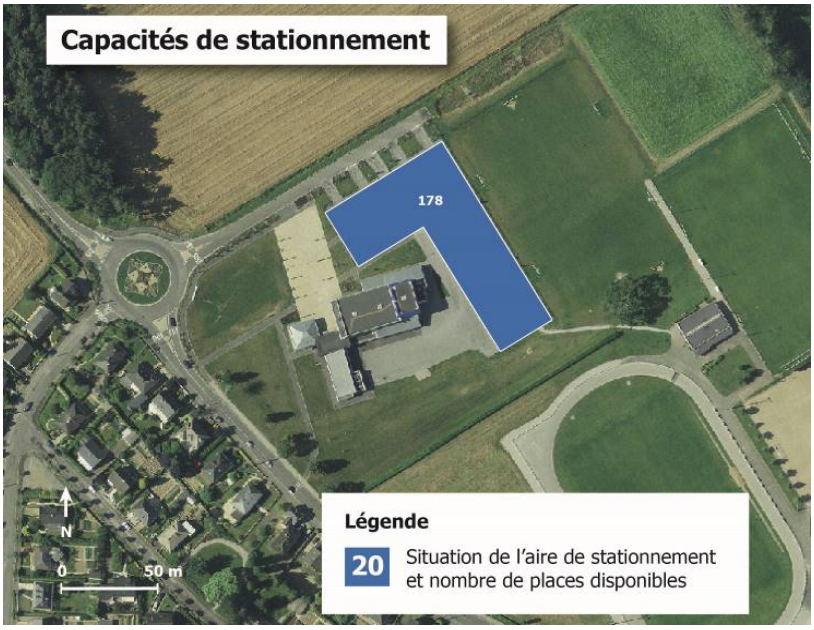


La voie ferrée désaffectée, transformée en cheminement doux, constitue une armature de qualité pour la création de liaisons douces et la connexion de différents secteurs urbains et périurbains d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

4.4 Inventaire des capacités de stationnement



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 445 places en cœur de bourg et 178 places au nord-ouest du bourg, autour du centre culturel du Plessis Sévigné.

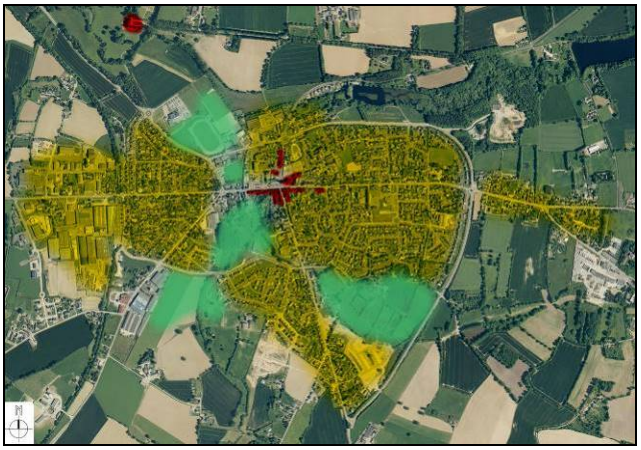
- 38 places au sud du complexe sportif,
- environ 250 places sur la place Général de Gaulle et autour de la Poste,
- 10 places au nord du cimetière,
- 49 places au sud de la maison funéraire,
- 30 places en face de l'école maternelle La Salle Saint Joseph,
- plus de 100 places autour de la piscine,
- deux aires cumulant plus de 60 places à proximité des écoles publiques, au sud du bourg.
- 16 places rue de Bretagne,
- 15 places rue de Normandie.

Les capacités de mutualisation sont importantes, notamment en cœur de bourg autour de la Poste et des commerces.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4.5 Des espaces naturels à proximité des espaces bâtis

Plusieurs espaces naturels côtoient l'espace urbain d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Il serait important de les valoriser, de les mettre en réseau et de s'en servir comme armature de création ou de continuité de cheminements doux au sein de la structure urbaine.



Localisation des espaces naturels en connexion avec la structure urbaine d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Certains de ces espaces sont déjà encerclés de bâti et constituent des enclaves paysagères qui pourraient constituer des espaces de loisirs qualitatifs au sein de la structure urbaine.



Espace enclavé servant de régulation des eaux pluviales.

Cet espace pourrait être valorisé par des aménagements permettant un usage de jeux ponctuels en fonction des périodes de mise en eau. Cet espace pourrait être mis en réseau avec d'autres espaces naturels.



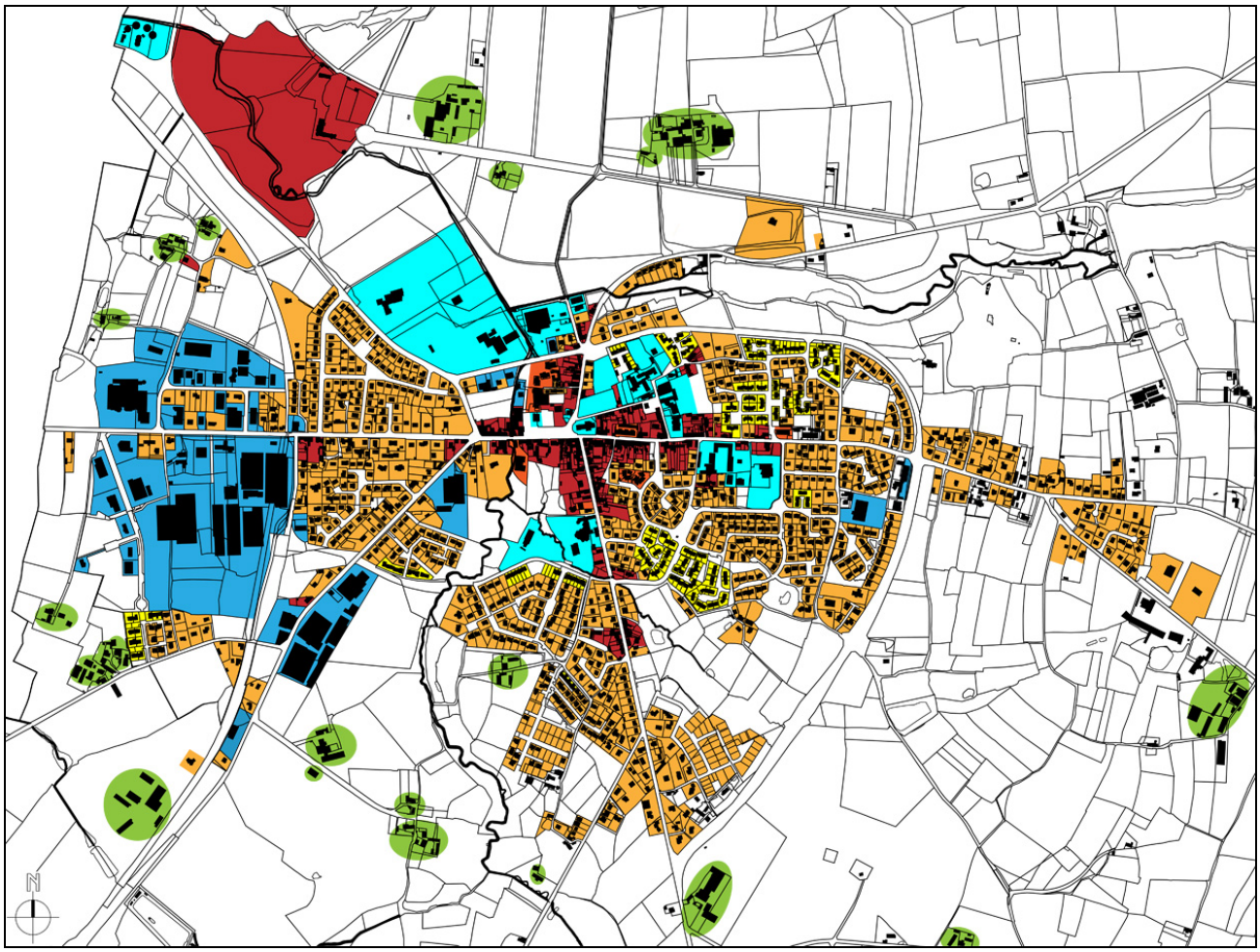


Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le ruisseau du Hill traverse le centre-bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Il constitue un atout paysager indéniable pour l'aménagement. Il est cependant aujourd'hui peu mis en valeur. La privatisation de ses berges apparaît comme une contrainte à l'approche de l'eau.

4.6 Répartition et nature du bâti

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède de nombreuses typologies de bâti tant du point de vue des formes urbaines liées à l'habitat (bâti ancien du centre-ville, immeubles d'habitations, maisons mitoyennes ou jumelées, habitat intermédiaire, maisons individuelles ou forme de lotissements, habitat diffus), que des équipements ou du tissu industriel et artisanal.



Légende :

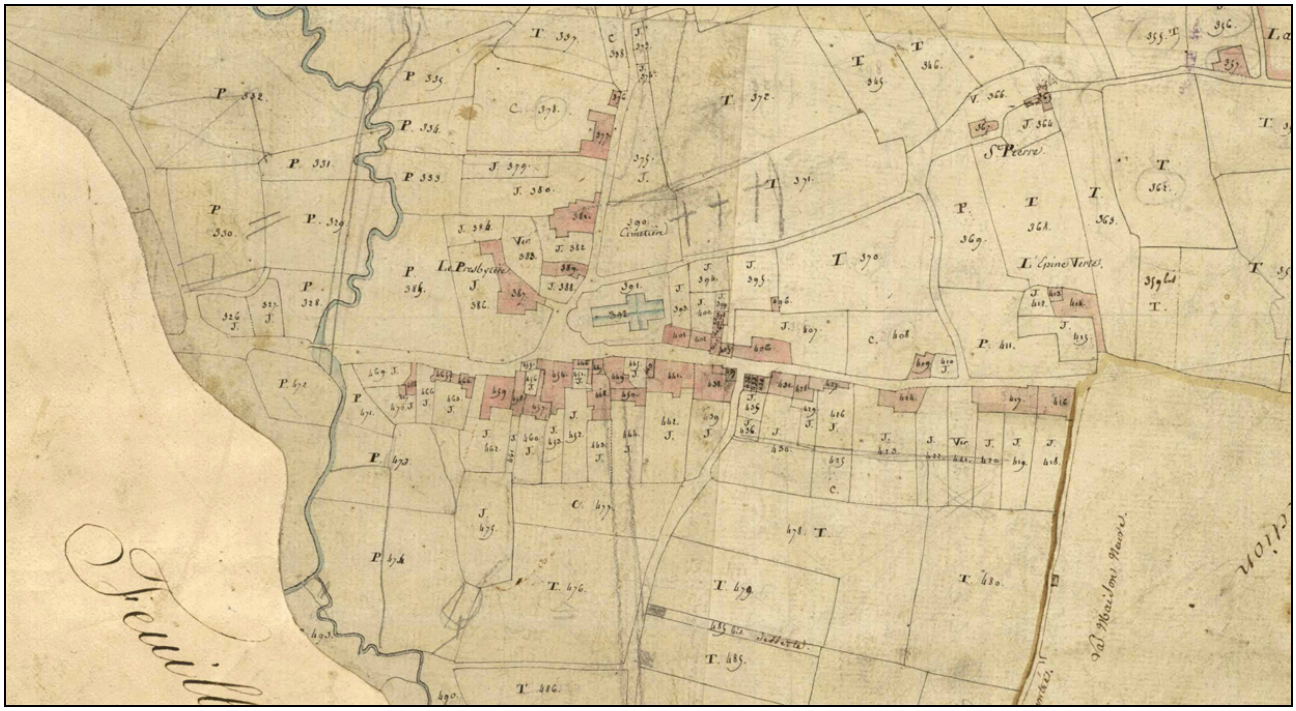
	Bâti ancien		Maisons individuelles (lotissements et diffus)
	Logements collectifs		Equipements publics
	Habitat intermédiaire, maisons mitoyennes ou jumelées		Activités industrielles et commerciales

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le bâti ancien

Sur le cadastre napoléonien on lit clairement la structure initiale du bourg rue d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Les constructions s'implantent en limite de l'espace public constituant ainsi la voie. Elles sont mitoyennes composant ainsi un front bâti continu. Elles développent sur leurs arrières des jardins privatifs majoritairement exposés sud. Les volumes construits sont similaires dans leur morphologie mais présentent des variations ponctuelles de hauteurs de façades et de faîtages.

Cette zone dense encadre le sud de l'église qui s'ouvre au nord vers des espaces plus ouverts et le cimetière.



Extrait du cadastre napoléonien (section A1 – sans date)



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Aujourd'hui le bâti dit ancien (antérieur à 1945) constitue le centre-ville d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Des hameaux ont été rattrapés par l'urbanisation récente.

Le tissu urbain constitué par le centre-ville ancien est encore aujourd'hui bien lisible et son bâti se caractérise par un certain nombre de paramètres :

- les maisons et les immeubles sont mitoyens,
- il est implanté en limite de l'espace public, et présentent deux faces :
    - une face avant donnant sur l'espace de la rue et structurant celle-ci (dans le rapport largeur de l'espace public/hauteur des bâtiments),
    - une face arrière, privative, s'ouvrant sur des jardins en cœurs d'ilot ou en relation avec l'espace agricole environnant,
- il présente des volumétries simples souvent sur la base d'un plan rectangulaire : un corps de bâtiment principal sur lequel viennent se greffer un ou deux bâtiments annexes de volumétrie moins importante,
- le sens des faîtages est, en règle générale, parallèle à la rue.



Maisons de bourg du centre-ville.

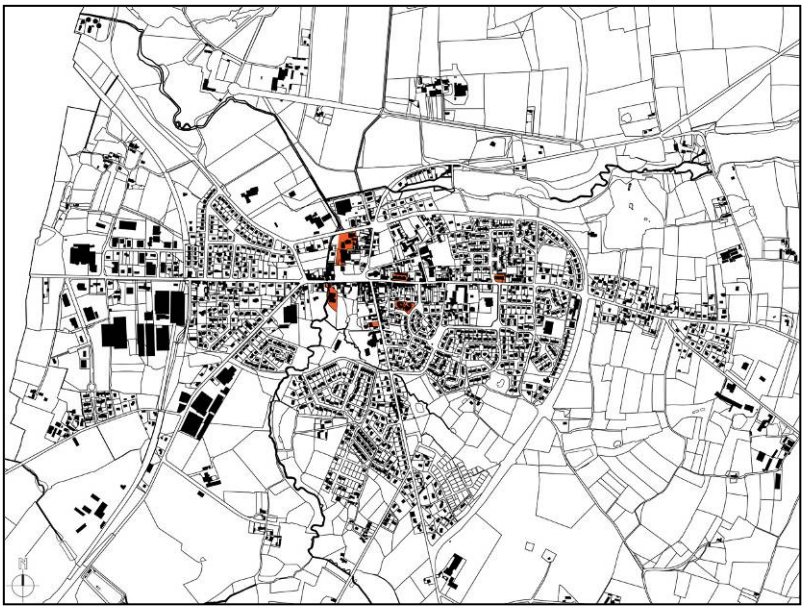


La rue Alain d'Argentré constitue l'artère principale du centre-ville d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Elle constitue une artère commerciale et administrative importante qu'il est essentiel de conforter.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les logements collectifs

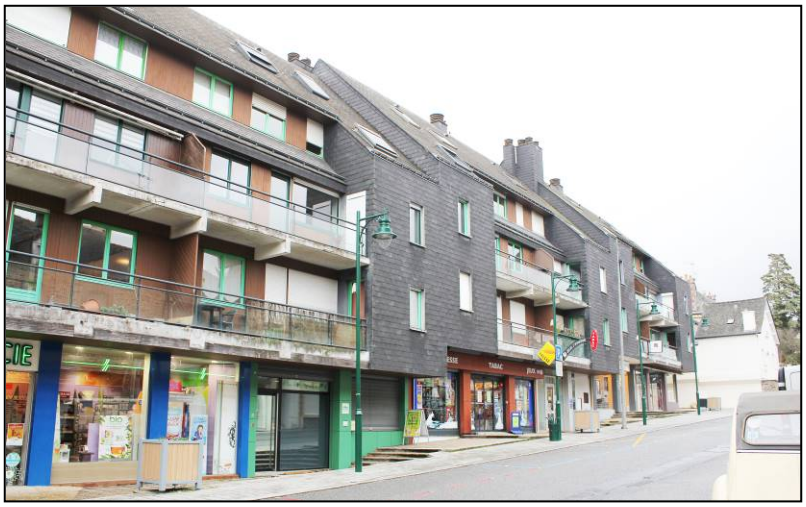
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède plusieurs opérations de logements collectifs. Elles sont situées à proximité du centre-ville et sont représentatives de leurs différentes périodes de construction. Si les hauteurs sont sensiblement identiques (rez-de-chaussée + 2 ou 3 étages + combles), l'écriture architecturale reflète la période de construction de chacun.













La question de l'intégration et du traitement des batteries de garages extérieurs pose la question des espaces annexes indispensables à l'usage des logements.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Deux opérations de logements sont actuellement en construction sur la commune. L'une, en cœur de bourg, présente des locaux commerciaux en rez-de-chaussée qui appuie le rôle commercial de la rue Alain d'Argentré. L'implantation en retrait de la voie des étages supérieurs pose néanmoins question par rapport à la morphologie urbaine du centre-ville.



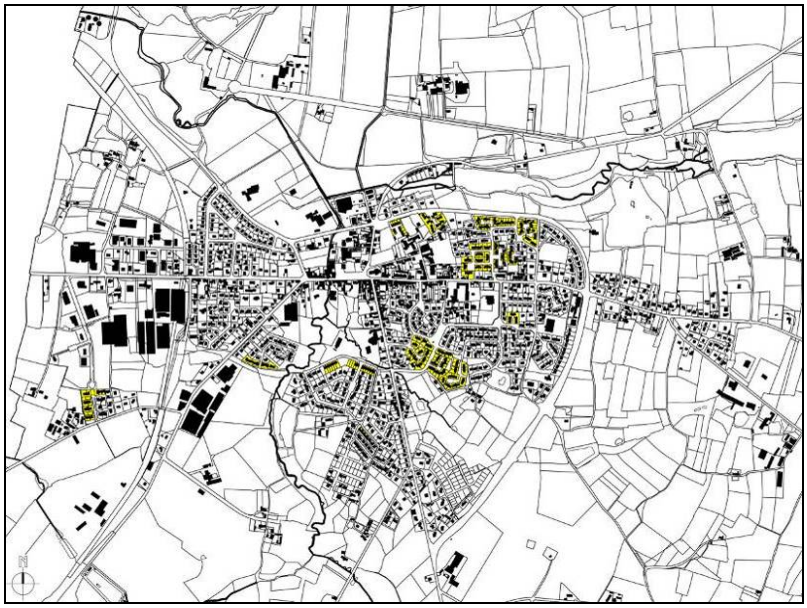
La seconde opération est située en sortie de ville.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les maisons en bandes et habitations intermédiaires

Les maisons mitoyennes contemporaines, les maisons en bandes et l'habitat intermédiaire sont regroupés sur des opérations de lotissement. Il s'agit d'opérations couvrant une période de construction des années 1970 à aujourd'hui.



Cartographie schématique des maisons en bandes ou habitat intermédiaire.

Dans un premier temps, cette morphologie de bâti a souvent été employée uniquement pour des logements sociaux. Les qualités urbaines de ces formes urbaines, en termes d'économie d'espace, de possibilité d'expression architecturale et de diversité de taille de logements possibles, les rendent aujourd'hui attractives.

Les premières maisons jumelées d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, place du Nord, font partie d'une opération comportant également des logements collectifs. Il s'agit d'une opération de logements sociaux.



Opération ancienne de maisons jumelées.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Dans le cas des maisons en bande, l'usage de la parcelle se rapproche de celle des maisons de bourg, offrant une façade publique et une façade privative sur jardin arrière. Elles peuvent créer des linéaires de voies ou se refermer pour créer des systèmes de courées : organisation du bâti autour d'une petite impasse et générant un espace central resserré (à ne pas confondre avec une raquette de retournement largement surdimensionné par rapport à une courée).



Exemple de petite impasse constituée par des maisons jumelées.





Exemples de fronts urbains construits par des maisons en bandes.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède également quelques opérations d'habitat intermédiaire. Il s'agit d'opération de logements superposés comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement en étage. Ces constructions de petites dimensions et leurs volumes s'intègrent aussi bien aux tissus urbains du centre-ville qu'aux tissus urbains périphériques. Cette forme urbaine, peut permettre de réaliser des opérations de couture urbaine et de transition entre des tissus différents.



Exemple d'habitat intermédiaire reprenant une volumétrie de grosse maison.

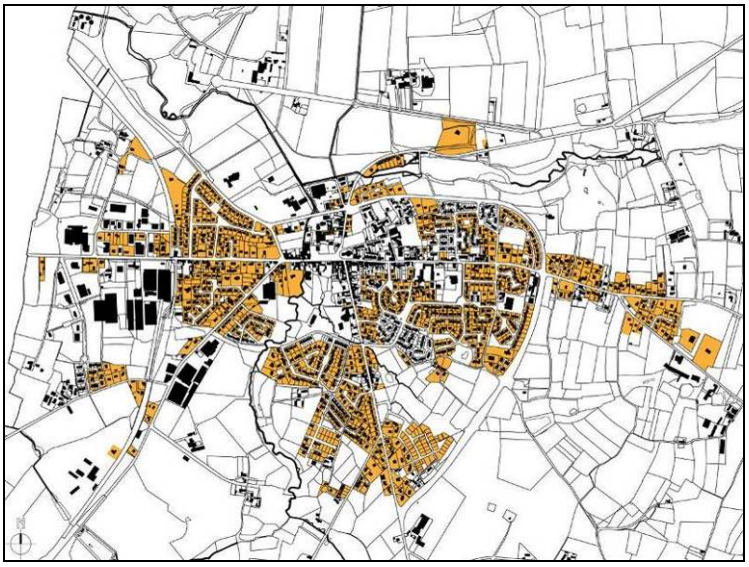


Exemple d'habitat intermédiaire récent : le logement du rez-de-chaussée possède un jardin arrière, celui de l'étage une terrasse privative.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'habitat pavillonnaire et l'habitat diffus

Les maisons individuelles constituent la grande majorité du bâti d'habitation d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Elles sont situées sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine. Elles sont construites sous deux modalités : les opérations de lotissement (anciennes ou récentes) et l'habitat diffus.



Carte de repérage des maisons pavillonnaires.



Les opérations de lotissements anciennes (années 1950-1960) se caractérisent par des parcelles de taille moyenne (450 à 600m²), des volumétries simples (souvent sur un plan rectangulaire) et une implantation à la voie inférieure à 4m. elles sont souvent constituées d'un rez-de-chaussée technique (garage, buanderie, etc.) surmonté d'un niveau de vie. Les combles sont parfois aménagés. L'isolation thermique de ces maisons est souvent faible.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Vue sur le clocher depuis une opération de lotissement ancienne.



D'un point de vue urbain, ces constructions parviennent souvent à maintenir la notion de rue par leur relation à l'espace public, leur volumétrie et la largeur réduite des parcelles. Les murets bahuts en limite de propriété participent également à la construction de l'espace public.

D'autre part, ces constructions présentent un enjeu de renouvellement urbain pour ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Il s'agira de leur permettre d'évoluer tant en termes d'usages qu'en termes de performances thermiques. Du point de vue des usages, l'opportunité d'investir le rez-de-chaussée technique pour créer des espaces de vie en connexion avec le jardin arrière est important. Pour ce faire, la question de la réglementation sur les espaces de stationnements couverts est cruciale. Du point de vue thermique, les isolations par l'extérieur lorsqu'elles font l'objet d'une étude fine permettent de réactualiser l'image architecturale du bâti.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les opérations de lotissement récentes, quant à elles, présentent des volumétries en simple rez-de-chaussée surmontés d'un étage sous comble ou d'un étage complet partiel en fonction de l'écriture architecturale (toitures sous rampant ou toitures terrasses). Le garage s'est déplacé du dessous de l'espace de vie à l'un de ses coté, mettant en relation le séjour avec le jardin d'agrément. Les constructions se sont reculées par rapport à la limite de l'espace public qui a du mal à maintenir la notion de rue construite.

Les volumétries sont parfois compliquées et non justifiées tant d'un point de vue technique, qu'esthétique ou contextuel.



Exemple de maison pavillonnaire à la volumétrie complexe.

La gestion de l'angle, de la notion d'entrée ainsi que celle des différentes volumétries de toitures sont non maîtrisées. Elles ont généré une absence de choix architecturaux aboutissant à un projet inutilement compliqué.



La contextualisation doit s'effectuer tant dans les volumétries que dans le choix des matériaux. Ici, l'écriture architecturale correspond à celle de chalets montagnards.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Analyse des densités bâties

Pour les zones d'habitation, il est important de s'intéresser à la notion de densité bâtie. Il existe deux façons complémentaires d'appréhender la notion de densité :

- la densité réelle qui résulte d'un calcul mathématique. Elle est calculée en fonction du nombre d'habitants par rapport au nombre de logements construits par hectare (1 hectare = 10 000 m²). Elle constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace,
- la densité ressentie. Au-delà des chiffres, la notion de densité « perçue » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et être ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les échantillons ci-dessus reprennent les différentes typologies de bâti en présence sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Le calcul de densité établi correspond à un hectare construit exclusivement avec cette forme urbaine et comprenant les espaces de voirie nécessaires à leur fonctionnement.

On observe que les densités bâties sont très variables d'une typologie d'habitat à une autre. Si certaines formes d'habitat individuel sont de fortes consommatrices d'espaces, d'autres présentent des alternatives intéressantes : des typologies comme les maisons en bande contemporaines présentent des densités bâties similaires ou supérieures au bâti du centre-bourg ancien.

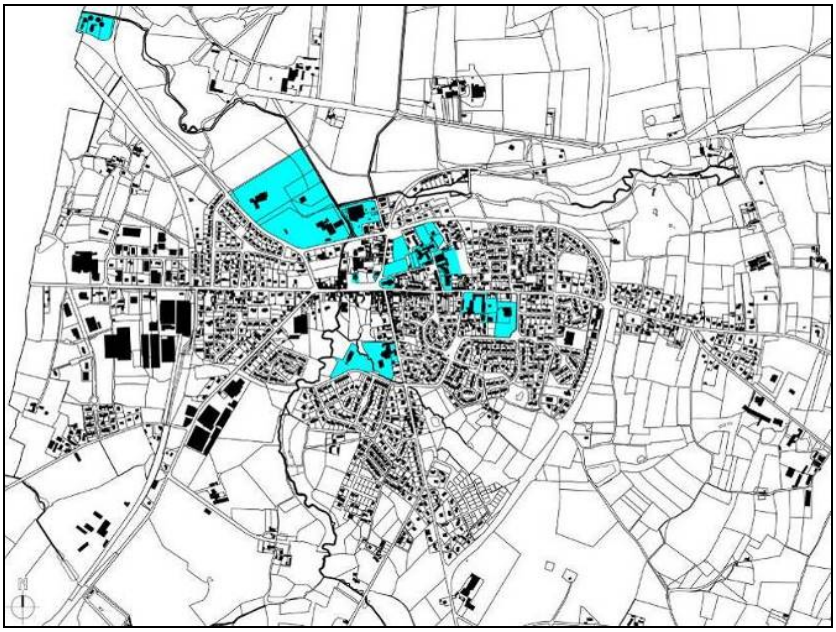
Enjeux :

- Mener une réflexion sur les différentes formes urbaines, à la fois sur le bâti existant et sur le bâti à venir.
- Pour le développement d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, combiner plusieurs densités sur une même opération afin de varier les formes urbaines et de répondre, au mieux, à un parcours résidentiel qualitatif sur la commune. Dans tous les cas, privilégier les volumétries simples aux « effets stylistiques » aboutissant à une architecture non contextualisée.
- Pour le bâti existant, lui donner la possibilité d'évoluer tout en conservant et en valorisant ce qui en fait ses caractéristiques et ses qualités (murs pierres, encadrements de baies, etc.).
- Pour l'habitat diffus :
    - mettre un terme à l'étalement urbain en cordon le long des voies. Des constructions pourraient être pertinentes, au cas par cas, afin de combler des dents creuses en venant accrocher le bâti à l'espace public.
    - avoir une réflexion sur les surfaces des parcelles et les éventuelles possibilités de redécoupage des très grandes parcelles existantes.
    - effectuer un travail sur la colorimétrie et les volumes des bâtiments dans le cadre de ravalements et/ou extensions/modifications des bâtiments afin d'harmoniser les constructions.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les équipements publics

Les équipements publics d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS sont essentiellement positionnés à proximité du centre-ville. Les équipements « anciens », comme la maison de retraite, le collège et les écoles, sont positionnés dans la continuité du bâti ancien. Les équipements plus récents sont, quant à eux, positionnés sur l'extérieur de l'enveloppe urbaine (comme centre culturel du Plessis Sévigné) ou à proximité des espaces naturels internes à l'enveloppe urbaine (nouvelle école).



Cartographie de localisation des principaux équipements publics d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.





Le centre culturel, positionné sur l'axe de circulation majeur d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est également en covisibilité principale avec le château.

La piscine, la mairie et le collège La Salle Saint Joseph sont également situés sur cet axe majeur.

D'autre part, certains équipements ou anciens équipements sont à valoriser (cinéma, collège…).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le bâti commercial, artisanal et industriel



Cartographie de localisation des bâtiments d'activité et de commerce d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Le tissu de bâtiments d'activités d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est essentiellement situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine. Il est majoritairement situé au-delà de l'ancienne voie de chemin de fer.

La zone d'activités des Saulniers, prolongée par le lotissement artisanal, constitue l'entrée de ville depuis Étrelles. Le bâti artisanal et industriel qui la compose se caractérise par de grands volumes. L'implantation en retrait des voies de ces volumes et le traitement paysager du boulevard des Saulniers permettent de limiter l'impact des différentes constructions.



D'autre part, ce tissu est mité par des habitations ce qui tend à des problèmes de compatibilités entre activités. Aujourd'hui, deux situations coexistent :

- des maisons pavillonnaires implantées sur des parcelles artisanales ou entre celles-ci,
- des habitations d'artisans intégrées au bâtiment artisanal lui-même. Dans ce cas, les écritures architecturales restent, aujourd'hui, celles de locaux d'activités ; les aménagements extérieurs ne parviennent ni à intégrer les bâtiments ni à différencier les divers usages de la parcelle (parking, stockage, jardin d'agrément).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE





Rue Gustave Eiffel : habitations et locaux artisanaux.

Dans le cadre de transformations, d'extension ou de densification de parcelles, l'articulation et la composition des différents volumes entre eux sera importante pour réduire l'impact visuel des constructions. Ce travail architectural doit également s'accompagner d'une réflexion sur les matériaux de bardage et leur couleur pour permettre une insertion qualitative des bâtiments dans leur environnement urbain et paysager (une couleur sombre se fond plus naturellement dans un paysage).

Les entreprises Pigeon situées au sud constituent l'entrée de ville depuis Saint-Germain-du-Pinel. Ces bâtiments sont perceptibles de loin depuis l'extérieur de la ville car les constructions présentent des volumes et des couleurs qui rendent difficile leur insertion paysagère. Leurs abords sont peu flatteurs car non traités et les articulations avec les espaces agricoles voisins sont inexistantes, ce qui renforce l'aspect brutal des constructions.



Vue des établissements Pigeon depuis la rue.



Arrière des bâtiments : absence d'intégration paysagère et d'articulation avec les espaces agricoles.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède également quelques bâtiments artisanaux et commerciaux à proximité de son centre-ville. La question de la pérennité de ces activités et de la reconversion possible de ce foncier peut créer des opportunités de renouvellement urbain importantes pour la redynamisation du centre-ville.

Enjeux :

- Conforter l'attractivité du tissu commercial et artisanal de la zone en traitant l'entrée depuis Étrelles et en poursuivant l'aménagement urbain et paysager de la RD 33/boulevard des Saulniers.
- Traiter l'entrée de ville depuis Saint-Germain-du-Pinel en aménageant l'espace public et en créant des filtres paysagers par rapport aux constructions existantes.
- Penser l'aménagement des limites extérieures de ces zones en créant des écrans de verdure, en limite des bâtiments d'activités, pour cacher les aires de stockages ou de livraison.
- Intégrer les gros volumes en améliorant la qualité architecturale des bâtiments (volumétries fractionnées, travail sur des couleurs plus sombres, travail sur des signalétiques soignées répondant à une charte sur l'ensemble de la zone dans un esprit de cohérence etc.).

4.7 Le patrimoine communal d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

Le patrimoine classé

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède plusieurs sites et monuments protégés au titre des monuments historiques :

- le site archéologique du Bois du Pinel (par arrêté du 8 septembre 1995) pour lequel est classé l'ensemble du site archéologique fortifié (motte, basses cours et structures annexes) ainsi que le terrain (sol, sous-sol et bâtiments) sur lequel il est situé,
- la chapelle du Pinel et les puits voisins (par arrêté du 26 Mai 1939),
- le château du Plessis (par arrêté du 30 Octobre 2000). La protection concerne : la totalité du logis, la totalité du parc ainsi que l'ensemble du système hydraulique (cours d'eau aménagé, vivier et bassin du lavoir, étang triangulaire, îles) les essences anciennes, les allées, la reproduction de la grotte de Lourdes et les murs de clôture, le chenil, la laverie et l'ensemble de la serre, les façades et toitures de la maison du gardien avec les garages de la maison du jardinier et des latrines de jardin.



Château du Plessis depuis son entrée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Outre ces éléments architecturaux classés et protégés, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède un patrimoine local intéressant.

Le patrimoine noble

Si le château du Plessis constitue le fleuron du patrimoine noble de la commune, on note également la présence de trois autres manoirs :

- le manoir de la Fauconnerie (XVIIIème siècle remanié au XIXème siècle),
- le manoir du Pinel (chapelle du XVème et manoir du XVIIIème siècle),
- le manoir de Lomelet (ou l'Homelet) XVIème siècle.

Ces biens relèvent tous du patrimoine privé et ne sont pas ouverts au public.

Le patrimoine religieux

Le patrimoine religieux d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est représenté par deux éléments majeurs :

- l'église paroissiale Notre Dame de l'Espérance reconstruite en 1779,



- la Chapelle Saint Pierre (XIème siècle). Il s'agit du bâtiment le plus ancien d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Elle est située sur le chemin des Saulniers.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le petit patrimoine du bourg ancien et des hameaux

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède un « petit » patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie passé.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et ont souvent été inventoriés par les services des monuments historiques.

Le qualificatif de « petit » qualifie simplement l'ensemble des éléments qui trament et donnent la richesse au territoire. Sont donc concernés par cette appellation :

- les habitations anciennes dont les maisons de ville, les maisons de maîtres et les maisons bourgeoises du centre-ville,
- les aménagements liés à la vie quotidienne (lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires...),
- les édifices motivés par une croyance, des rites ou des commémorations (croix, calvaires, chapelles, menhirs...),
- le patrimoine paysager : sentiers, haies, chemins aménagés au cours du temps.









Rez-de-chaussée artisanal transformé en garage. *Maison de jardinier dans un parc de maison bourgeoise.*

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

D'autre part, la campagne d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se caractérise par un habitat rural riche et diversifié qui couvre différentes périodes de construction :

L'habitat rural du XVIIème siècle

Certaines constructions de cette époque présentent les caractéristiques suivantes :

- élévation à deux niveaux (plus combles),
- toitures à coyaux,
- porte plein cintre et grilles aux fenêtres.

C'est le cas de la « Fauconnerie » qui possède en plus une tour d'escalier à vis en façade principale. D'autres constructions de cette époque sont d'une importance plus modeste que les précédentes :

- élévation à un niveau (plus combles),
- toiture à coyaux,
- portes en plein cintre, en arc bloqué au mortier en anse de panier.

On peut citer Les Hauts Coudray, La Dôlerie, La Rouaudière, Les Feux Châlines, Le Petit Rocher, La Sirouère, Le Grand Ronceray.

L'habitat fin XVIIème début XVIIIème siècle

On peut notamment citer les Lucasières. Cette demeure à un niveau (plus combles) possède une porte en anse de panier. Le linteau est sculpté en accolade.

L'habitat du XVIIIème siècle

Le Bas Coudray en est une bonne représentation. Cette demeure possède, au-dessus de la porte à clavet, une fenêtre à croisée de pierres. Sur la façade arrière, on peut voir une tour d'escalier à vis. Elle a été énormément remaniée au XXème siècle.

L'habitat du XIXème siècle

Il constitue la majeure partie du patrimoine ancien. On citera notamment La Fauconnerie, la Philippardière, Le Moulin de Salé.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4.8 Les entités archéologiques

Vingt-quatre zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2016 : BD.10;BD.112;BD.02;BD.04;BH.300;BH.303;BH.349;BH.350;BH.351;BH.352	9745 / 35 006 0012 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / MANOIR DU PINEL / LE PINEL / motte castrale / Moyen-âge
2	1	2016 : ZM.13; ZM.17	4814 / 35 006 0001 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA RANGEARDIERE / LA RANGEARDIERE / motte castrale / Moyen-âge
3	2	2016 : ZN.9	4915 / 35 006 0002 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA ROUVRAIS / LA ROUVRAIS / motte castrale / Moyen-âge
4	2	2016 : BD.74	4816 / 35 006 0003 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LE BOIS DU PINEL / LE BOIS DU PINEL / motte castrale / enceinte / Moyen-âge
5	1	2016 : AI.198; AI.199; AI.204; AI.206	7493 / 35 006 0004 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LAUNAY / LAUNAY / Gallo-romain ? / enclos (système d')
6	1	2016 : BH.338	7494 / 35 006 0005 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA BROSSE / LA BROSSE / Gallo-romain ? / enclos, fossé
7	1	2016 : ZE.25	7495 / 35 006 0006 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LE PONT HUE / LE PONT HUE / exploitation agricole / Gallo-romain ?
8	1	2016 : ZI.62; ZI.63	7496 / 35 006 0007 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / L'ESNAUDERIE / L'ESNAUDERIE / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
9	1	2016 : BN.152;BN.153;BN.155;BN.156;BN.176;BN.187;BN.188;BN.338;BN.339;BN.430;BN.433;BN.446	14942 / 35 006 0017 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LES GRANGES 2 / LES GRANGES / Age du fer ? / enclos
			14944 / 35 006 0019 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA LOUYERE 2 / LA LOUYERE / Age du fer ? / enclos (système d')
			7498 / 35 006 0008 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LES GRANGES / LES GRANGES / Epoque indéterminée / enclos
10	1	2016 : ZL.27; ZL.31;ZL.33	17285 / 35 006 0024 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA MARZELLE / LA MARZELLE / Age du bronze / enclos
			7497 / 35 006 0009 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LE HAUT MEE / LE HAUT MEE / exploitation agricole / Gallo-romain
11	1	2016 : AS.132;AS.379;AS.380;AS.386;AS.397;AS.400 à .408;AS.410;AS.411;AS.549;AS.551	8583 / 35 006 0010 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA PELLERIE / LA PELLERIE / Epoque indéterminée / enclos (système d')
12	1	2016 : AT.335	9074 / 35 006 0011 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LE GRAND ROCHER / LE GRAND ROCHER / Epoque indéterminée / enclos
13	1	2016 : AH.21; AH.25	12320 / 35 006 0014 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LES REZES / LES REZES / Age du fer ? / enclos
14	1	2016 : ZL.37	10759 / 35 006 0016 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LE BAS MEE / LE BAS MEE / enceinte / Age du fer
15	1	2016 : AD.343;BL.13; BL.92	16014 / 35 006 0020 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA HOGUINIERE / LA HOGUINIERE / Age du bronze - Moyen-âge / enclos
16	1	2016 : AR.303	16729 / 35 006 0021 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA MAURICIERE / LA MAURICIERE / exploitation agricole ? / Epoque indéterminée
17	1	2016 : AO. 123;AO.124;AO.127;AO.128	17180 / 35 006 0022 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA GODERIE / LA GODERIE / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
18	1	2016 : BE.125;BE.126; BE.120	17284 / 35 006 0023 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA MARTINIERE / LA MARTINIERE / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
19	1	2016 : ZI.73	19238 / 35 006 0025 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA BLANCHARDERIE / LA BLANCHARDERIE / exploitation agricole / Premier Age du fer - Second Age du fer
20	1	2016 : ZD.12	19467 / 35 006 0027 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA THEBARDIERE / LA THEBARDIERE / Age du bronze - Age du fer / enclos, trou de poteau
21	1	2016 : ZE.14;ZM.17; ZM.18	19896 / 35 006 0028 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA RANGEARDIERE / LA RANGEARDIERE / enclos funéraire / Second Age du fer
22	1	2016 : AW.138	20867 / 35 006 0029 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA GILTIERE / LA GILTIERE / Age du bronze / enclos

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
23	1	2016 :AB.72 à 75;AB.77;AB.85 à 89;AB.105;AB.117 à 121;AB.136 à 141;AB.147 à 149;AB.160;AB.162 à 165;AB.169;AB.175;AB.176;AB.179;AB.182;AB.184;AB.198 à 205;AB.240;AB.304;AB.305;AB.317;AB.318;AB.325;AB.326;AB.334;AB.338;AB.351;AB.353;AB.354;AB.365;AB.411;AB.413;AB.421;AB.422;AB.425;AB.427;AB.446;AB.563;AB.591;AB.596;AB.597;AB.650;AB.680 à 682;AB.693;AB.730;AB.750;AB.757;AB.783;AB.784;AB.800;AB.820;AB.836 à 838;AB.849 à 852;AB.854;AB.880;AB.884;AB.885;AB.888;AB.909;AC.478;AC.617;AC.622 à 624;AC.629;AC.630;AC.650;AD.59;AD.61;AD.79;AD.92;AD.94;AD.96;AD.106 à 109;AD.171;AD.216;AD.220;AD.222;AD.233;AD.236;AD.238;AD.239;AD.243;AD.244;AD.246;AD.247;AD.255 à 257;AD.264;AD.266;AD.273;AD.274;AD.281;AD.286;AD.300;AD.304;AD.305;AD.366;AD.367;AD.391;AD.392;AD.450;AD.457;AD.458;AD.464;AD.476 à 478;AD.565 à 566;AD.570;AD.580;AD.590;AD.645;AD.646;AE.19;AE.28;AE.50 à 52;AE.56;AE.98;AE.99;AE.176;AE.183;AE.199;AE.200;AE.209;AE.212;AE.220 à 223;AE.229;AE.242 à 243;AE.245;AE.247;AE.258 à 259;AE.263 à 266;AE.268;AE.270;AE.271;AE.274	10881 / 35 006 0013 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA PETITE GOUPILLERE / LA PETITE GOUPILLERE / enclos funéraire ? / Gallo-romain
			19269 / 35 006 0026 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA FAUCONNERIE / LA FAUCONNERIE / dépôt monétaire / Epoque moderne
			21460 / 35 006 0033 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / VOIE RENNES/LE MANS / Section de la Frotière à l'Entrée des landes / route / Age du fer - Période récente ?
			21578 / 35 217 0032 / LE PERTRE / VOIE dite "LE VIEUX GRAND CHEMIN" / section du Haut-Chable / route / Gallo-romain - Moyen-âge
		AL.116;AL.122;AL.125;AL.139 à 142;AL.144;AL.145;AL.152;AL.205;AL.206;AL.211;AL.214;AL.216;AL.220;AL.226;AL.231;AL.236;AL.244;AL.246;AL.250;AL.251;AL.259;AL.262;AL.264;AL.270;AL.283;AL.284;AL.285;AL.289;AL.348;AL.349 à 351;AL.380;AL.394;AL.395;AL.396;AL.399;AL.401;AL.406;AL.439;AL.440;AL.442;AL.443;AL.470;AL.510;AL.514;AL.518;AL.519;AL.524;AL.530;AO.27;AO.30;AO.32;AO.34;AO.37;AO.39 à 42;AO.54 à 57;AO.75 à 78;AO.83;AO.85 à 87;AO.92;AO.153;AO.155;AO.157 à 161;AO.166;AO.168;AO.170 à 172;AO.186;AO.188;AO.189;AO.204;AO.218;AO.223;AO.234;AO.246;AO.250;AO.251;AO.268 à 270;AO.279;AO.280;AO.293;AO.294;AO.309;AO.312;AO.313;AO.315;AO.316;AO.318;AO.329;AO.33;AO.330;AO.333;AO.334;AO.340;AO.341;AO.342;AO.350;AO.351;AP.51 à 53;AP.58;AP.63;AP.67;AP.68;AP.71;AP.77;AP.78;AP.80 à 83	10881 / 35 006 0013 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA PETITE GOUPILLERE / LA PETITE GOUPILLERE / enclos funéraire ? / Gallo-romain
			19269 / 35 006 0026 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA FAUCONNERIE / LA FAUCONNERIE / dépôt monétaire / Epoque moderne
			21460 / 35 006 0033 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / VOIE RENNES/LE MANS / Section de la Frotière à l'Entrée des landes / route / Age du fer - Période récente ?
			21578 / 35 217 0032 / LE PERTRE / VOIE dite "LE VIEUX GRAND CHEMIN" / section du Haut-Chable / route / Gallo-romain - Moyen-âge
		AR.35;AR.38;AR.39;AR.42;AR.43;AR.77;AR.79 à 86;AR.230;AR.232;AR.316;AS.34;AS.98;AS.219;AS.321;AS.499;AS.597;AS.598;AX.53;AX.67;AX.68;AX.318;AX.322;AX.337;AX.348;AX.361 à 364;AX.370;AX.393;AX.394;AX.397;AX.398;AX.415;AX.417;AX.445;AX.446;AX.458 à 461;AX.463;AX.467;AX.469;AX.470;AX.472 à 474;AX.499;AX.501;AX.553;AX.555;AX.557;AX.562;AX.654;AX.655;AX.709;AX.710;AX.714;AX.716;AX.717;AX.728;AX.761;AX.762;AX.764;AX.765;AX.771;BM.114;BM.125;BM.126;BM.146;BM.148;BM.151;BM.157;BM.159;BM.161;BM.166;BM.195;BM.196;BM.218;BM.223;BM.225 à 227;BM.229;BM.251;BM.288;BM.292;BM.300;BM.301;BM.304;BM.305;BM.309;BM.323;BM.324;BM.346;BM.347;BM.365;BM.414 à 419;BM.423 à 435;BM.437 à 442;BM.448;BM.472;BM.473;BM.495;BM.496;BM.550;ZA.1;ZH.1	10881 / 35 006 0013 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA PETITE GOUPILLERE / LA PETITE GOUPILLERE / enclos funéraire ? / Gallo-romain
			19269 / 35 006 0026 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / LA FAUCONNERIE / LA FAUCONNERIE / dépôt monétaire / Epoque moderne
			21460 / 35 006 0033 / ARGENTRE-DU-PLESSIS / VOIE RENNES/LE MANS / Section de la Frotière à l'Entrée des landes / route / Age du fer - Période récente ?
			21578 / 35 217 0032 / LE PERTRE / VOIE dite "LE VIEUX GRAND CHEMIN" / section du Haut-Chable / route / Gallo-romain - Moyen-âge
24	1	2016 : AS.116	14169 / 35 217 0014 / LE PERTRE / LE BAS CHEVRIER / LE BAS CHEVRIER / exploitation agricole / Gallo-romain

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5 La gestion des ressources naturelles

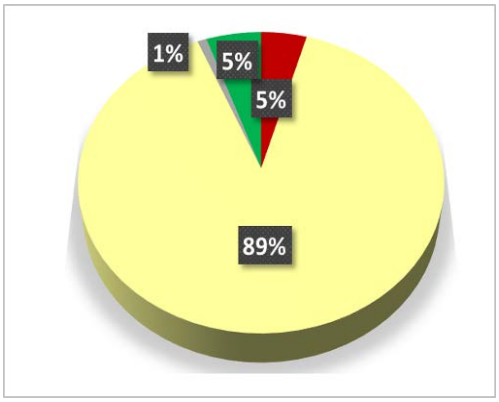
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

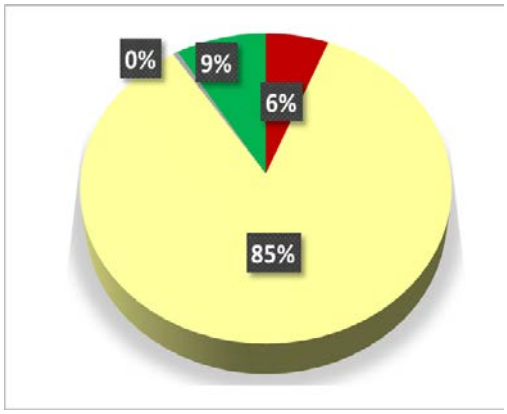
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

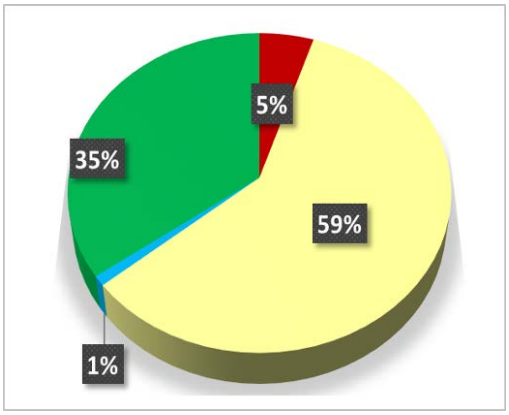
Vitré Communauté



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire national



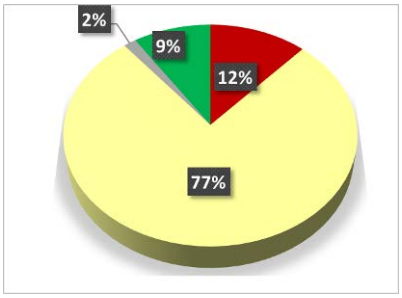
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

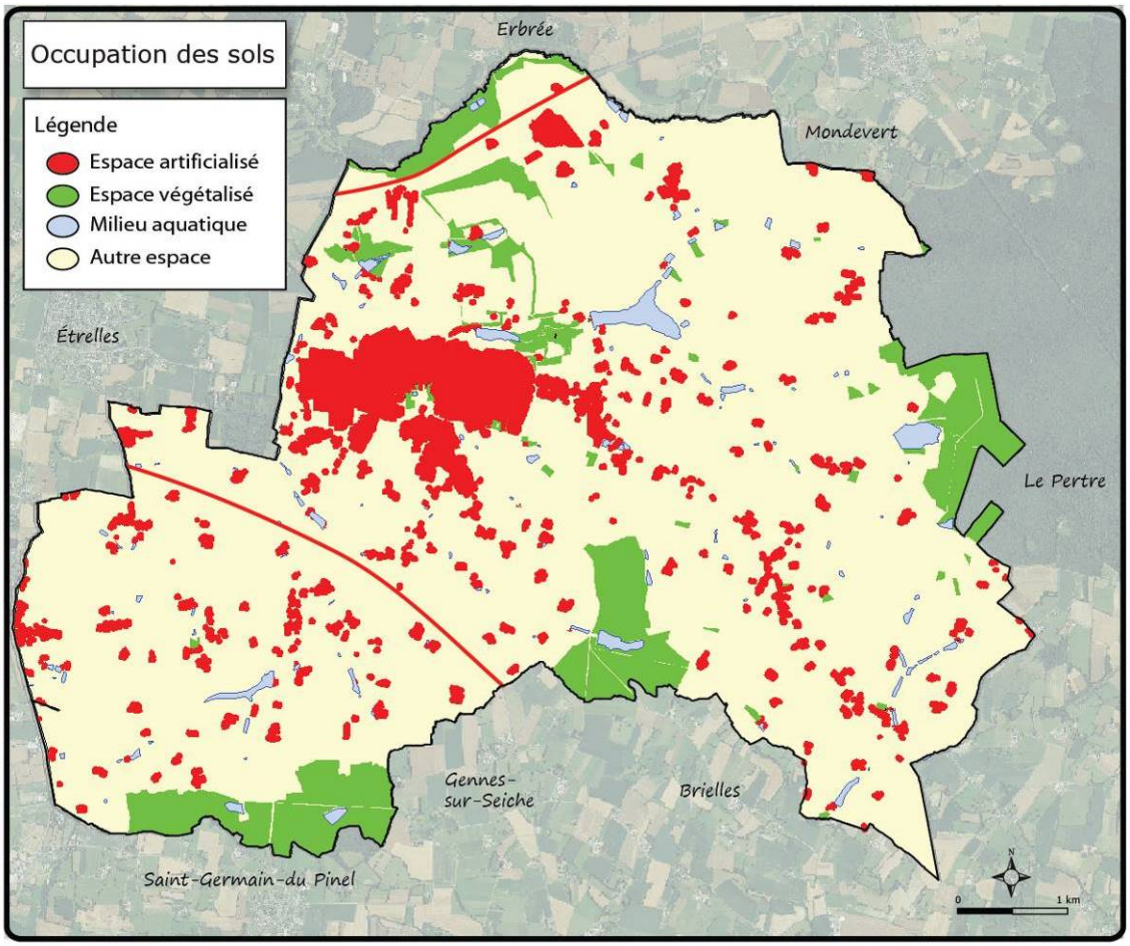
La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- du plan cadastral.
- de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	Ha
Artificialisés	488
Agricoles et autres	3 208
Milieux aquatiques	63
Forêts et milieux semi-naturels	387
Total	**4 146**

	Artificialisés (cadastre 2015)
	Agricoles et autres (cadastre 2015)
	Milieux aquatiques (cadastre 2015)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2015)



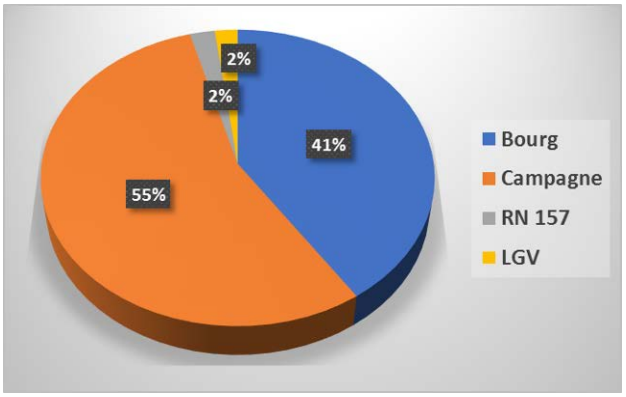


Source : IGN Scan 25 - Cadastre 2015

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2017

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 12% d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **488 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 269 ha soit 55% de l'artificialisation communale). Il convient de noter que près de 21 ha de ces sols artificialisés concernent uniquement les voies la LGV et la RN 157 et que la base Intermarché occupe 11 ha.

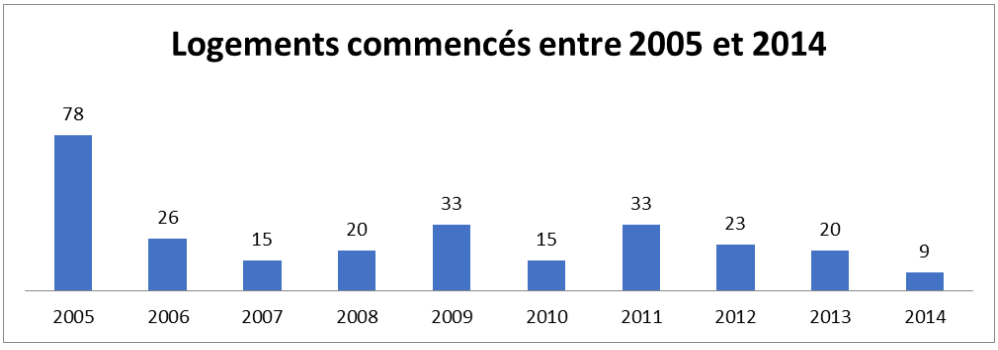


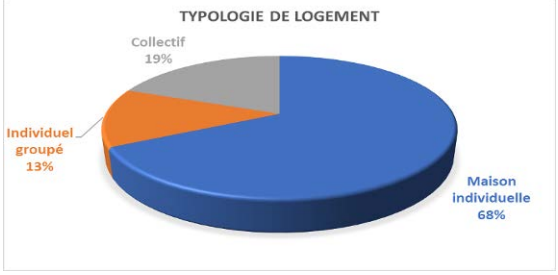
Les forêts et milieux semi-naturels sont représentés à hauteur de 9% du territoire communal (environ 387 ha). Les boisements les plus conséquents sont situés en limites communales (forêt du Perte, bois du Pinel, bois de Norloup).

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 77% des sols d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

Une évolution importante de l'usage des sols

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a enregistré une évolution importante de la destination de ses sols entre 2005 et 2014. Lors de cette période, 272 logements ont été commencés (en moyenne 27 par an), dont 19% d'habitat collectif (source SITADEL[1]).





[1] Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.2 La gestion des déchets

Sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du sud-est de l'Ille et Vilaine, qui regroupe 68 communes, soit 130 000 habitants répartis sur un territoire de 1 500 km².

Collecte

Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine, le vendredi à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

La collecte sélective a lieu une fois par semaine, le mercredi à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Une fois collectés, les déchets recyclables issus des sacs et des bacs jaunes sont déposés au centre de tri.

Après un tri manuel, chaque famille d'emballage (métal, carton, plastique...) est compactée en « balle » (cubes).

Ces balles sont transportées dans des usines de recyclage. Les matériaux triés y seront alors transformés en d'autres produits et repartiront dans le circuit de notre vie.

Valorisation énergétique

Les ordures ménagères (bacs gris) sont déposées au Centre de Valorisation Énergétique des Déchets (CVED) situé à Vitré. Elles y sont incinérées dans un four à 1 000°C.

La chaleur produite par le four permet de transformer de l'eau en vapeur et ainsi créer de l'énergie. Elle passe dans une turbine pour créer de l'électricité qui va auto-alimenter le site, avant d'être revendue à des entreprises et collectivités locales via des réseaux souterrains.

Déchetterie

Le SMICTOM gère 12 déchetteries à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, Bais, Châteaubourg, Châteaugiron, Châtillon-en-Vendelais, Janzé, La Guerche-de-Bretagne, Martigné-Ferchaud, Noyal-sur-Vilaine, Retiers, Val d'Izé et Vitré.

A noter également que le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et assimilés de l'Ille-et-Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2003.

5.3 La gestion de l'eau potable

La commune adhère au SYMEVAL (Syndicat Mixte des Eaux de La Valière) qui comprend 5 syndicats des eaux (Châteaubourg, La Forêt du Theil, Petre/Saint-Cyr-le-Gravelais, Monts de Vilaine, Val d'Izé) et 2 communes (Liffré, Vitré).

La distribution de l'eau est effectuée par Véolia Eau.

L'eau distribuée par l'usine de la Billerie est puisée dans la Valière et celle distribuée par l'usine de la Grange est puisée dans la Vilaine. Ces usines sont situées à proximité de Vitré.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

La station d'épuration intercommunale (ARGENTRÉ-DU-PLESSIS et Étrelles) est située au nord-ouest de la zone agglomérée. Mise en service en mai 2010 et de type boues activées, elle possède une capacité épuratoire de 9 500 équivalents habitants.

Le service est géré en régie.

Le réseau est composé de 28,5 km de conduites à écoulement gravitaire et de 5 postes de refoulement.

En 2017, la station d'épuration fonctionne à 32% de sa charge organique nominale. La charge hydraulique moyenne en 2017 était de 27% de la capacité de la station d'épuration.

Sur la base des données actuelles, la station reçoit en moyenne un flux à traiter équivalent à 3 300 EH.

L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Vitré Communauté.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur. Le SPANC contrôle :

- la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs.
- le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

5.5 La gestion des eaux pluviales

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales de 39 km constitué de réseaux dont le diamètre varie de 300 mm à 800 mm. On dénombre également 7 km de fossés sur la zone agglomérée.

Par ailleurs, 17 bassins d'orage ont été réalisés dans le cadre de projets d'urbanisme.

L'exutoire principal des eaux de ruissellement de la zone agglomérée est le ruisseau du Hill.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.6 La gestion de l’énergie

La consommation d’énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l’observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

Réseaux de chaleur

UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).

Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

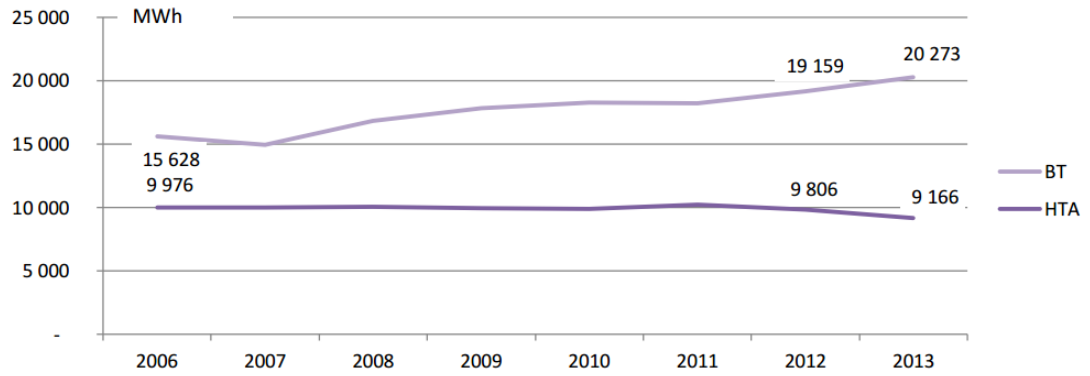
Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

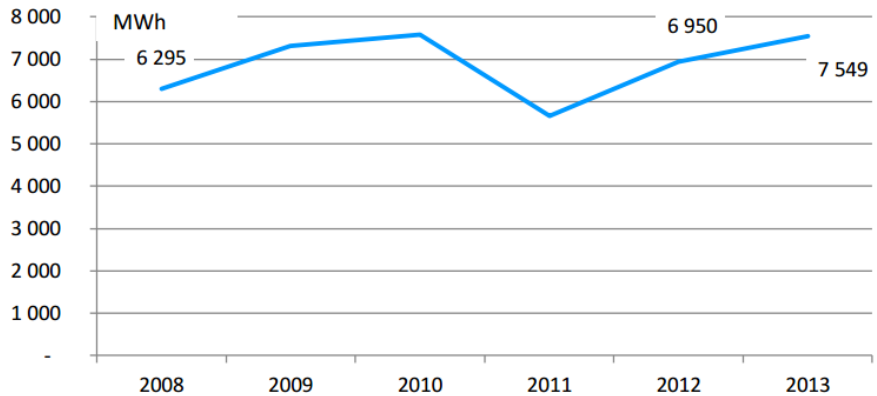
Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	15 628	9 976	25 604	-	-	1 787
2007	14 971	10 011	24 982	-	-	1 810
2008	16 828	10 075	26 902	-	-	1 847
2009	17 810	9 922	27 732	-	-	1 869
2010	18 268	9 916	28 184	-	-	1 898
2011	18 233	10 249	28 482	1 924	6	1 930
2012	19 159	9 806	28 965	1 962	6	1 968
2013	20 273	9 166	29 440	1 969	6	1 975



Consommation de gaz naturel sur le réseau GrDF

Année	Consommation en MWh	Nombre de clients
	Total	Total
2006	nd	nd
2007	nd	nd
2008	6 295	207
2009	7 308	208
2010	7 585	226
2011	5 668	232
2012	6 950	240
2013	7 549	247



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

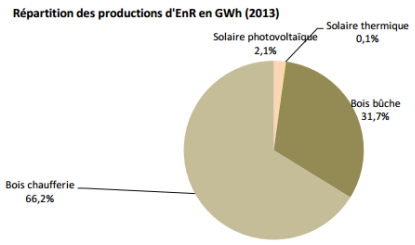
Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel).

Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

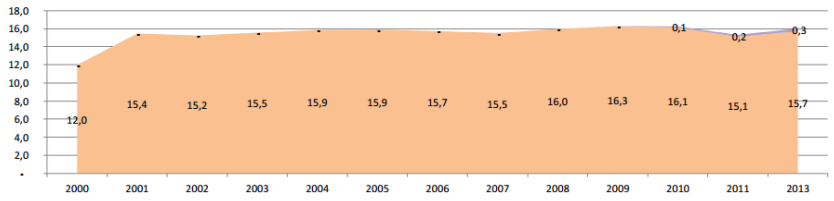
Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

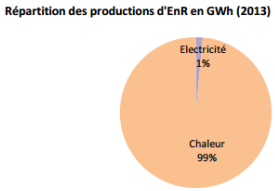
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité Nombre	Electricité Puissance (MW)	Electricité Production (GWh)	Chaleur Nombre	Chaleur Puissance (MW)	Chaleur Production (GWh)	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-			-
	Hydroélectrique	-	-	-				-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-				-
	Solaire photovoltaïque	75,0	0,3	0,3				0,3
	Sous-total	***75,0***	***0,3***	***0,3***	-	-	-	***0,3***
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique				10,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche				-	nd	5,1	5,1
	Bois chaufferie	-	-	-	3,0	nd	10,6	10,6
	Liqueur noire				-	nd	-	-
	Sous-total	-	-	-	***13,0***	***nd***	***15,7***	***15,7***
TOTAL		**75,0**	**0,3**	**0,3**	**13,0**	**nd**	**15,7**	**16,0**



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



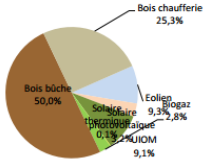


Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

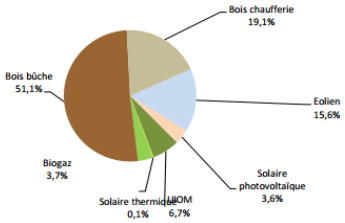
Communauté d'agglomération Vitré Communauté

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	16,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	5,8
	Sous-total	***22,4***
ENR thermique	UIOM	16,2
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	5,1
	Bois bûche	89,2
	Bois chaufferie	45,2
	Liqueur noire	-
	Sous-total	***155,9***
TOTAL		**178,3**



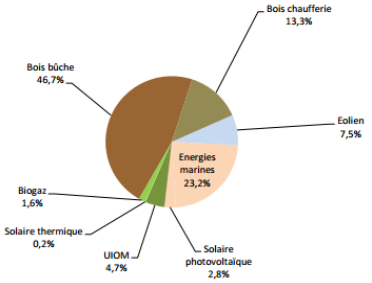
Pays de Vitré - Porte de Bretagne

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	37,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	8,8
	Sous-total	***46,5***
ENR thermique	UIOM	16,2
	Solaire thermique	0,3
	Biogaz	8,9
	Bois bûche	123,6
	Bois chaufferie	46,3
	Liqueur noire	-
	Sous-total	***195,3***
TOTAL		**241,8**

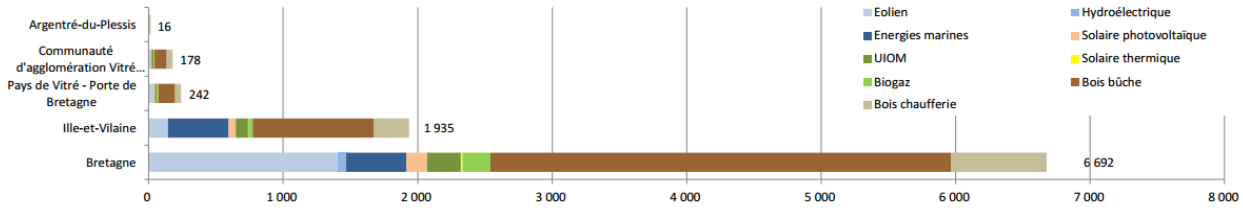


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
	Sous-total	***647,4***
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liqueur noire	-
	Sous-total	***1 287,6***
TOTAL		**1 935,0**



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6 Les pollutions et nuisances

6.1 Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

BASIAS

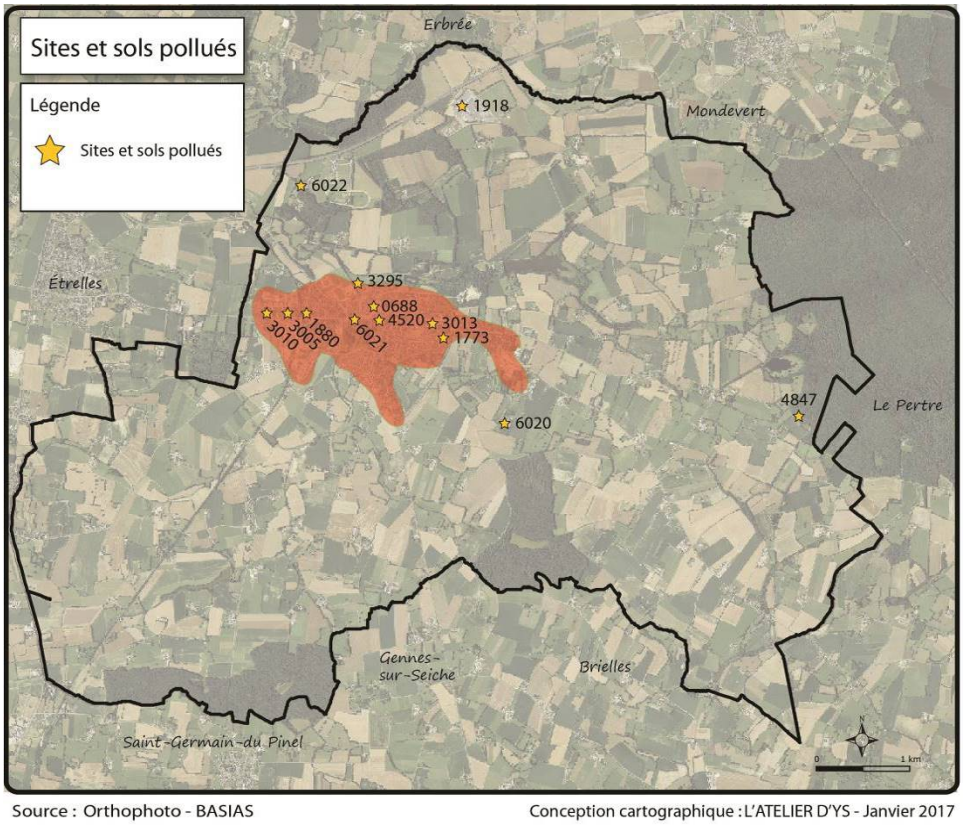
La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 14 sites inscrits dans la base BASIAS à ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3503010	THALES/MITSUBISHI	Fabrication de matières plastiques Dépôt de Liquides Inflammables (DLI)	Activité terminée
BRE3503005	GESLOT-FADIER / LAIRIE	Garage et station-service	En activité
BRE3506022	ARGENTRE DU PLESSIS	Décharge d'OM	Activité terminée
BRE3501880	BOUILLON Gérard	Dépôt de fuel	Activité terminée
BRE3506021	HUCHET	Garage	Activité terminée
BRE3503295	INTERMARCHE	Traitement du bois et station-service	En activité

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

BRE3500688	DUFEU	Station-service	Activité terminée
BRE3504520	PELHATE Nelly	Blanchisserie-teinturerie	Activité terminée
BRE3503013	SOREL Jules	Garage et station-service	Activité terminée
BRE3501773	AGRIGEL / HERVE SA	Dépôt de carburant	Activité terminée
BRE3501918	INTERMARCHE	Station-service	En activité
BRE3506020	ARGENTRE DU PLESSIS	AEP (eau potable)	Activité terminée
BRE3504847	ARGENTRE DU PLESSIS	Décharge d'OM	Activité terminée
BRE3500407	VACHEY Alexandre	Fabrication de produits explosifs et inflammables	Activité terminée



Source : Orthophoto - BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2017

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6.2 Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

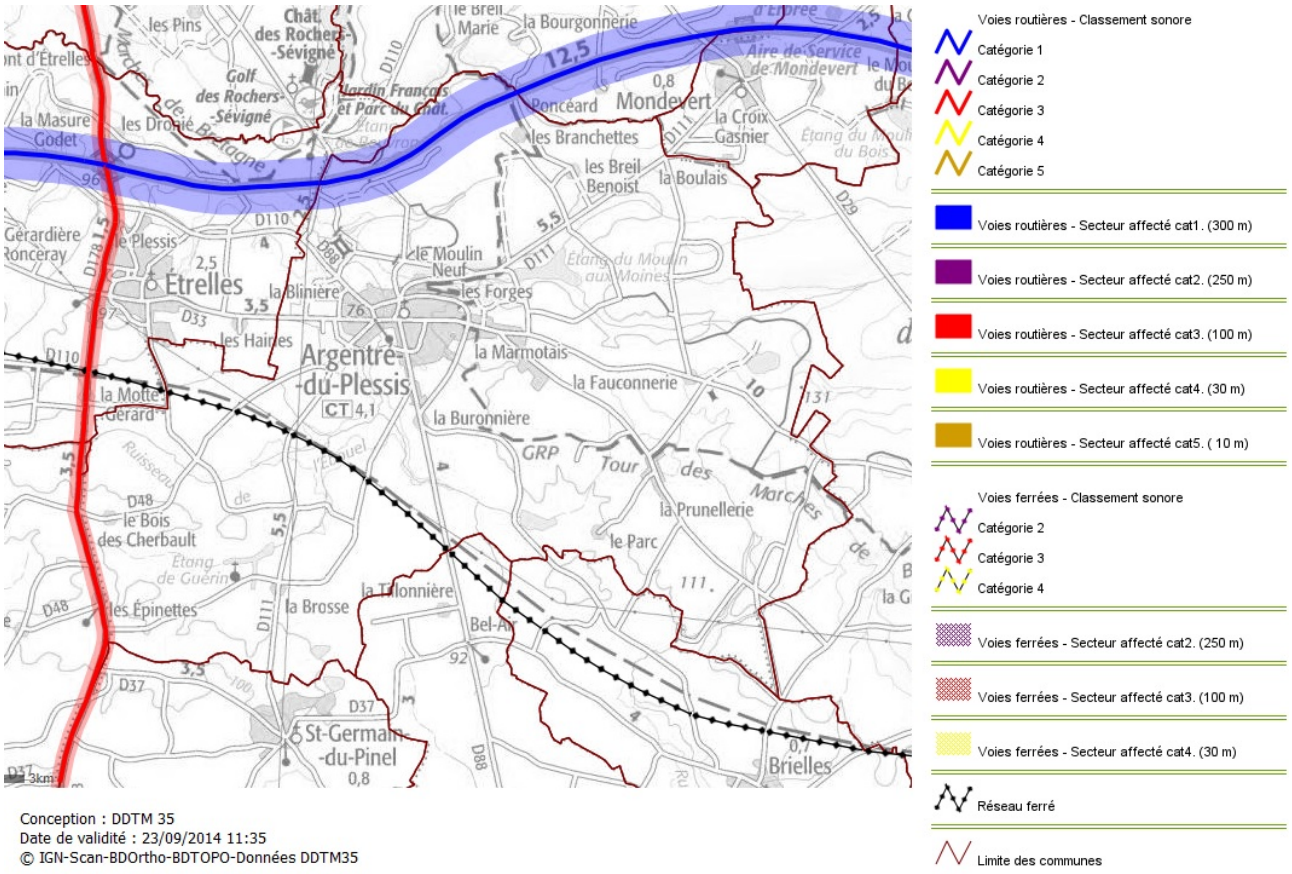
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

En ce qui concerne la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement approuvé le 6 juin 2012 classe la RN 157 en catégorie 1 (la plus bruyante), la LGV Rennes – Paris en catégorie 2 et la RD 178 en catégorie 3.



Conception : DDTM 35
Date de validité : 23/09/2014 11:35
© IGN-Scan-BDOrtho-BDTOPO-Données DDTM35

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990020	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF20190004	09/06/2018	12/06/2018	17/09/2018	20/10/2018

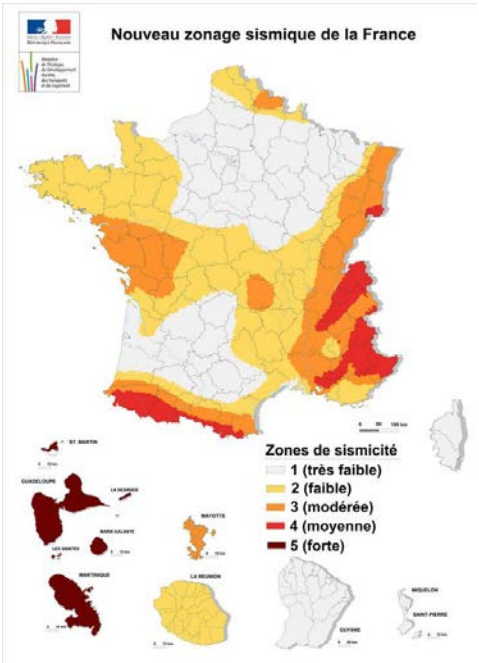
Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870007	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.



Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

publique de l'énergie ;

- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

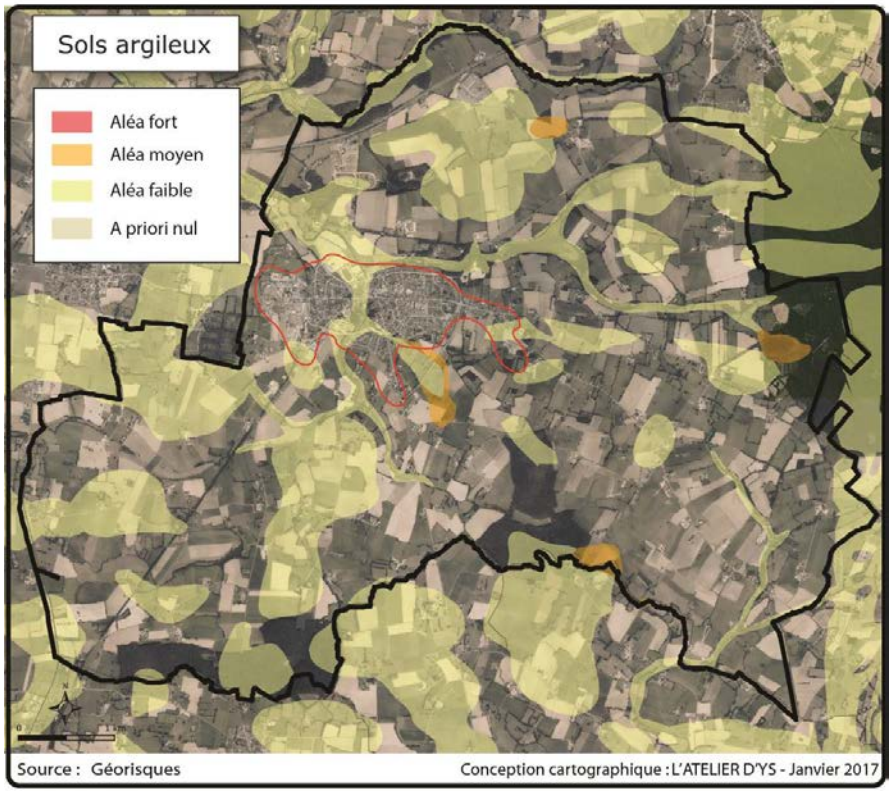
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de l'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible et moyen.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

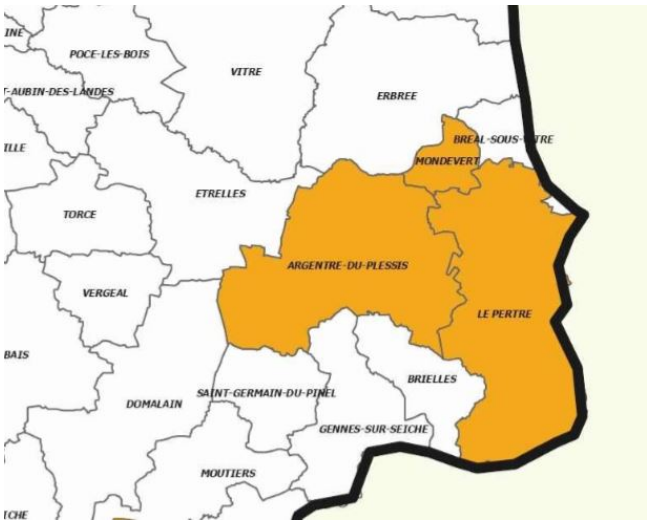
- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux feux de forêts

Un arrêté préfectoral, en date du 7 novembre 1980 a classé, comme particulièrement sensible au risque d'incendie, certaines forêts ou massifs boisés du département.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est concernée par le risque de feu de forêt en raison de la présence du massif du Pertre.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs utilise un code couleur en fonction de la probabilité de survenance du risque et des enjeux. La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, en orange sur la carte, est concernée par une exposition classée « Moyenne » puisqu'il n'y a pas d'habitations à proximité du bois.



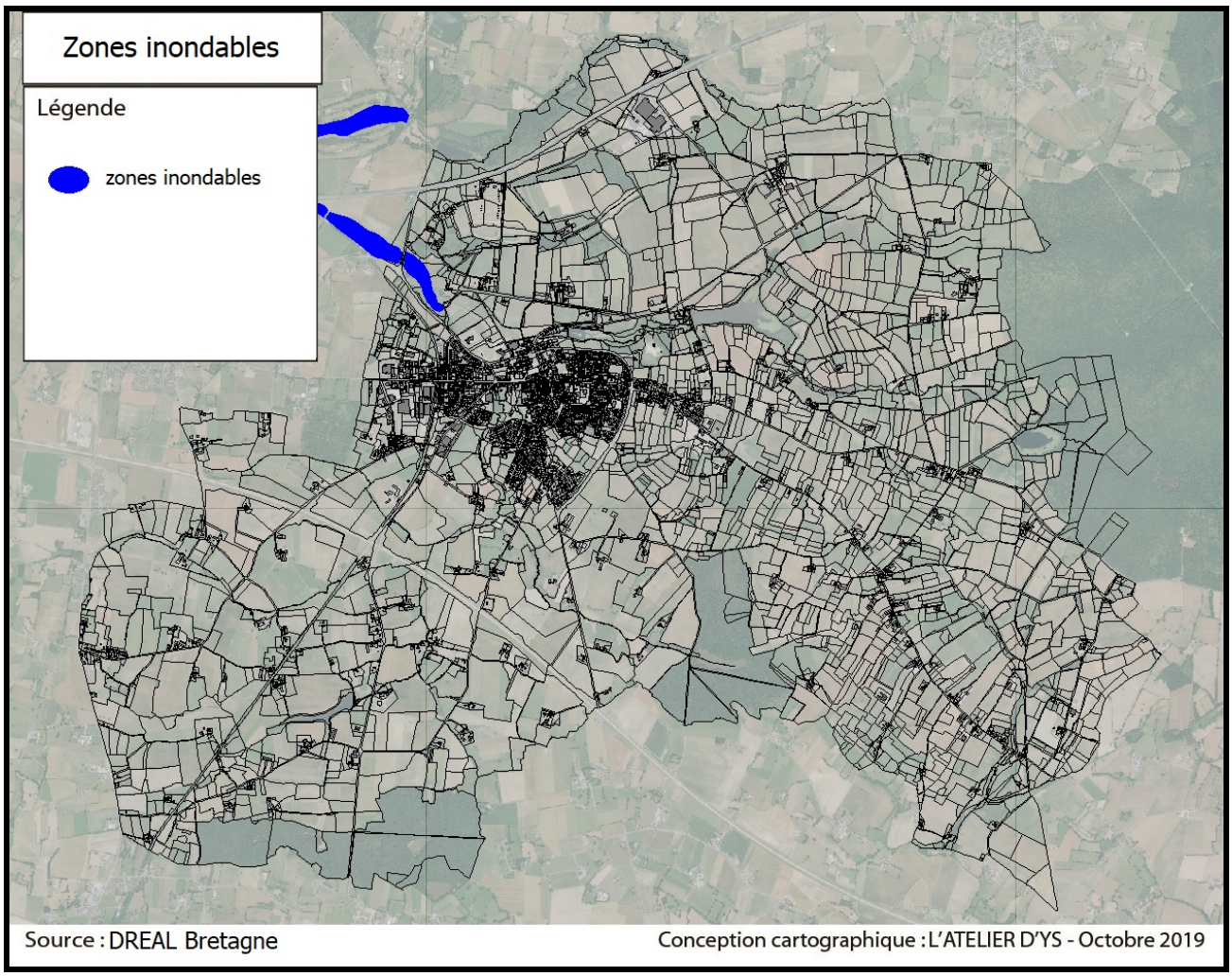
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.

Il existe en Ille-et-Vilaine un atlas des zones inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine. Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est couverte par l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 du 01/01/1995.



Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction…). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le risque lié au radon

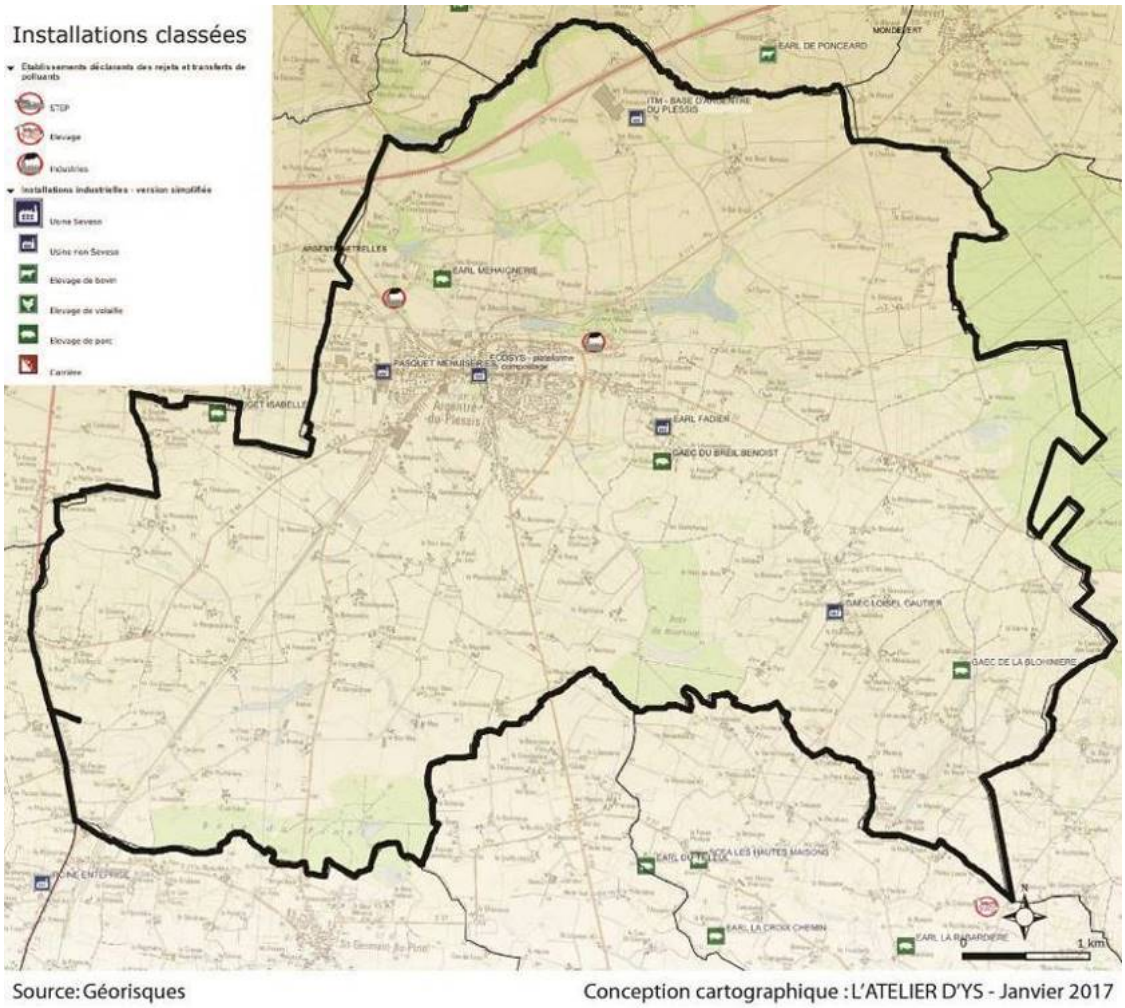
Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Le potentiel radon de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est fort, classé en « catégorie 3 ».

7.2 Les risques technologiques

Les installations classées et industrielles

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS compte 11 installations classées, dont 4 de type élevage de porcs, 5 de type usine (non SEVESO) et 2 de type industrie rejetant des polluants.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le risque lié à la rupture de barrage

La sécurité des ouvrages hydrauliques est un élément important de la politique de prévention des risques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs utilise un code couleur en fonction de la probabilité de survenance du risque et des enjeux.

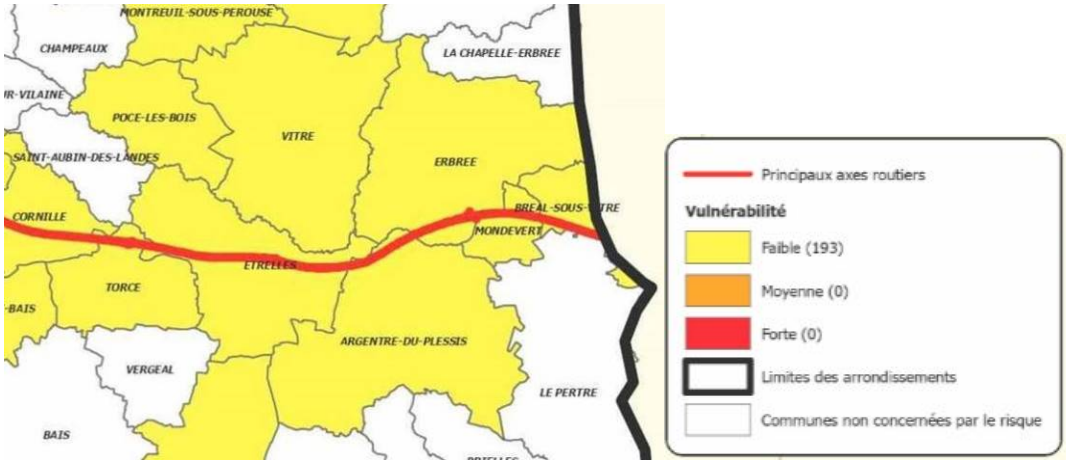
La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est concernée par une exposition classée « Moyenne » en orange sur la carte pour la rupture de digue des étangs de Guérin, du Moulin Neuf et du Moulin aux Moines. Ce risque est moyen en raison de la présence de voirie et d'habitations en aval des digues.



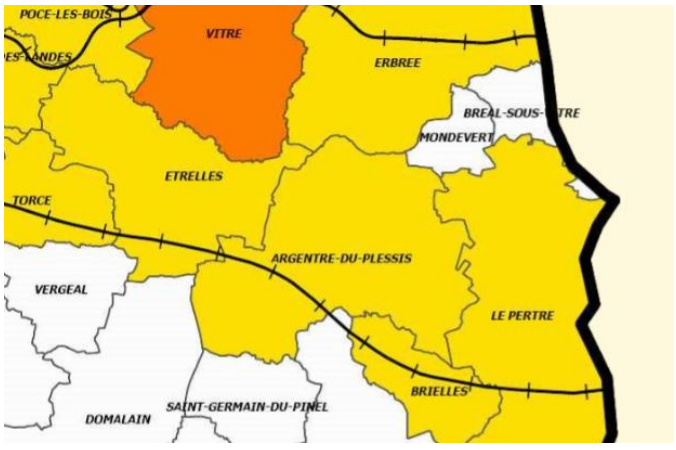
Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est concernée par le risque TMD au titre du transport ferroviaire (ligne Brest-Rennes-Paris) et routier (RN 157).



TMD Routier - source DDRM 35



TMD Train - source DDRM 35

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de Vitré Communauté ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses**. Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).

- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.

- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

  Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

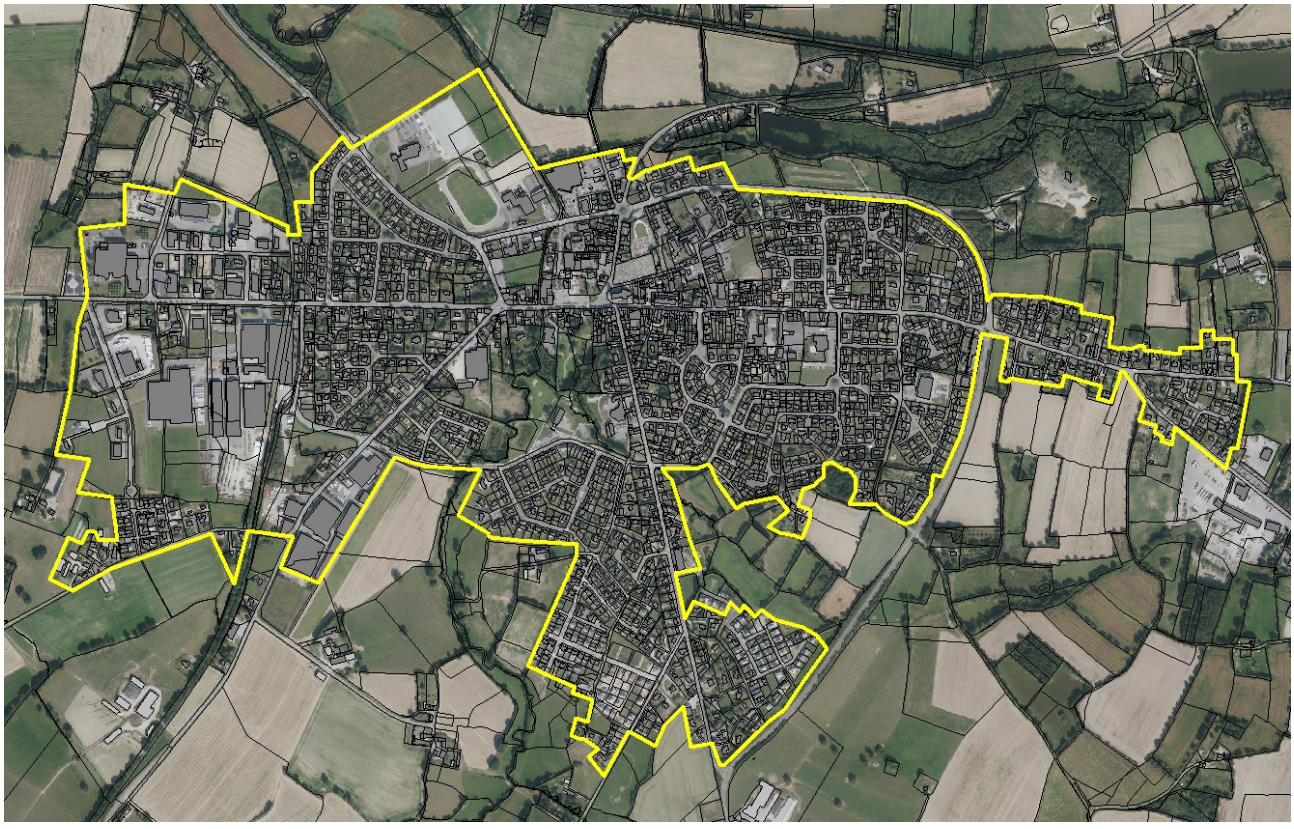
La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



Définition de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

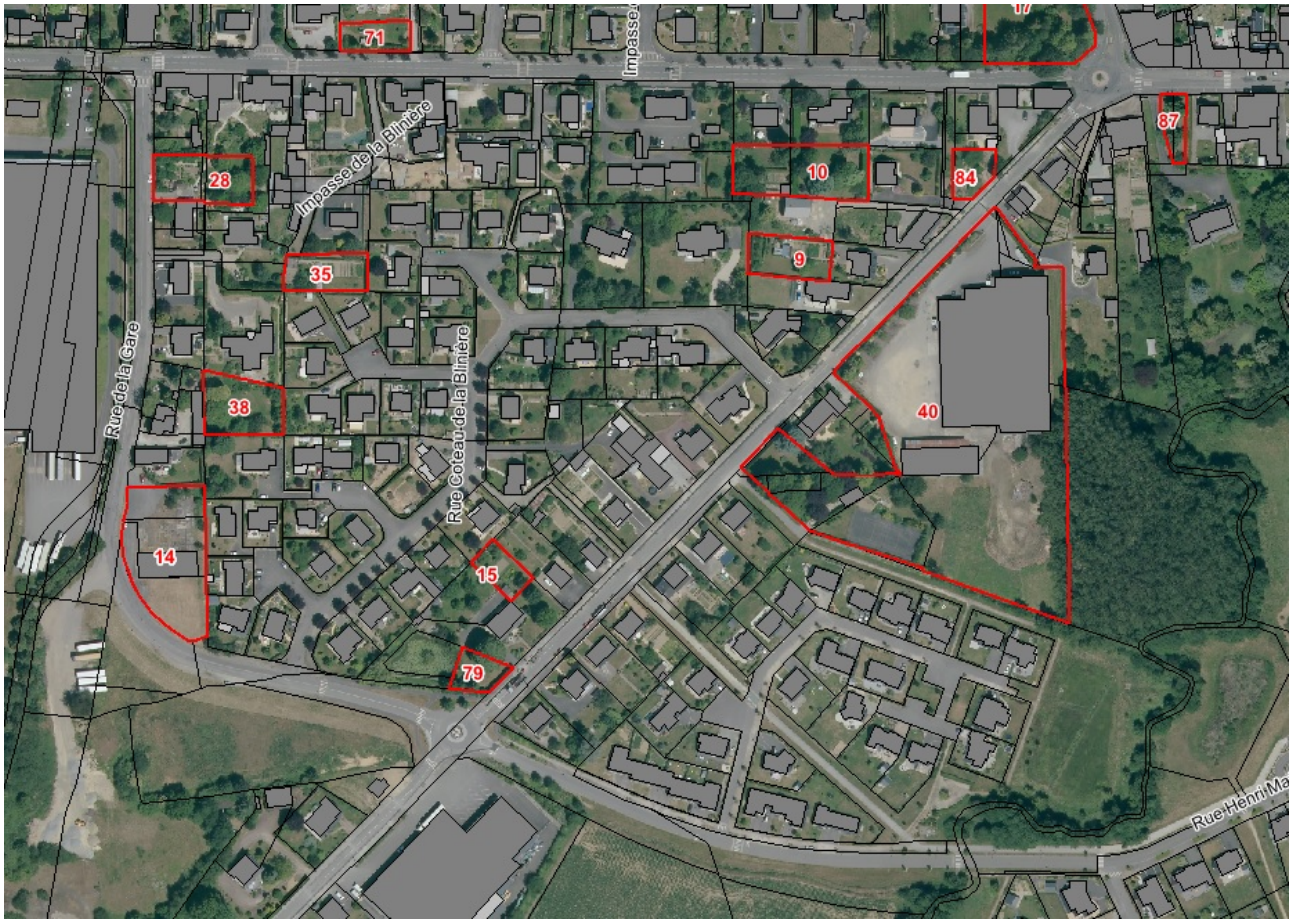
- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)…
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Partie nord-ouest du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
8	Rue George Sand	2	/
31	Rue Théodore Botrel	-	Espace vert à conserver.
37	Boulevard Sévigné	5	Espace vert. Petit collectif afin de marquer l'entrée de ville.
71	Boulevard des Saulniers	-	Jardin (exposé sud) de la maison de maître située au nord.
26	Rue Théodore Botrel	1	/
90	Rue Paul Verlaine	1	/
12	Rue Paul Verlaine	5	Accès par la rue Paul Verlaine au nord.
17	Boulevard Sévigné	5	Petit collectif afin de marquer l'entrée de ville.
59	Boulevard des Saulniers	1	/
2	Boulevard Sévigné	30	OAP à prévoir.

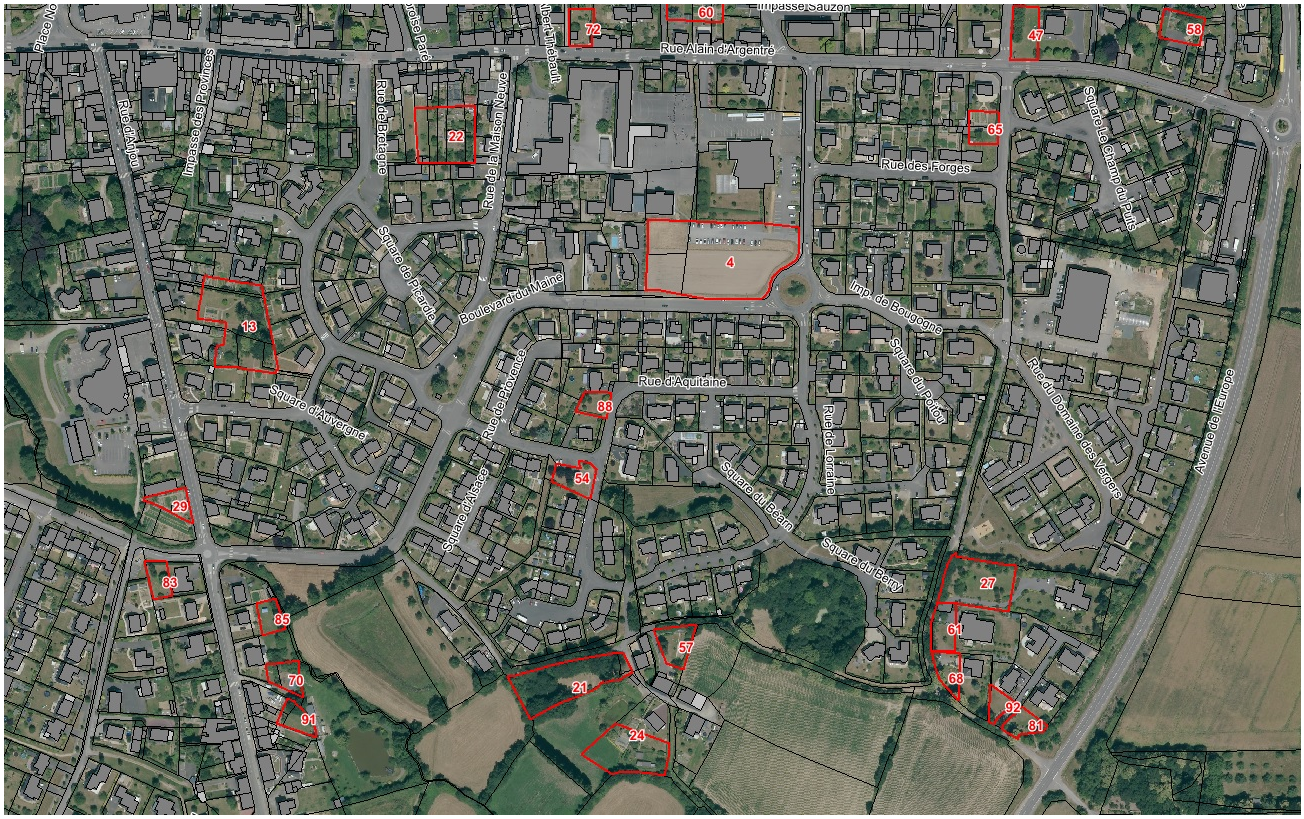
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Partie sud-ouest du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
84	Rue de Châteaubriand	1	/
9	Rue de Châteaubriand	-	Jardin de la nouvelle maison située à l'est.
10	Rue de Châteaubriand	-	Jardins (exposés sud) des maisons situées au nord.
28	Rue de la gare	2	/
35	Impasse de la Blinière	1	Accès par l'impasse privée de la Blinière.
14	Rue de la gare	-	Secteur plutôt à vocation économique.
38	Rue de la gare	1	Accès privé à créer.
79	Rue de Châteaubriand	1	/
15	Rue de Châteaubriand	1	/
40	Rue de Châteaubriand	-	Secteur à vocation économique.
87	Rue du Général Leclerc	-	Parcelle étroite.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Partie sud-est du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
29	Rue d'Anjou	1	/
83	Rue Henri Matisse	-	Jardin de la maison située à l'est.
85	Rue d'Anjou	-	Présence de zones humides.
70	Rue d'Anjou	1	/
91	Rue d'Anjou	1	/
81	Chemin de Franchet	-	Pente trop forte.
92	Chemin de Franchet	-	Pente trop forte.
68	Chemin de Franchet	-	/
61	Chemin de Franchet	-	/
27	Chemin de Franchet	2	/
57	Allée de Franchet	1	/
21	Allée de Franchet	3	/
24	Allée de Franchet	2	/
54	Rue de Lorraine	2	Espace vert.
88	Rue d'Aquitaine	1	Espace vert.
65	Chemin de Franchet	-	Deux propriétés différentes.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4	Boulevard du Maine	13	OAP à prévoir.
22	Rue Alain d'Argentré	-	Pas d'accès.
13	Rue d'Anjou	4	/



Partie sud du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
52	Rue d'Anjou	1	/
43	Square de la Meltière	1	/
34	Square de la Meltière	1	/
44	Route du Bois Gros	2	/
75	Route du Bois Gros	-	Jardin de la maison située à l'ouest.
20	La Guilloisière	1	/
25	La Guilloisière	1	/
62	Rue Eugène Delacroix	1	/
78	Route du Bois Gros	-	Jardin de la maison située à l'ouest.
80	Rue Edgar Degas	1	/
94	La Guilloisière	3	/

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Partie nord du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
60	Rue Alain d'Argentré	-	Trop étroit.
72	Rue Alain d'Argentré	-	Jardin de la maison située à l'est.
3	Rue Ambroise Paré	-	Secteur à vocation d'équipements.
46	Rue de la Glanerie	-	Jardin de la maison située au nord.
16	Rue de la Glanerie	1	/
11	Square Jacques-François Dujarié	6	Opération dans la continuité de celle existant à l'ouest. OAP à prévoir.
36	Rue des Sports	-	Secteur voué aux équipements.
19	Rue de la Fontaine	2	/

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Partie est du bourg – Secteur des Poulinières

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
47	Rue de la Sapinière	-	Jardin de la maison située à l'est.
58	Rue de Suède	1	/
1	Rue de Finlande	12	Opération de 12 logements.
64	Hameau des Poulinières	1	/
89	Hameau des Poulinières	1	/
77	Hameau des Poulinières	1	/
33	Hameau des Poulinières	1	/
18	Hameau des Poulinières	3	/
69	Hameau des Poulinières	1	/
76	Hameau des Poulinières	-	Superficie insuffisante.
48	Hameau des Poulinières	1	/
23	Hameau des Poulinières	3	/
45	La Croix Perrault	1	/
73	La Croix Perrault	-	Superficie insuffisante.
49	La Croix Perrault	1	/
53	La Croix Perrault	1	/
93	La Croix Perrault	1	/

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

32	La Croix Perrault	1	/
50	La Croix Perrault	-	Superficie insuffisante.
66	La Croix Perrault	-	Superficie insuffisante.
30	La Croix Perrault	1	Square du lotissement.
86	La Croix Perrault	1	Accès au nord via passage.
67	La Croix Perrault	-	Parcelle trop étroite.

L'analyse du potentiel de densification montre qu'entre 140 et 150 logements pourraient théoriquement être bâtis lors de la prochaine décennie dans le bourg.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée. Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE), plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AU, 1AUE et 1AUZ (ZAC de Bel Air). Ces secteurs ont été en partie urbanisés, excepté la zone 1AUE située aux Poulinières.

Par ailleurs, de très larges secteurs d'extension à long terme avaient également été définis, en zone 2AU, majoritairement dans la partie sud du bourg et au sud des Poulinières. Ces zones n'ont pas été urbanisées.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. Les zones d'activités avaient été classées en zone UA, et des extensions étaient prévues pour le parc d'activités de la Blinière ainsi que les zones d'activités des Lavandières, de la Guérinière et des Branchettes.

- Équipements et loisirs :

Les zones à vocation d'équipements et de loisirs avait été classées en zone UEe ou UL. Une zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUEe) avait été définie au nord du supermarché.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi conte le mitage de cet espace.

Les hameaux sont classés en zone NA.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles NPa et NPb correspondent aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement les boisements et les vallons. Les boisements sont globalement classés en EBC, tandis que le linéaire bocager est protégé au titre de la Loi Paysage.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Promouvoir une croissance durable et équilibrée

Objectifs :

1. **Produire des logements pour respecter l'objectif du PLH de Vitré Communauté**
2. **Optimiser le foncier situé dans l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions**
3. **Éviter la dispersion de l'habitat**
4. **Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels**
5. **Favoriser la mixité sociale**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUZ et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 390 nouveaux logements.
2. Parmi ces 390 logements prévus, environ 215 pourraient se faire en densification du bourg et dans les opérations en cours.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Cependant, le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations...
4. Les zones à urbaniser définies sont dimensionnées pour répondre à l'objectif de croissance démographique envisagé. D'autre part, les OAP à vocation d'habitat prescrivent un objectif de densité de 20 logements par hectare pour les principaux secteurs.
5. Les OAP à vocation d'habitat comportent des prescriptions en matière de logements sociaux et facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logements.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1.2 Renforcer la dynamique économique et commerciale

Objectifs :

1. **Accueillir de nouvelles entreprises sur le parc d'activités de la Blinière**
2. **Conforter les autres zones d'activités**
3. **Ne pas figer les entreprises installées en campagne**
4. **Développer le tourisme**
5. **Renforcer le commerce dans la centralité**
6. **Favoriser les nouvelles installations agricoles**

Traduction règlementaire :

1. L'extension du parc d'activités de la Blinière permettra l'accueil de nouvelles entreprises.
2. Les autres zones d'activités sont confirmées dans leur vocation à accueillir des activités économiques.
3. Dix STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser des activités en campagne.
4. Un STECAL à vocation touristique et de loisirs est créé à l'étang du Moulin aux Moines.
5. Une centralité, qui accueillera prioritairement les nouveaux commerces, est définie. Par ailleurs, plusieurs commerces situés dans le bourg sont identifiés comme ne pouvant pas changer de destination.
6. La grande majorité du territoire communal est classé en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agraire.

1.3 Préserver la qualité du cadre de vie

Objectifs :

1. **Répondre aux besoins en matière d'équipements et de services**
2. **Réduire l'utilisation des véhicules motorisés**
3. **Prendre en compte le risque d'inondation**
4. **Promouvoir l'accès aux communications numériques**
5. **Améliorer les performances énergétiques des constructions**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL).
2. Des emplacements réservés ainsi que plus de 60 km de chemins à préserver (inscrits au PDIPR) sont reportés dans les documents réglementaires. De plus, des OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces.
3. Le règlement rappelle que le territoire communal est concerné par un Atlas des Zones Inondables.
4. Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat et économique seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.
5. Le règlement favorise le recours aux énergies renouvelables et la réduction des consommations d'énergie.

1.4 Protéger les espaces naturels et paysagers

Objectifs :

1. **Protéger la trame bleue communale**
2. **Garantir la protection de la trame verte**
3. **Sauvegarder les réservoirs de biodiversité**
4. **Préserver l'identité paysagère communale**
5. **Valoriser le patrimoine bâti remarquable**

Traduction règlementaire :

1. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est très majoritairement classée en zone N.
2. Les principaux massifs boisés, les boisements situés dans les corridors écologiques, le jardin du Hill, le Parc du Château du Plessis et son allée cavalière ainsi que la voie verte, soit 402 ha au total, sont classés en EBC. Plus de 190 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver, de même que les petits boisements surfaciques (représentant 12,2 ha).
3. Les réservoirs de biodiversité sont très majoritairement classés en zone N.
4. La diversité des paysages est préservée : les boisements, les vallées et les étangs sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage de l'urbanisation, l'étalement urbain et le mitage seront limités.
5. Globalement, le règlement protège le patrimoine bâti du centre-ville et le petit patrimoine.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2020 **4 400**

Taux de croissance annuelle	99-07	07-12	12-17
	1,5 %	**0,8 %**	**0,7 %**

Nombre de personnes par ménage	2017
	2,4

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se caractérise par une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2007, croissance qui a ralenti au cours des dernières années. On observe un desserrement des ménages constant depuis 1999 : 2,8 personnes par logement en 1999, 2,6 personnes par logement en 2007, 2,5 en 2012 puis 2,4 en 2017.

2.1.2 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passé de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

A ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, ce phénomène est constant. Sur la période 1999-2016, la taille moyenne des ménages est passée de 2,8 à 2,4. Les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

Population de 1999 / Taille des ménages de 2016 = 1 506 **—** Population de 1999 / Taille des ménages de 1999 = 1 269 **=** Desserrement des ménages = 237

A ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, entre 1999 et 2016, il a fallu construire 237 logements pour faire face au desserrement des ménages, soit 13,9 logements par an. Ceci représente un besoin de 139 logements pour les 10 prochaines années.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.1.3 Les scénarios de développement démographique

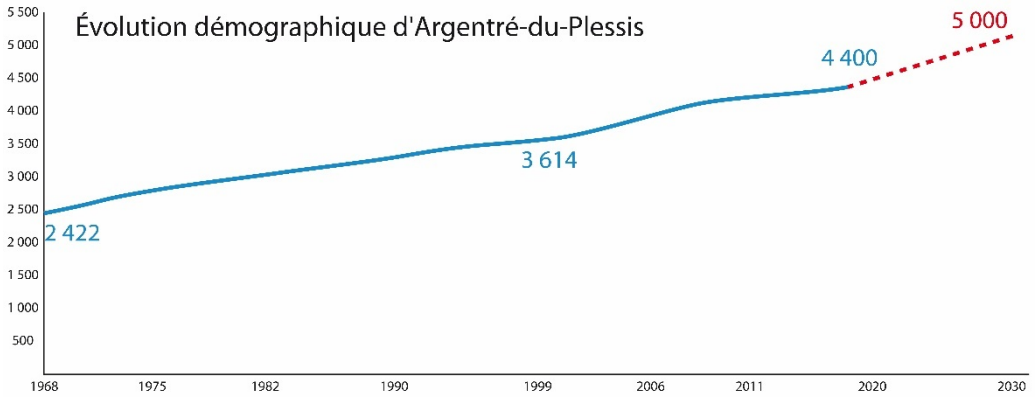
Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 350 habitants d'ici 2030. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **285 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,3% par an. Ce taux équivaut à la moyenne communale observée dans les années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 600 habitants d'ici 2030. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **390 logements**.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2,0% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 950 habitants d'ici 2030. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **520 logements**.

Un apport de population trop important sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 5 000 habitants à l'horizon 2030.



Ces prévisions sont justifiées par :

- le rôle de pôle d'équilibre que doit tenir la commune au sein de Vitré Communauté (cf. PLH) et de pôle intermédiaire structurant au sein du Pays de Vitré (cf. SCoT).
- la position favorable qu'occupe la commune, à proximité du pôle d'emplois principal de Vitré, de deux parcs d'activités structurants (La Blinière et Le Piquet) et de la RN 157, rapprochant la commune de l'agglomération rennaise.
- la dynamique démographique continue depuis 50 ans, liée au positionnement évoqué ci-dessus.
- la présence de nombreux commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti…) de qualité.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique de 140 à 150 logements.



Potentiel théorique de densification

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisons (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour la prochaine décennie, sur les 140 à 150 logements théoriques, **115 constructions** sont retenues comme pouvant raisonnablement être réalisées.

2.2.2 La production de logements dans le parc existant

Le PLH de Vitré Communauté impose une part de logements produits à partir de l'existant dans les objectifs de production nouvelle de logements. Dans les communes où la vacance observée est supérieure à 5%, l'objectif est de produire 5% des logements dans l'existant.

En 2016, selon l'INSEE, le taux de logements vacants d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est de 5,7%.

Pour la décennie à venir, les élus ambitionnent de produire **25 logements** dans le stock de logements vacants disponibles ou en réinvestissement du parc, soit plus de 6% de l'objectif global de production de logements.

2.2.3 La production de logements par changement de destination

Lors de la dernière décennie, une quinzaine d'anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y avoir **25 logements** créés par changement de destination.

2.2.4 La production de logements dans les opérations en cours ou à venir

Le lotissement de La Guilloisière 3

Par ailleurs, un lotissement privé va prochainement voir le jour, également dans la partie sud du bourg, de part et d'autre de la rue Vincent Van Gogh, à l'ouest de la route du Bois Gros.

Ce secteur est situé dans le prolongement est du lotissement La Guilloisière 2.

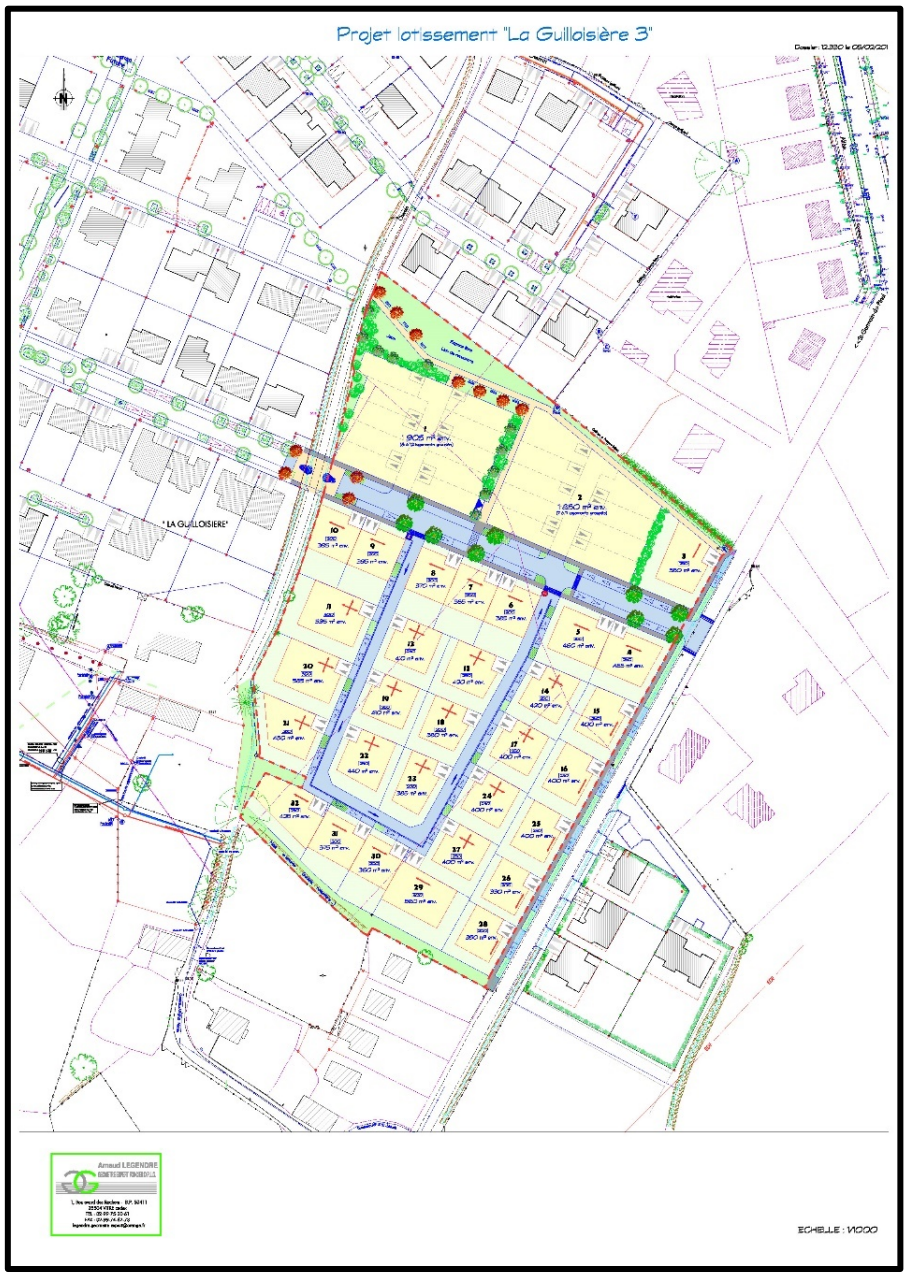
Cette opération concerne les parcelles cadastrées BL n°35, BL n°36, BL n°144, BL n°147, BL n°238 et BL n°240, d'une contenance totale de 2,2 ha.

Le permis d'aménager a été déposé en septembre 2019.

Ce lotissement prévoit 54 logements au total, soit une densité minimum d'environ 24 logements par hectare.

Parmi ces 54 logements, au moins 24 devront être aidés, soit 44% de la production totale.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Plan de composition du lotissement de La Guilloisière 3

Le lot n°2, comprenant 10 logements locatifs sociaux, ainsi que tous les lots libres (n°3 à 32), ont déjà été commercialisés. Seul le lot n°1, prévoyant 14 logements locatifs sociaux, reste à commercialiser.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **14 logements** pourront être réalisées au sein de ce lotissement de La Guilloisière 3.

Même si un plan de composition existe, ce secteur fait néanmoins l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

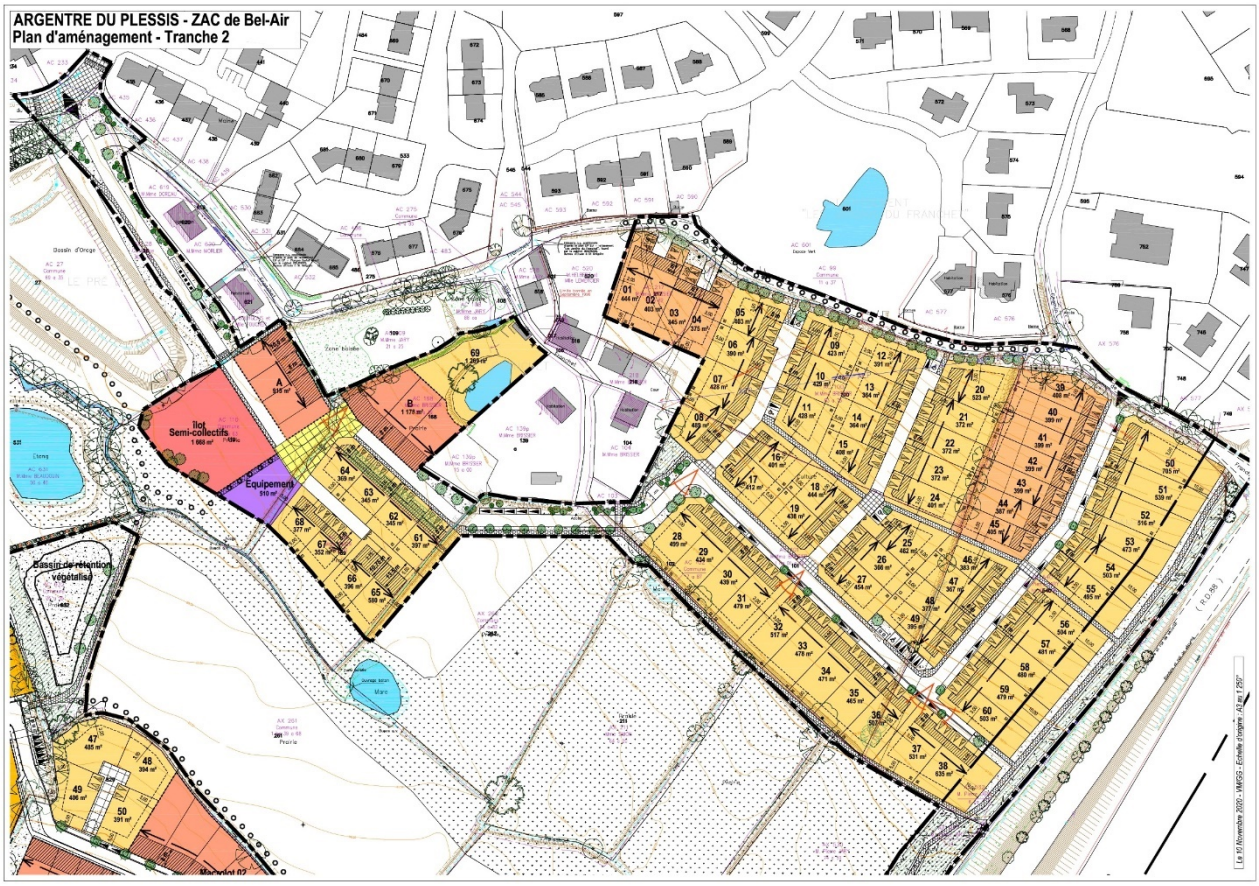
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La ZAC de Bel Air

La ZAC de Bel Air a été créée en 2008. Située dans la partie sud du bourg, entre la rue d'Anjou et la RD 88, elle s'étend sur une superficie totale de 11 ha.

Cette ZAC se décompose en 2 tranches :

- la tranche 1, totalement commercialisée, comprend 116 logements (44 lots libres de constructeur, 11 macrolots, 50 appartements répartis dans 3 résidences collectives et 20 maisons de ville).
- la tranche 2, non réalisée. D'une superficie constructible d'environ 4,4 ha, elle comprendra 85 logements, soit une densité minimum de 19 logements par hectare (contre une densité de 15 logements par hectare initialement prévue). Parmi ces 85 logements, au moins 8 devront être aidés, soit 9% de la production totale.



Plan d'aménagement de la tranche 2

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **85 logements** pourront être réalisés au sein de cette seconde tranche de la ZAC de Bel Air.

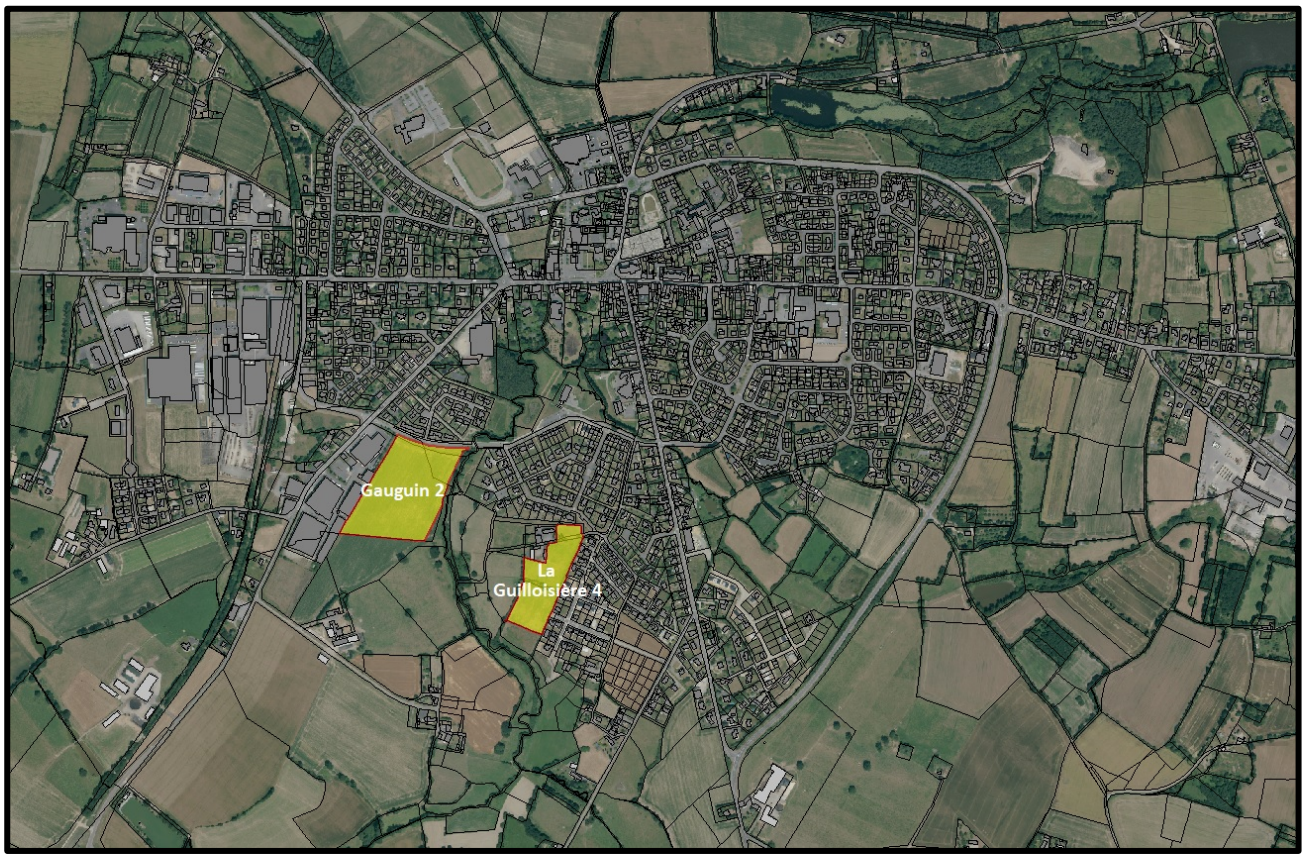
Même si un plan de composition existe, ce secteur fait néanmoins l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2.5 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, représentant au total environ 6 ha, situés dans la continuité sud-ouest de l'enveloppe bâtie du bourg.



Extensions urbaines à vocation d'habitat

2.2.5.1 Secteur « Gauguin 2 »

Ce secteur se situe au sud du bourg, à proximité de l'école publique, dans le prolongement sud du lotissement Gauguin 1. Il couvre partiellement les parcelles AD n°343, 344, 596 et 599.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ 4,1 ha et accueillera au moins **82 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ 20 logements par hectare.

Parmi ces 82 logements, au moins 12 devront être aidés, soit 15% de la production totale.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles AD n°343 et 344 sont cultivées.

Nom de l'exploitation	GAEC DE LA ROUVRAIS
Adresse du siège d'exploitation	La Rouvrais - ARGENTRÉ-DU-PLESSIS
Age de l'exploitant	52-50 ans
SAU de l'exploitation	98 ha
Surface totale consommée	3,9 ha
N° section et parcelles	AD n°343 et 344 en partie
% de la SAU consommée	4,0%
Zonage en vigueur PLU	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	5,2 km

2.2.5.2 Secteur « La Guilloisière 4 »

Ce secteur se situe au sud de l'enveloppe agglomérée du bourg, dans le prolongement ouest du lotissement La Guilloisière 2.

Il couvre entièrement les parcelles cadastrées AD n°575, BL n°150 et 152.

D'une superficie de 2 ha, ce secteur accueillera au moins **41 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ 20 logements par hectare.

Parmi ces 41 logements, au moins 6 devront être aidés, soit 15% de la production totale.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles BL n°150 et 152 sont cultivées.

Nom de l'exploitation	EARL LA BOUVAIS
Adresse du siège d'exploitation	La Bouvais - ÉTRELLES
Age de l'exploitant	38 ans
SAU de l'exploitation	80 ha
Surface totale consommée	1,8 ha
N° section et parcelles	BL n°150 et 152
% de la SAU consommée	2,2%
Zonage en vigueur PLU	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	8,1 km

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2.6 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 5 000 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

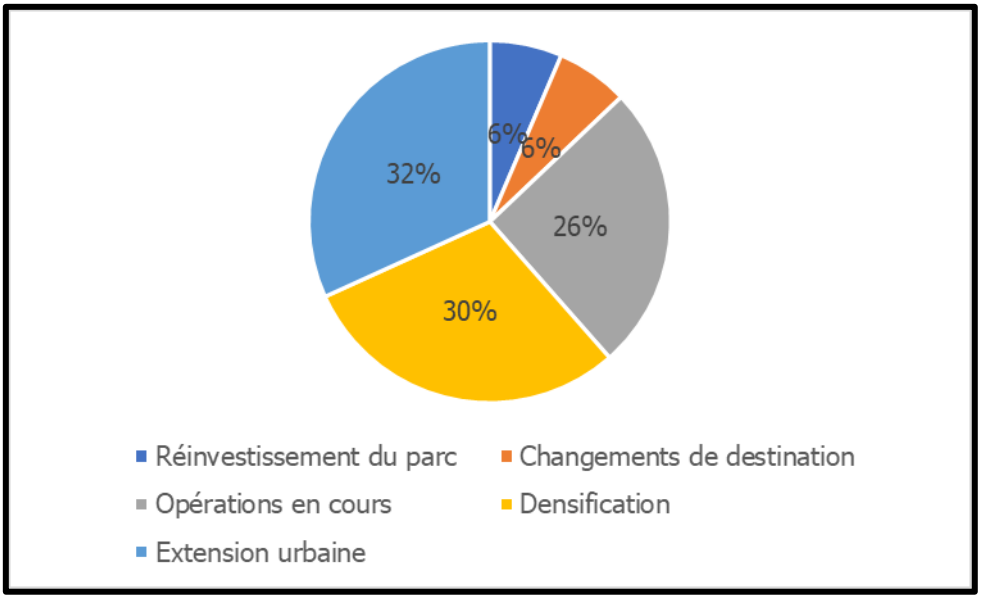
La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **390 logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **115 logements**.

L'objectif de production de logements parmi le stock de logements vacants disponibles ou en réinvestissement du parc représente **25 logements**, les changements de destination également **25 logements**.

Les opérations en cours ou à venir offrent un potentiel de l'ordre d'environ **99 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 123 logements** pourront y voir le jour.



L'objectif initial de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.3 Les objectifs de mixité sociale

Au moins 59 logements aidés devront être réalisés lors des 10 prochaines années, soit 15% de l'objectif global de production de logements.

Ils prendront place dans tous les secteurs de niveau 3.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Objectif minimum de logements aidés

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

2.3.1.1 Les secteurs de niveau 1

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 42 secteurs de moins de 2 000 m² (niveau 1).

Elles comprennent essentiellement des prescriptions en matière de densité, de réseaux et d'accès.



Localisation des secteurs de niveau 1

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.3.1.2 Les secteurs de niveau 2

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 7 secteurs dont la superficie est comprise entre 2 000 et 5 000 m² (niveau 2).

En plus des prescriptions en matière de densité, de réseaux et d'accès, elles comprennent également des prescriptions en ce qui concerne leurs modalités d'urbanisation, puisqu'une opération d'aménagement d'ensemble est exigée.



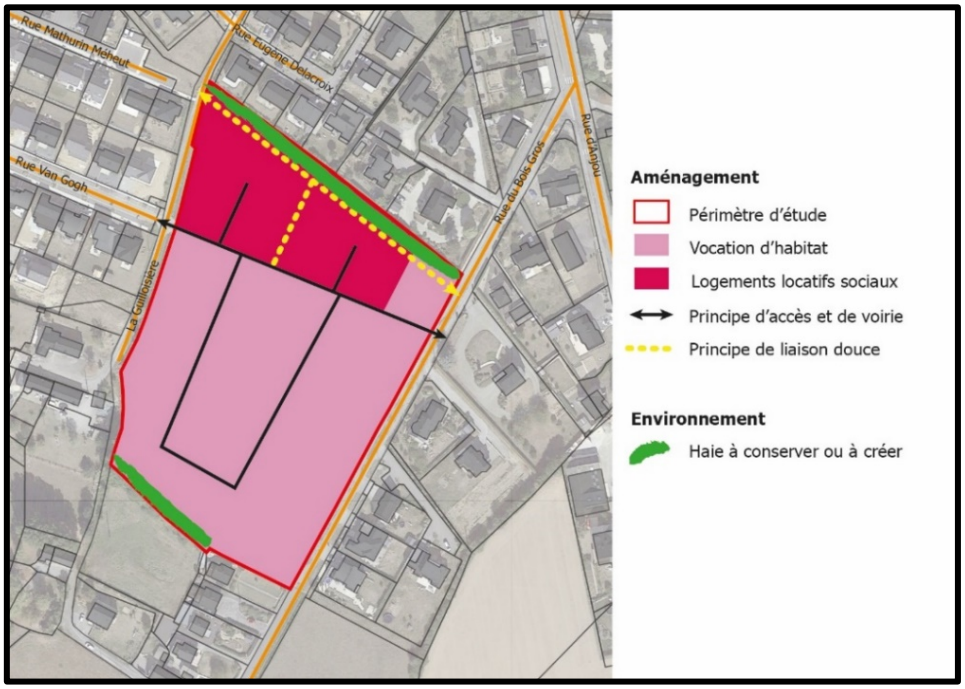
Localisation des secteurs de niveau 2

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

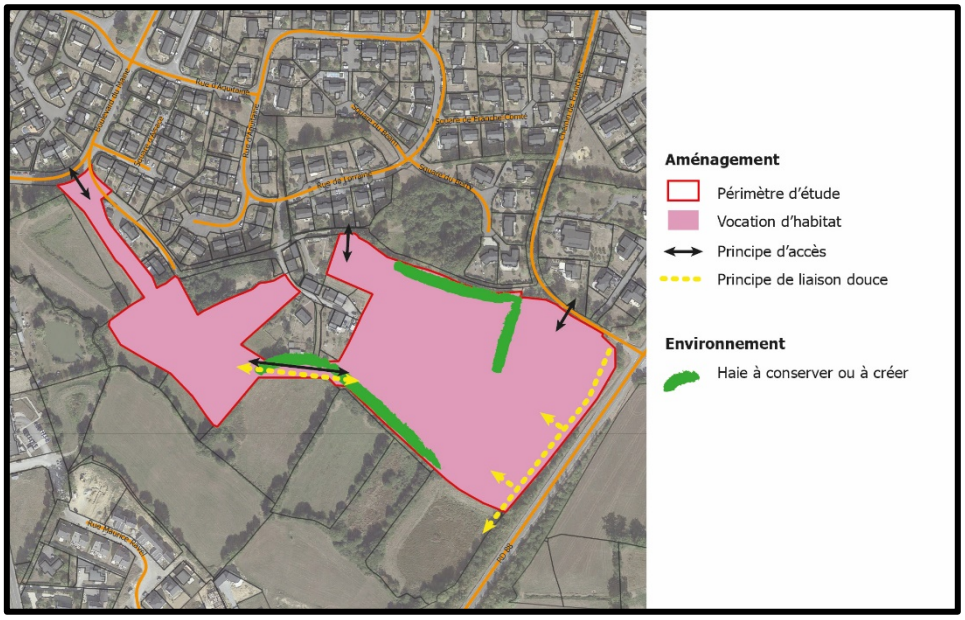
2.3.1.3 Les secteurs de niveau 3

Enfin, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises ont été définies sur 6 secteurs dont la superficie est supérieure à 5 000 m² (niveau 3). Il s'agit des deux opérations en cours, de deux secteurs de densification de superficie importante et des deux secteurs d'extension urbaine.

OAP « La Guilloisière 3 »

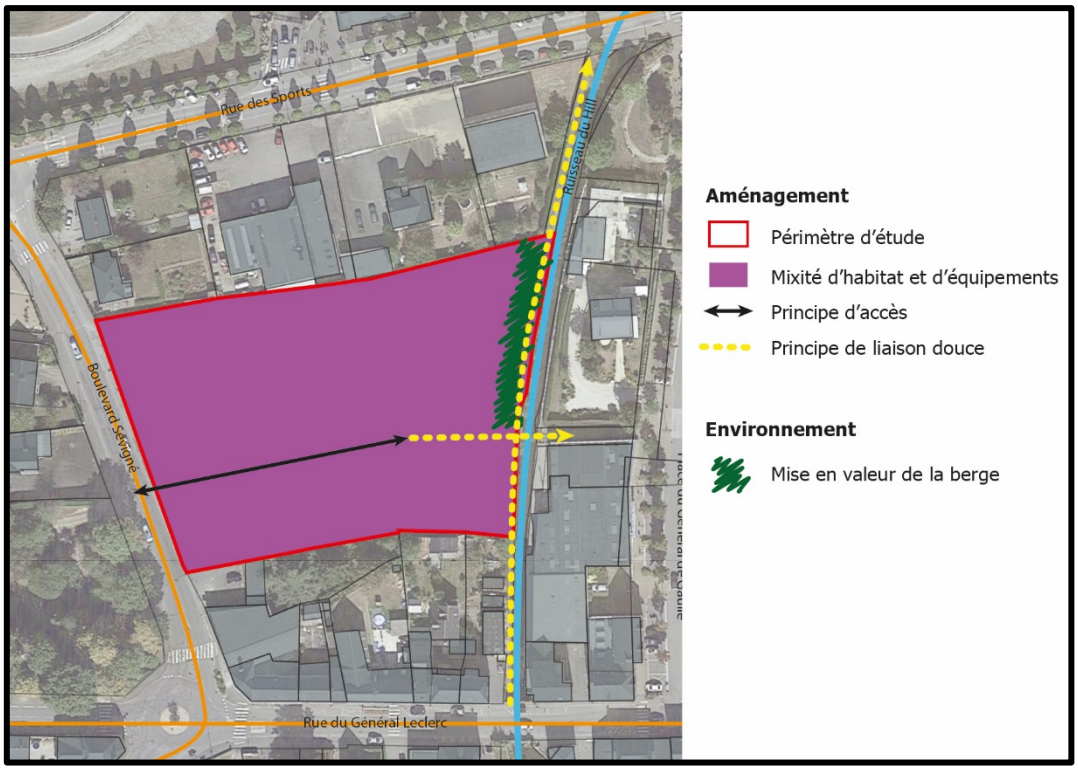


OAP « ZAC de Bel Air - Tranche 2 »

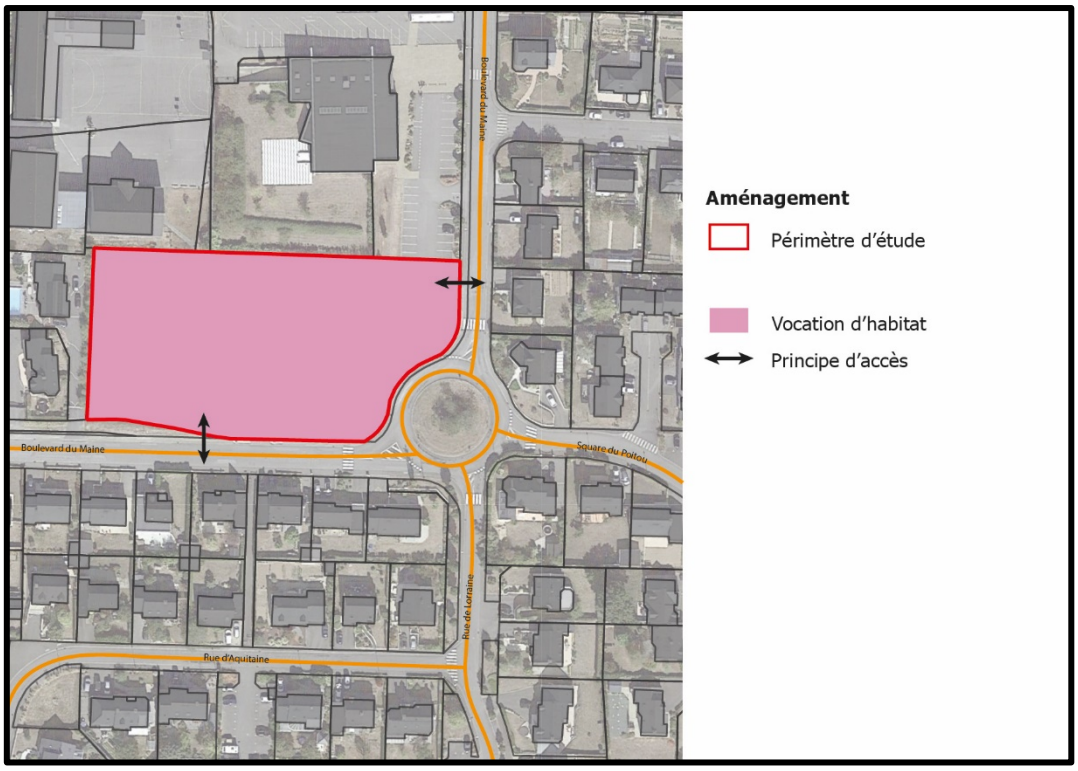


Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

OAP « Îlot Sévigné »

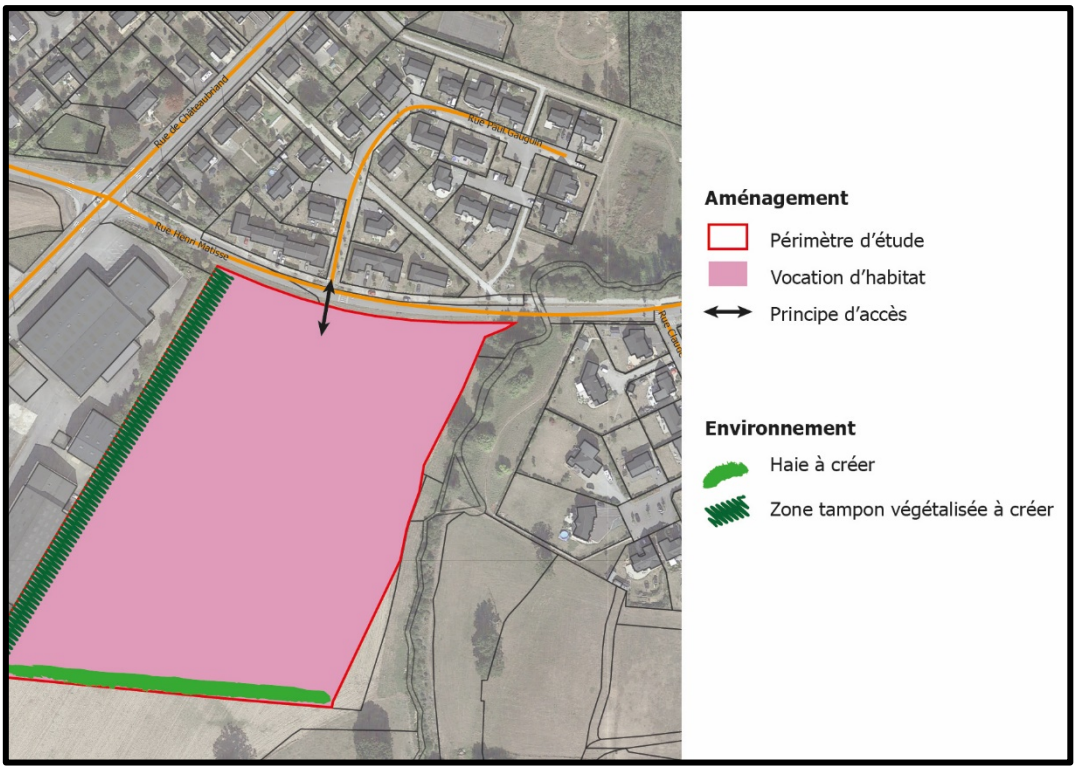


OAP « Boulevard du Maine »

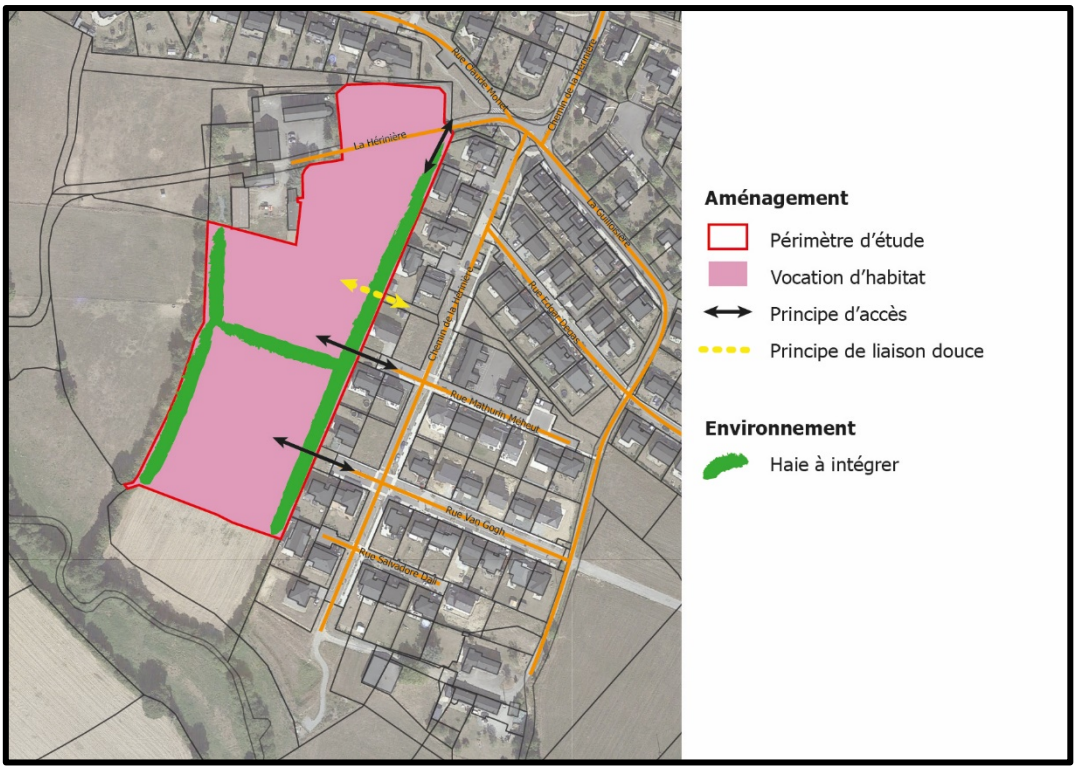


Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

OAP « Gauguin 2 »



OAP « La Guilloisière 4 »



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les OAP intègrent un tableau récapitulatif de la programmation de logements prévue dans ces secteurs de niveau 3 :

OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Pourcentage minimum de logements aidés
La Guilloisière 3	UE	2,2	24	54	24	44%
ZAC de Bel Air - Tranche 2	1AUZ	4,4	19	85	8	9%
Îlot Sévigné	UC	0,8	44	35	7	20%
Boulevard du Maine	UE	0,5	26	13	2	15%
Gauguin 2	1AUE	4,1	20	82	12	15%
La Guilloisière 4	1AUE	2,0	20	41	6	15%
TOTAL		**14,0**	**22**	**310**	**59**	**19%**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Mutualisation des accès et du stationnement.
- Division parcellaire.
- ...

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3. Le développement de l'activité économique

3.1 La confortation des zones d'activités

Afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou de permettre l'évolution des entreprises existantes, des zones à vocation économique (UA) sont délimitées sur :

1. Le parc d'activités de la Blinière, la zone d'activités de la Frotière et le site occupé par la société La Logistique du Plessis (rue de Châteaubriand).
2. Le site occupé par la société Pasquet Menuiseries, rue de Châteaubriand.
3. La zone d'activités des Lavandières.
4. La zone d'activités de la Guérinière.
5. La zone d'activités des Branchettes.



Zones à vocation économique

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.2 L'extension du parc d'activités de la Blinière

3.2.1 Rappel du contexte

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Or, le parc d'activités de la Blinière, défini comme parc d'activités structurant dans le SCoT du Pays de Vitré, ne possède plus de foncier disponible.

Le secteur d'extension, d'une superficie totale de 4,5 hectares, situé dans le prolongement nord et ouest du parc d'activités, couvre entièrement les parcelles cadastrées BM n°44 et 290, BN n°13, 15 et 454, ZA n°45 et 46, et partiellement les parcelles cadastrées BN n°371 et 451, ZA n°43.



Localisation du PA de la Blinière (en mauve) et de son extension prévue (hachures mauves)

Vitré Communauté a toujours accordé une attention très forte au développement des activités économiques sur son territoire.

Pour concrétiser cette volonté forte et ancrée de longue date, Vitré Communauté s'est appuyée sur différents outils :

- une démarche d'anticipation par la mise en œuvre d'une politique de réserve foncière dynamique et inscrite dans le temps.
- des investissements conséquents dans l'aménagement de parcs d'activités structurants, situés à proximité de la RN 157.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

- une politique fiscale avantageuse pour les entreprises.
- des aides à l'immobilier d'entreprises pour faciliter l'implantation d'activités industrielles exogènes par la réhabilitation ou la construction de bâtiments blancs/ateliers relais situés de manière équilibrée dans les différents secteurs géographiques de Vitré Communauté.
- un travail permanent pour faire de Vitré Communauté une terre d'accueil pour les entreprises : marketing territorial, aide à l'impulsion de réseaux d'entreprises et de services aux entreprises (crèche d'entreprise, restaurant interentreprises…).

C'est l'agrégation de ces différents outils qui contribuent à la réussite économique du territoire, en veillant toujours à leur bonne adéquation avec les besoins exprimés par les entreprises. Disposer d'une offre foncière bien localisée et bien desservie est une attente forte et continue des chefs d'entreprises.

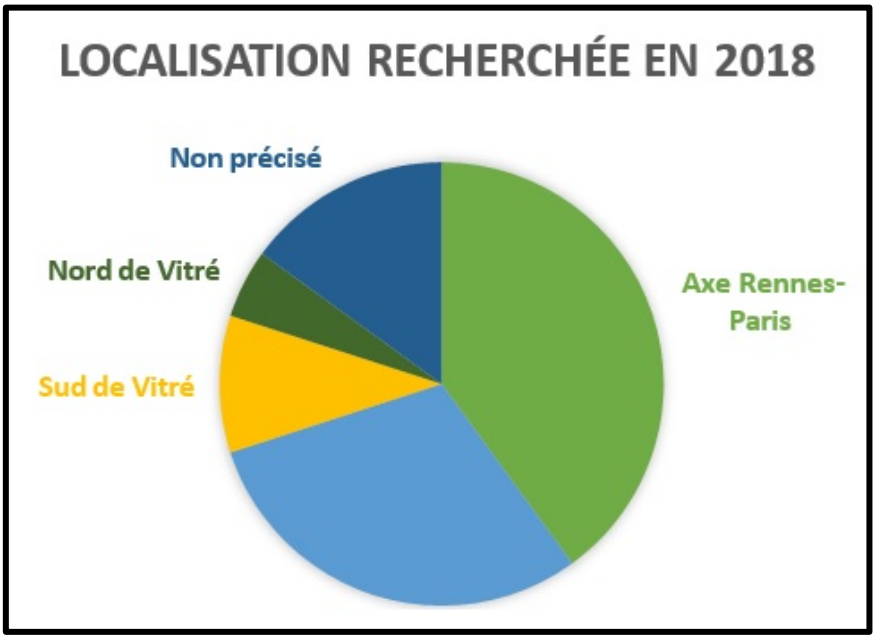
3.2.2 L'offre foncière de Vitré Communauté

Vitré Communauté aménage et assure la gestion ainsi que l'entretien d'une vingtaine de parcs d'activités sur son territoire.

Ces parcs sont répartis de manière équilibrée sur le territoire avec une présence plus forte de parcs à vocation de proximité dans les secteurs Nord et Sud (vocation à dominante artisanale, parcs situés à proximité des centre-bourgs, des parcelles de petite et moyenne taille), tandis que les parcs structurants se concentrent de part et d'autre de la RN 157 (axe Rennes-Paris) : vocation à dominante industrielle et logistique, échangeurs, parcelles de moyenne et grande taille.

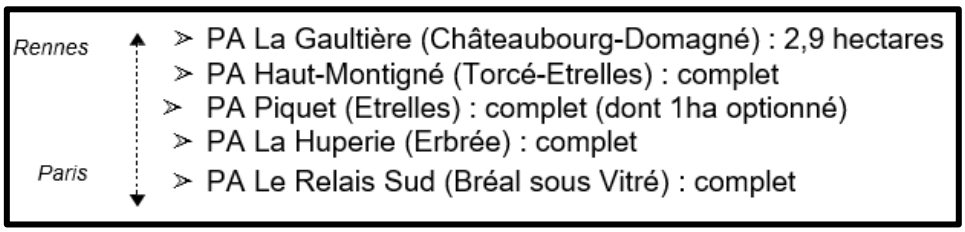
A ce jour, Vitré Communauté dispose d'une soixantaine d'hectares de foncier disponible viabilisés, très majoritairement situés dans les parcs de proximité.

Cette situation s'explique par la spécificité industrielle du territoire (40% des actifs travaillent dans l'industrie, l'un des bassins de vie les plus industrialisés du territoire national) qui induit une demande importante en foncier d'activité à proximité immédiate de l'axe Rennes-Paris.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Or, à ce jour, l'offre foncière disponible à proximité de cet axe ne permet plus de garantir la poursuite de ce développement économique au-delà des deux prochaines années :



3.2.3 Le parc d'activités de la Blinière

Le parc d'activités de la Blinière a été aménagé par la commune et ne dispose plus d'offre foncière publique disponible à ce jour. Il relève d'ailleurs de la compétence communale, puisque seuls les parcs comptabilisant plus de 25% de foncier disponible au 1er janvier 2017 ont été transférés à Vitré Communauté.

De par les entreprises implantées actuellement, le parc d'activités de la Blinière présente une vocation mixte :

- 2 activités industrielles en développement (Mobiltron, SAFAR).
- 2 activités relevant du commerce de gros (Techni Ouest, Hautbois).
- 2 activités commerciales et artisanales (Cycles et motoculture, garage).
- 1 activité du secteur de la construction (Groupe Planchais).
- 1 activité de transport (SBTP).

3.2.4 Les justifications de cette extension

L'inscription de nouvelles surfaces dédiées à l'accueil d'activités économiques dans le projet de révision du PLU est pertinente et nécessaire pour les raisons suivantes :

- Disposer d'une offre complémentaire à celle proposée actuellement par Vitré Communauté au sein du parc d'activités de la Frotière, ce dernier s'adressant prioritairement aux activités artisanales ne nécessitant pas de besoin spécifique en termes d'accessibilité.
- Fidéliser les entreprises industrielles locales en leur garantissant des possibilités de développement au sein de l'extension du parc d'activités La Blinière, sans s'éloigner des bassins de vie de leur personnel.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités industrielles en disposant d'une offre d'accueil performante.
- Consolider le nombre d'emplois sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, l'un des 3 pôles intermédiaires structurants identifiés par le SCoT, pour améliorer l'équilibre géographique des activités économiques sur le territoire de Vitré Communauté et contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail des habitants de la commune.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

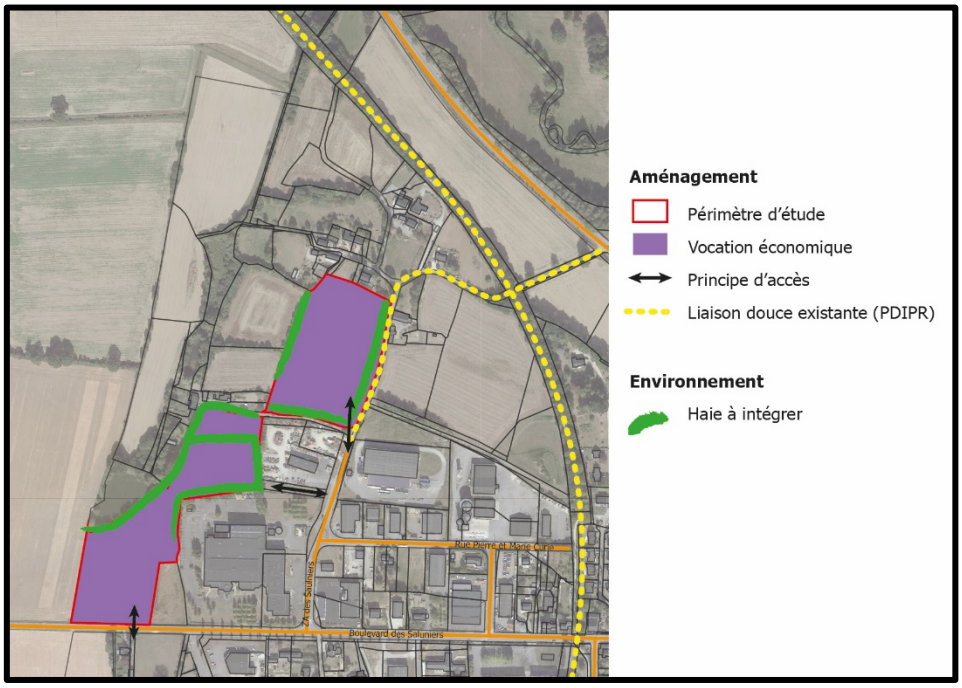
Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles BM 44 et 290, BN 13, 15, 371, 451 et 454, ZA 46 sont cultivées.

Nom de l'exploitation	EARL RUBIN HERVÉ
Adresse du siège d'exploitation	Le Grand Ronceray - ARGENTRÉ-DU-PLESSIS
Age de l'exploitant	57 ans
SAU de l'exploitation	66 ha
Surface totale consommée	4,0 ha
N° section et parcelles	BM 44 et 290 BN 13, 15, 371, 451 et 454 ZA 46
% de la SAU consommée	6,1%
Zonage en vigueur PLU	1AUA-2AUA
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	2,6 km

3.2.5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur d'extension du parc d'activités de la Blinière.



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.3 La définition de STECAL à vocation économique

3.3.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Dix STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 3,17 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



Localisation des STECAL

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

STECAL de La Tinardière

Ce STECAL, d'une superficie de 0,08 ha, est situé à environ 2 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Tinardière. Il couvre une activité d'ostéopathie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Tinardière

STECAL de La Mazure

Ce STECAL, d'une superficie de 0,59 ha, est situé à environ 2,3 km au sud du bourg, au lieu-dit La Mazure. Il couvre une activité de paysagiste.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Artisanat et commerce de détail » et « Logement » (sous conditions).



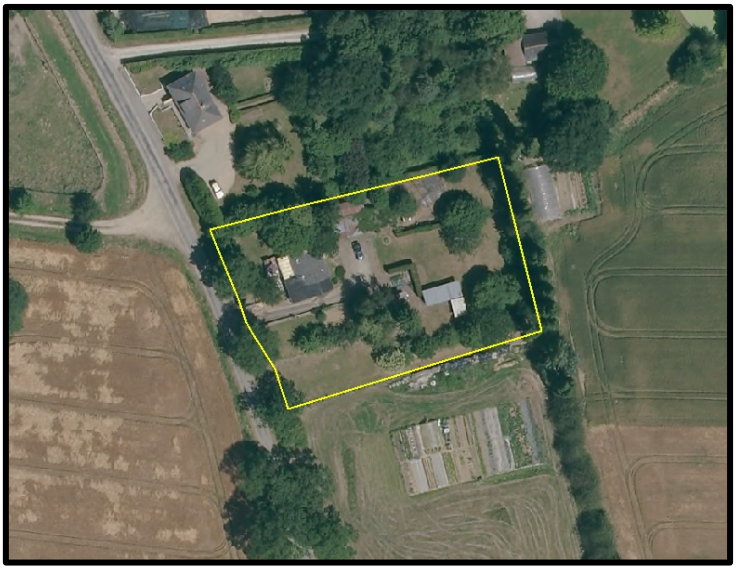
STECAL de La Mazure

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

STECAL du Grand Ronceray

Ce STECAL, d'une superficie de 0,33 ha, est situé à environ 4,2 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit Le Grand Ronceray. Il couvre une activité d'impression sur plaques.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Artisanat et commerce de détail » et « Logement » (sous conditions).



STECAL du Grand Ronceray

STECAL de La Tituère

Ce STECAL, d'une superficie de 0,30 ha, est situé à 5,5 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Tituère. Il couvre une entreprise de maçonnerie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



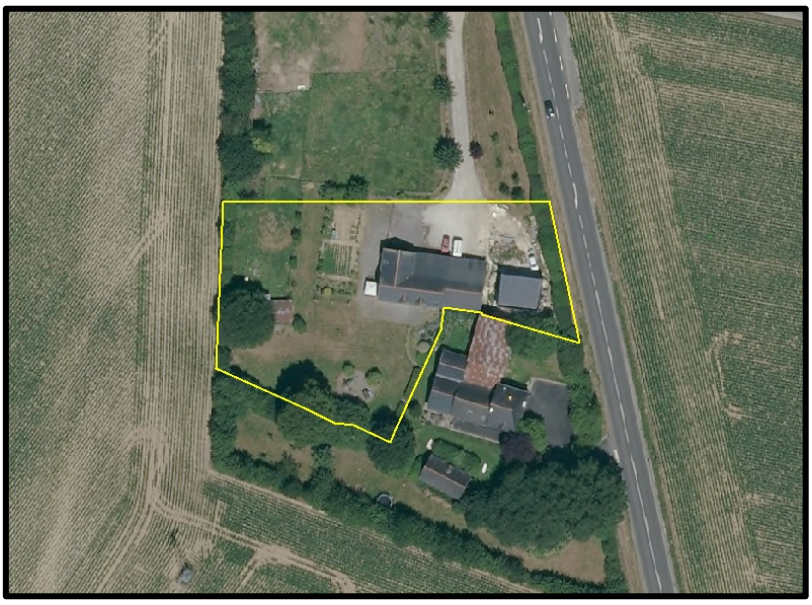
STECAL de La Tituère

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

STECAL de La Chauvelière

Ce STECAL, d'une superficie de 0,31 ha, est situé à 2,6 km au sud du bourg, au lieu-dit La Chauvelière. Il couvre une entreprise de maçonnerie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Chauvelière

STECAL de La Fosse

Ce STECAL, d'une superficie de 0,27 ha, est situé à 1,8 km au sud du bourg, au lieu-dit La Fosse. Il couvre une entreprise de couverture.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Fosse

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

STECAL de La Sirouère

Ce STECAL, d'une superficie de 0,21 ha, est situé à 4,3 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Sirouère. Il couvre une entreprise de maçonnerie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Sirouère

STECAL de La Godissanterie

Ce STECAL, d'une superficie de 0,28 ha, est situé à 4,5 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Godissanterie. Il couvre une activité de fabrication de clôtures/barrières.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



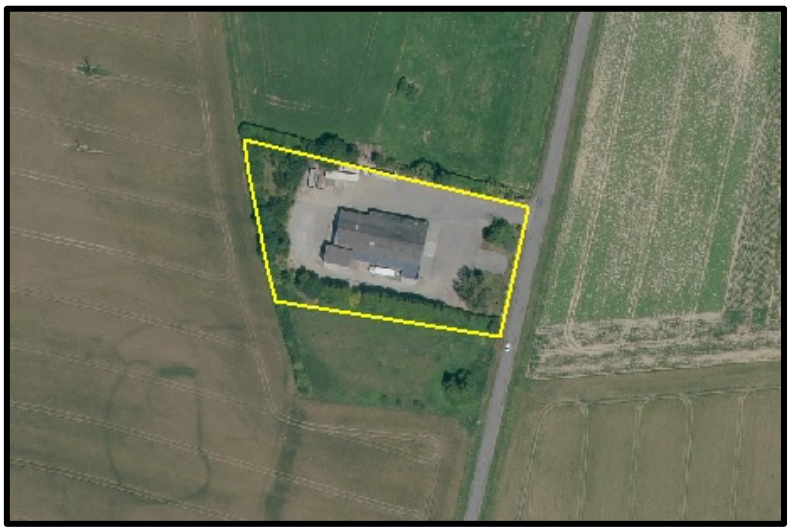
STECAL de La Godissanterie

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

STECAL de Guérin

Ce STECAL, d'une superficie de 0,63 ha, est situé à 4 km au sud du bourg, au lieu-dit Guérin. Il couvre une entreprise de carrosserie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

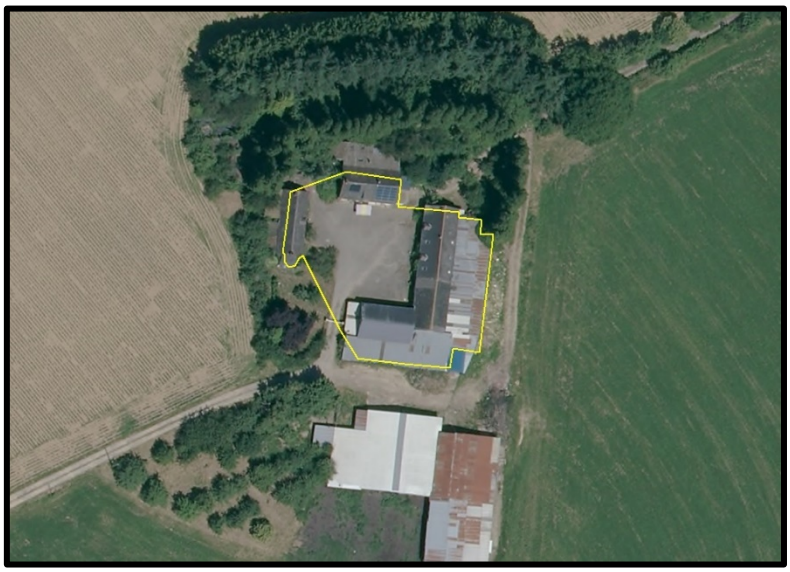


STECAL de Guérin

STECAL de La Branchette

Ce STECAL, d'une superficie de 0,17 ha, est situé à 4 km au nord-est du bourg, au lieu-dit La Branchette. Il couvre une entreprise de fabrication artisanale et de vente de glaces.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Artisanat et commerce de détail » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Branchette

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.3.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui des zones AE. Ces zones sont destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Seules les extensions des constructions existantes sont possibles, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

3.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

Etant donné la superficie limitée des STECAL (le plus grand possède une superficie de 0,63 ha), l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.4 La définition d'un STECAL à vocation touristique et de loisirs

3.4.1 Présentation

Un STECAL à vocation touristique et de loisirs a été défini sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Ce STECAL, d'une superficie de 0,58 ha, est situé aux abords nord-ouest de l'étang du Moulin aux Moines, acquis par la commune en 2020.



STECAL du Moulin aux Moines

Il est accessible depuis le chemin du Moulin aux Moines.

Il couvre un secteur sur lequel la commune porte un projet d'activité touristique et de loisirs, avec pour objectif la valorisation du site.

Les constructions et installations suivantes pourraient y voir le jour :

- cabanes, petits chalets (hébergement).
- pontons pour la pratique de la pêche.
- restauration légère et temporaire.
- rénovation du moulin.
- stationnement.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Ces constructions et installations sont prévues dans un périmètre restreint, à proximité de la seule construction existante, à savoir le moulin.



Zoom sur le STECAL

L'objectif est de créer une dynamique territoriale et de développer une offre touristique et de loisirs aux abords de l'étang du Moulin aux Moines, pourvoyeuse de quelques emplois.

3.4.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone NL.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

3.4.3 Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur l'activité agricole sera nul, étant donné qu'il n'y a pas de surfaces exploitées par l'agriculture.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

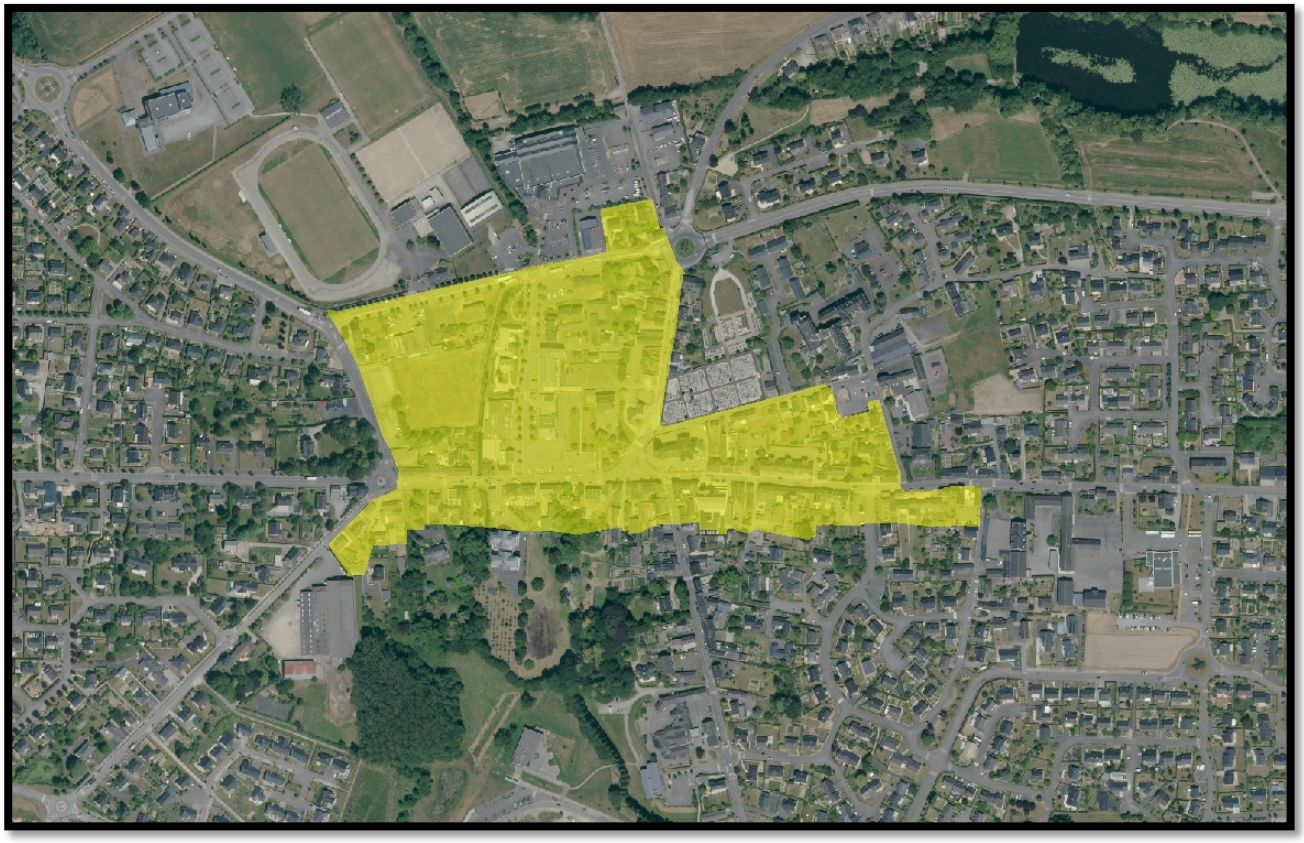
3.5 La préservation du commerce

3.5.1 La centralité

Le SCoT du Pays de Vitré définit la centralité comme un secteur de centre-bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.

Il ajoute que la localisation de nouveaux bâtiments à vocation commerce de plus de 1 000 m² se fera prioritairement dans les centralités.

La centralité d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, identifiée en tant que pôle intermédiaire structurant dans l'armature commerciale du SCoT, correspond à une zone resserrée du bourg, à l'intérieur de laquelle la majorité des petits commerces existants se situe :



Délimitation de la centralité

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.5.2 Les sites de périphérie

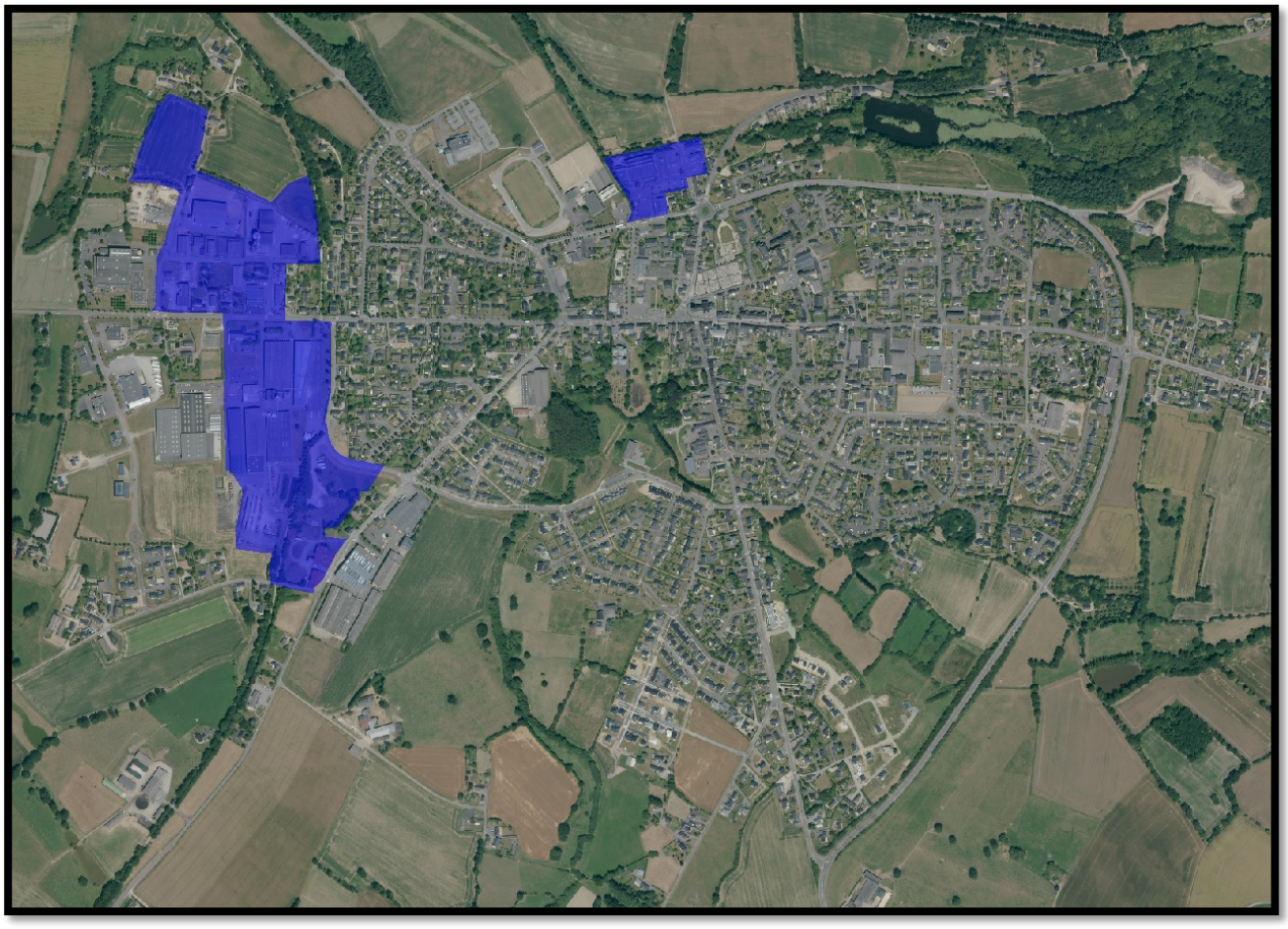
Le SCoT du Pays de Vitré définit le site de périphérie comme un site où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.

Il ajoute qu'au sein des sites périphériques, les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront être inférieures à 300 m² et ne pourront excéder 3 500 m² par bâtiment sur les pôles intermédiaires structurants, dont ARGENTRÉ-DU-PLESSIS fait partie.

Deux sites de périphérie ont été définis dans le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS :

- un premier correspondant à la partie orientale du parc d'activités de la Blinière, située au contact du bourg, ainsi qu'à une partie de son extension prévue. Site excentré, l'implantation de nouveaux commerces alimentaires y sera interdite.
- un second correspondant à la zone d'activités des Lavandières. Site plus central, l'implantation de nouveaux commerces alimentaires y sera autorisée.

Afin d'éviter l'implantation de petits commerces dans ces sites de périphérie, les élus d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ont souhaité aller au-delà du SCoT, en relevant à 500 m² le seuil minimal pour les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce.



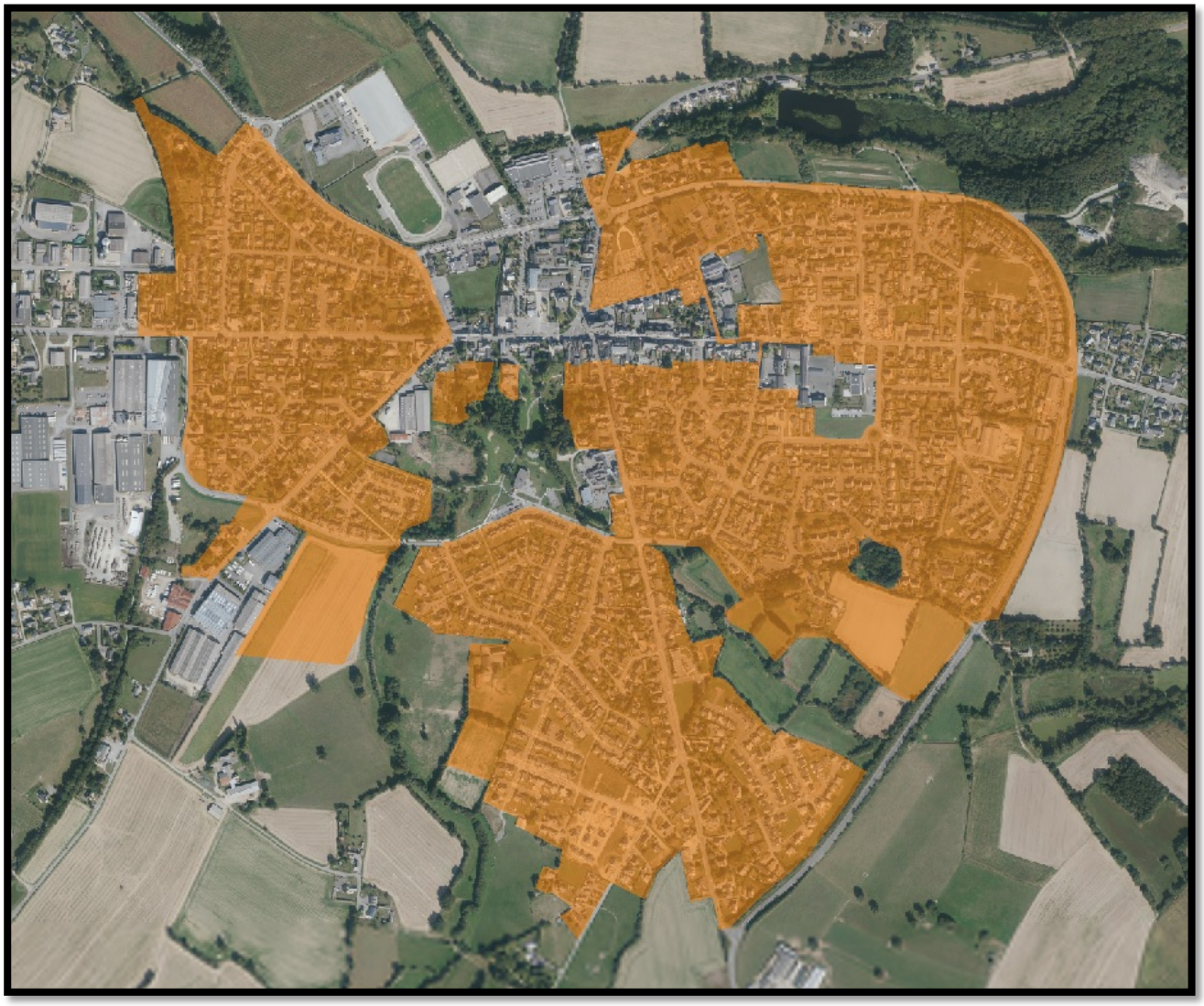
Délimitation des sites de périphérie

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.5.3 L'enveloppe urbaine

La grande partie du reste de la zone urbaine à vocation d'habitat (hors zones d'habitat « déconnectées ») constitue l'enveloppe urbaine, que le SCoT définit comme le tissu urbain continu à partir de la centralité.

Dans cette enveloppe urbaine, la création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.



Délimitation de l'enveloppe urbaine

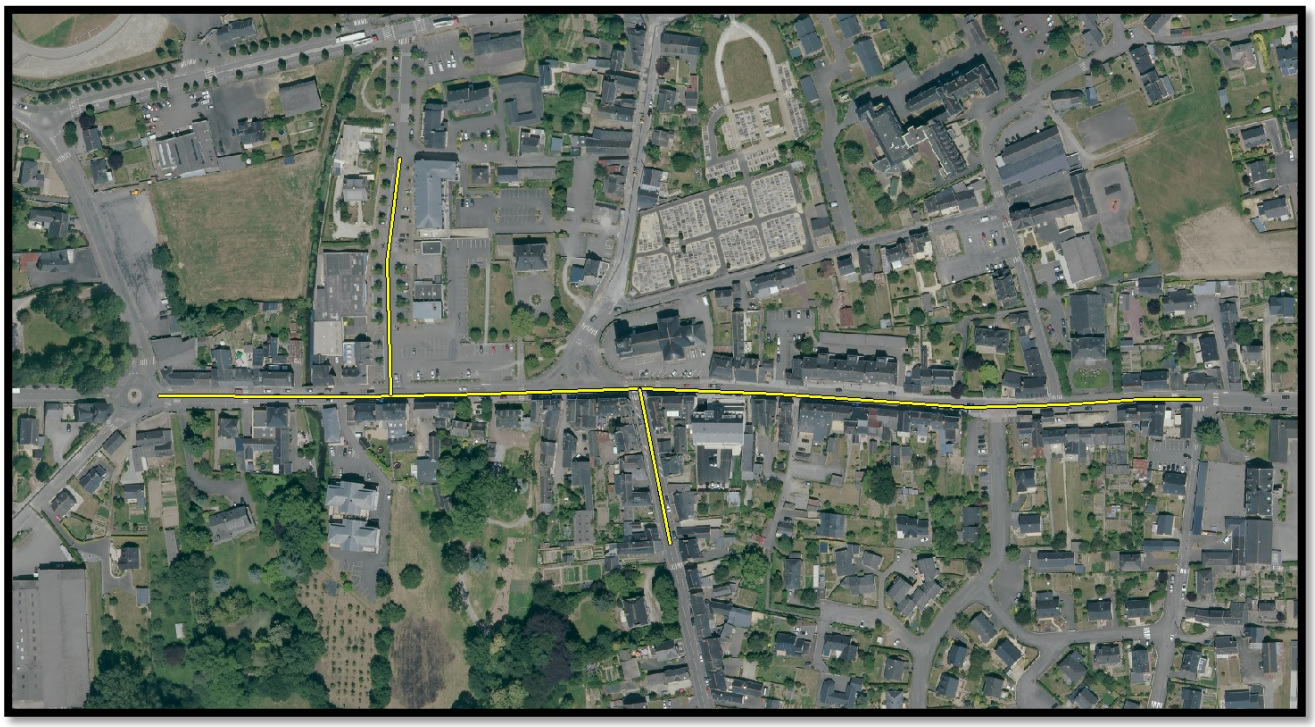
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.5.4 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, les commerces situés sur les linéaires suivants sont préservés et leur changement de destination est interdit :

- La rue du Général Leclerc.
- La rue Alain d'Argentré jusqu'au carrefour avec la rue de Normandie.
- Le mail Robert Schuman.
- La rue d'Anjou dans sa partie nord.



Localisation du linéaire commercial ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

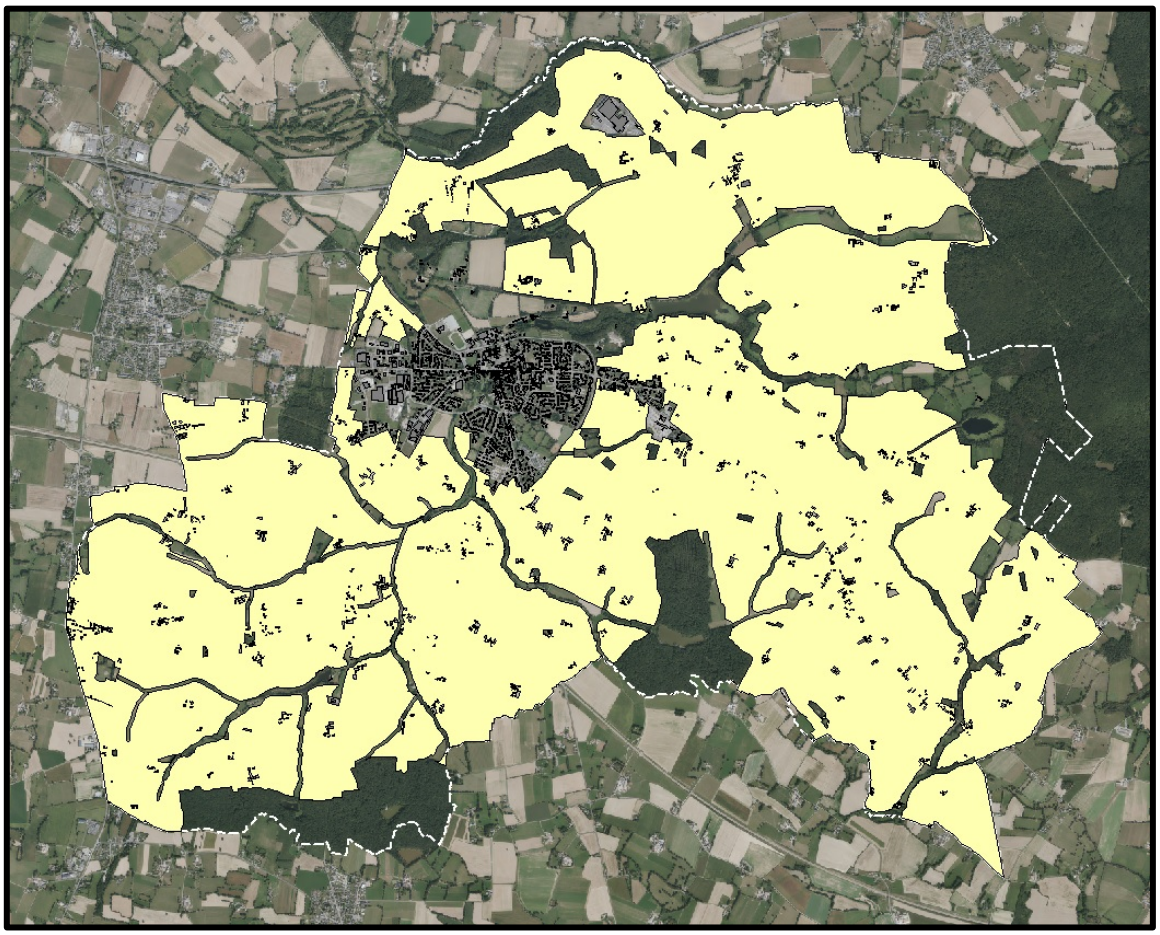
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.6 La protection de l'activité agricole

La quarantaine de sièges d'exploitations (source : Commune) et les 3 200 ha de surface agricole utile (source : RGA 2010) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 3 059 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare, contre 17,5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est largement diminué par rapport au précédent PLU (cf. paragraphe 4 du chapitre 6).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

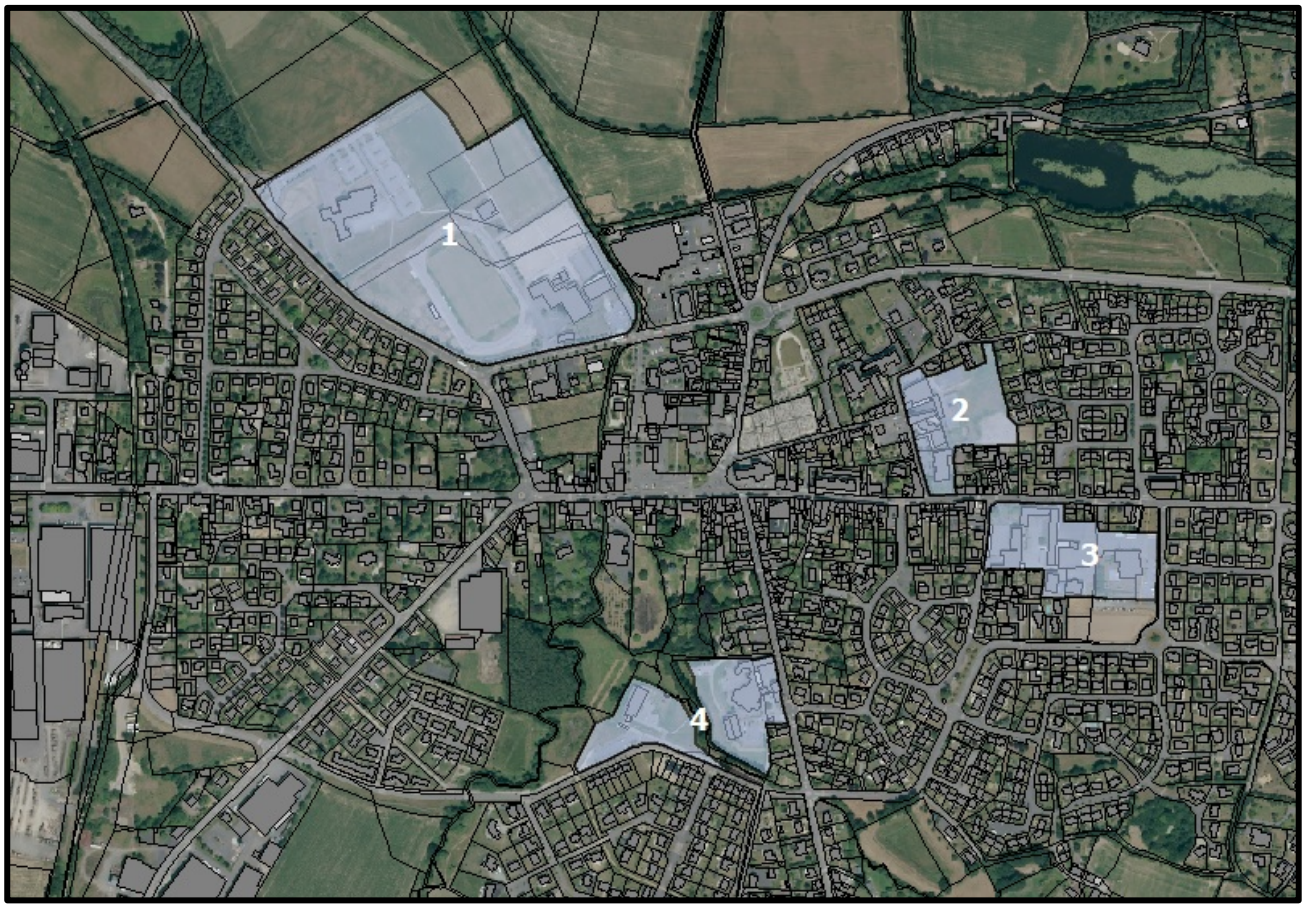
4. La préservation du cadre de vie

4.1 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi plusieurs zones à vocation d'équipements sont prévues, recouvrant les pôles suivants :

1. Centre culturel, terrains de football, gymnase.
2. Mairie, école maternelle privée, cinéma.
3. Collège, piscine.
4. École publique, accueil de loisirs, micro-crèche.

Cependant, aucune extension de ces zones n'est programmée dans ce PLU.



Zones à vocation d'équipements

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4.2 Favoriser les déplacements doux

Le développement de l'habitat et de l'activité économique se fera dans le prolongement direct de la zone agglomérée d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Cette volonté de recentrer ce développement urbain vise particulièrement ces objectifs : limiter les déplacements, favoriser les déplacements doux et réduire l'utilisation des véhicules motorisés.

En effet, la commune souhaite favoriser les modes de déplacement actifs (vélos, marche à pied). Plusieurs actions sont prévues ou envisagées :

- la réalisation d'un schéma des déplacements doux pour identifier les aménagements possibles et à prévoir.
- la rénovation des espaces publics dans le centre-ville (carrefour de l'église, rue Alain d'Argentré) pour sécuriser les cyclistes et piétons.
- la mise en œuvre d'une prime à l'achat d'un vélo à assistance électrique (sous conditions de ressources).

La carte ci-après met en avant la connexion de toutes les zones à urbaniser du PLU avec le réseau de liaisons douces existant.



Connexion des zones à urbaniser au réseau de liaisons douces existant

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4.3 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 7 emplacements réservés au PLU :

- 1 emplacement réservé (n°1) pour l'extension de la déchetterie dans son prolongement nord.
- 3 emplacements réservés pour des aménagements de voies :
    - n°2 : cet emplacement permet d'élargir la voie rue de la Glanerie.
    - n°6 : cet emplacement permet d'aménager la voirie au niveau du boulevard des Saulniers, entre le PA de la Blinière et la ZA de la Frotière.
    - n°7 : cet emplacement permet de prolonger la rue de la Fontaine.
- 1 emplacement réservé (n°3) pour la création d'un parc public aux abords du Hill.
- 1 emplacement réservé (n°4) pour la réalisation de liaisons douces le long du Hill.
- 1 emplacement réservé (n°5) pour l'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD 33, en direction d'Étrelles (objectif réciproquement inscrit dans le PLU d'Étrelles).



Localisation des emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Parcelle
1	Extension de la déchetterie	Vitré Communauté	5 500	AL 387, AL 405 (en partie)
2	Elargissement de la voie	Commune	128	AB 49 (en partie), AB 685 (en partie), AB 686 (en partie)
3	Création d'un parc public	Commune	3 124	AD 579
4	Réalisation d'une liaison douce	Commune	1 671	AB 330 (en partie), AB 339 (en partie), AB 340 (en partie), AB 590 (en partie), AB 591 (en partie), AB 593 (en partie), AB 796 (en partie), AB 797 (en partie), AB 798 (en partie), AB 8136 (en partie), AB 814 (en partie), AB 872 (en partie), AB 918 (en partie), AB 920 (en partie), AB 921 (en partie), AB 922 (en partie), AE 55 (en partie), AE 56 (en partie), AE 232 (en partie), AE 233 (en partie)
5	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	571	M 114 (en partie), M 125 (en partie), M 126 (en partie), M 448 (en partie), ZH 1 (en partie)
6	Aménagement de voirie	Commune	140	BM 419
7	Prolongement de voirie	Commune	452	AB 779, AB 780

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

5.1 La protection du patrimoine naturel

5.1.1 La protection de la trame verte

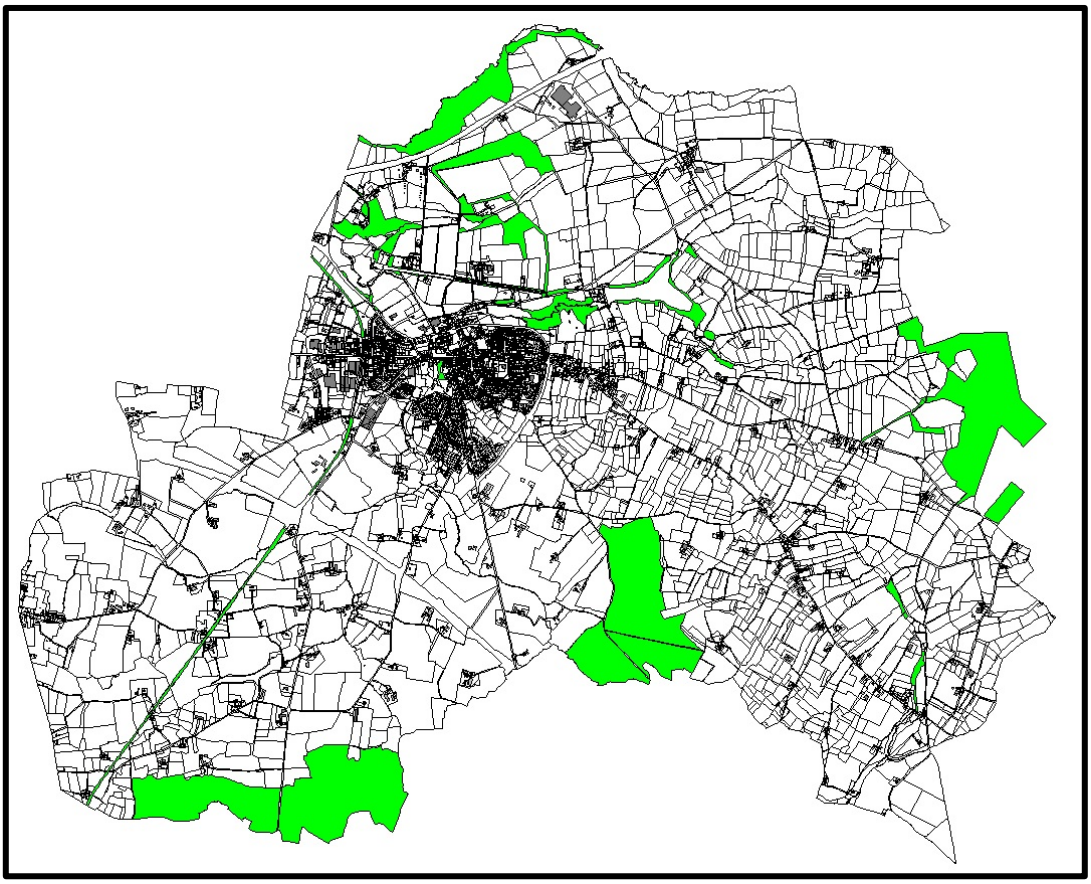
Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame verte est définie dans ce PLU.

Par ailleurs, comme dans le précédent PLU, et conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans ce nouveau PLU.

Sont ainsi classés en EBC :

- les principaux massifs boisés (bois du Pinel, bois de Norloup, partie de la forêt du Pertre située sur le territoire communal).
- les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité.
- le jardin du Hill.
- le Parc du Château du Plessis et son allée cavalière.
- la voie verte.

Ainsi, le PLU protège **402 ha** de boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



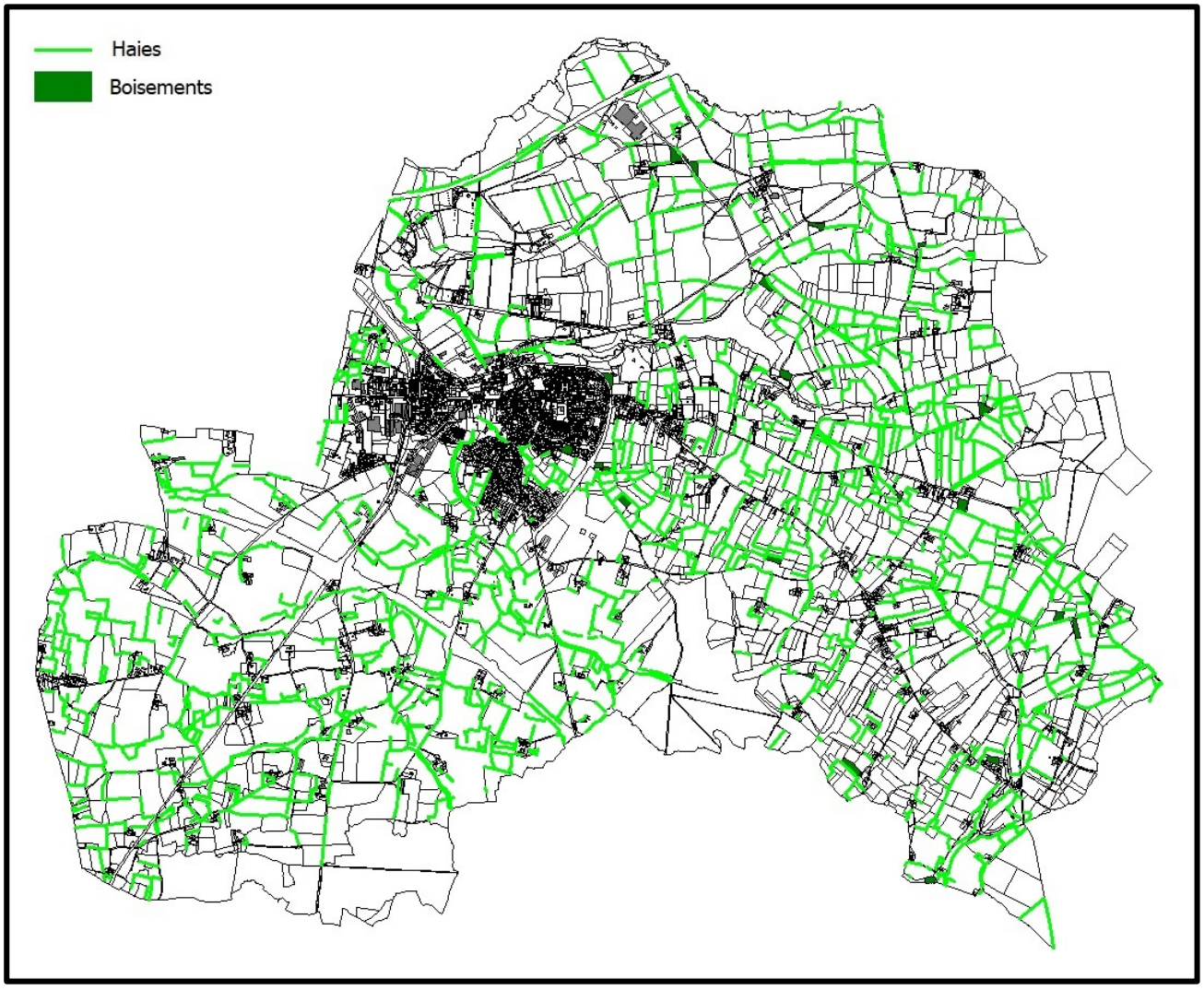
Localisation des EBC

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond :

- aux boisements inférieurs à 1 ha, car leur faible superficie les rend vulnérables. Rappelons que le code forestier protège déjà les boisements supérieurs à 1 ha dans le département d'Ille-et-Vilaine.
- à toutes les haies bocagères communales (sauf celles déjà classées en EBC). Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire…

Ainsi, ce sont finalement **12,2 ha de boisements** et **190 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



Localisation des haies et boisements protégés au titre de la Loi Paysage

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.1.2 La protection de la trame bleue

Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame bleue est définie dans ce PLU.

La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau inventoriés.



Localisation des cours d'eau

Une zone naturelle est définie 15 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau.

De plus, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une **bande de 5 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau**.

Enfin, une marge d'inconstructibilité vis-à-vis du Hill sera à respecter dans les OAP "Îlot Sévigné" (12 mètres) et "Gauguin 2" (20 mètres).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

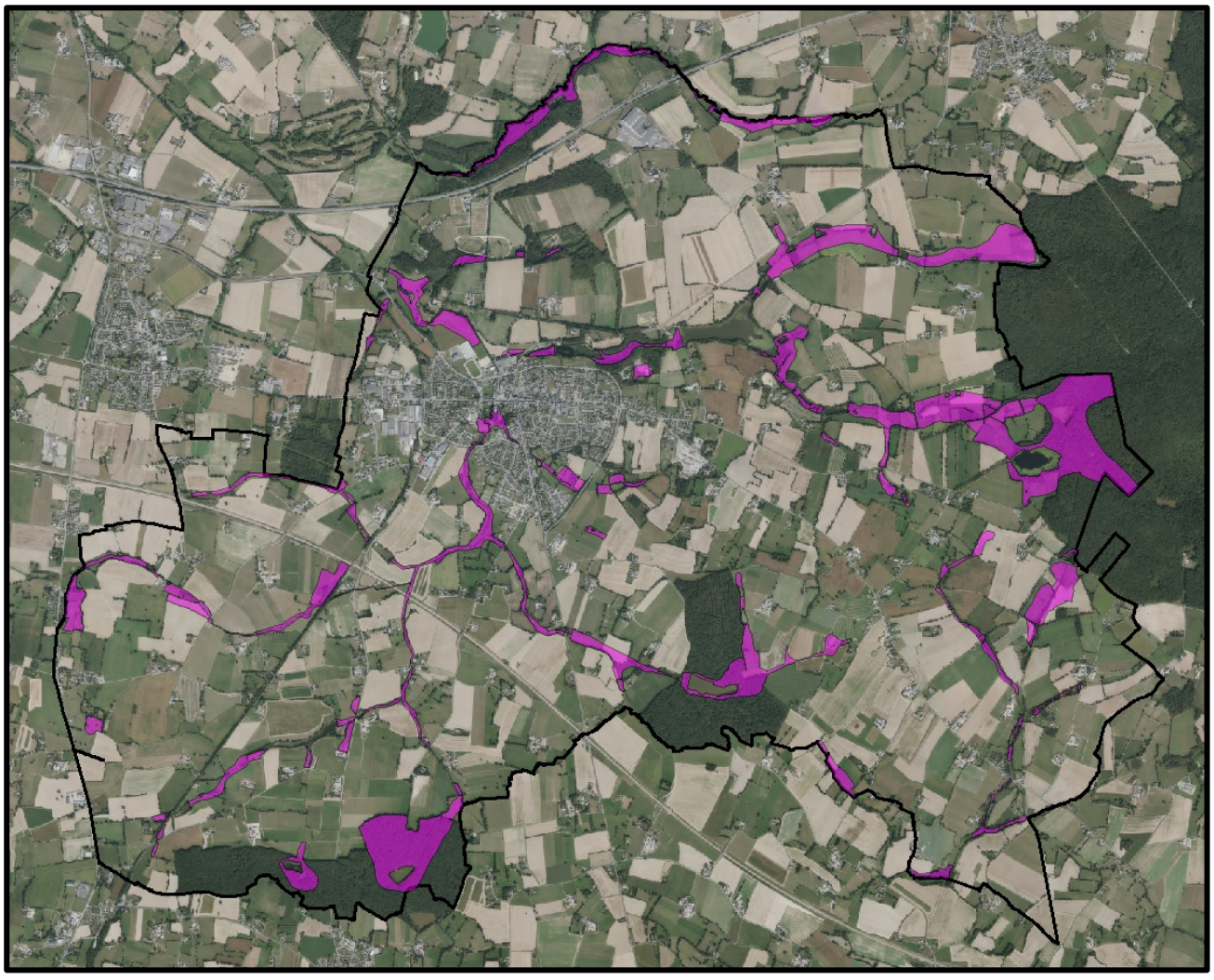
La protection des zones humides

Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du SAGE Vilaine, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire réalisé en 2006, mais aussi celles recensées lors de l'inventaire complémentaire réalisé en 2018. **Au total, 319 ha de zones humides sont repérés et protégés** au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).



Localisation des zones humides recensées

Consciente des incidences possibles du projet d'aménagement sur le milieu naturel, la commune a souhaité que ces zones à urbaniser du PLU soient sondées.

Les zones humides ont été caractérisées selon des critères de végétation (référentiel européen CORINE Biotope) et d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique GEPPA).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme "des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

L'arrêté du 24 juin 2008 amendé au 1er Octobre 2009 précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides. Il présente également une méthodologie détaillée pour le travail de terrain.

L'inventaire complémentaire a permis d'identifier la présence de zones humides qui ne concernent pas les futures zones à urbaniser.



Localisation des secteurs faisant l'objet de l'inventaire complémentaire des zones humides

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.2 La protection du patrimoine paysager

5.2.1 La protection du patrimoine bâti

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a souhaité prévoir dans le règlement des zones UC et UE, qui concentrent une large majorité du patrimoine bâti du centre-ville, une protection générale de ces éléments qui constituent l'identité communale :

« Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur. »

Par ailleurs, toute construction en pierre ou en terre antérieure au 20ème siècle étant a priori un élément patrimonial à conserver, le règlement graphique instaure également une protection générale de la zone UC du PLU (qui concentre l'essentiel de ces éléments) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui prévoit que *« le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

En complément, le règlement protège aussi 58 éléments du patrimoine bâti identifiées sur le plan de zonage par un symbole, toujours au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

LOCALISATION	NATURE DES BATIMENTS
BOULEVARD DES SAULNIERS	Calvaire
ROND-POINT DE LINGANT	Calvaire
CARREFOUR DE SEVIGNE	Calvaire
RUE D'ANJOU	Calvaire
SAINT-PIERRE	Chapelle
LA MELTIERE	Calvaire
RUE ALAIN D'ARGENTRE	Calvaire
LA CROIX PERRAULT	Calvaire
LA BONDIE	Calvaire
	Four
LA CROIX	Calvaire
LA CHINTRE	Calvaire
	Four
LA MAURICIERE	Calvaire
LA RUCHELIERE	Ferme
	Puits
LES PETITES GRANGES	Four
LE CLOS MELOIN	Four
LA BLANDUERE	Four

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

LA PHILIPPARDIERE	Four
LE BOIS GROS	Puits
LA MENEUDIERE	Puits
LE GRAND MEE	Puits
LA COUPERIE	Four à pain
GUERIN	Puits
LA THIBOURGERIE	Puits
LA FOUILLERIE	Four
LA PLANSONNIERE	Four
LA GRANDE CLOSERIE	Four à pain
LA POTINIERE	Puits
LES LANDES	Four
LE CHEMIN	Four
	Puits
LE BREILMANFANY	Puits
LA MAISON NEUVE	Puits
FAYEL	Four à pain
LA JUVINIERE	Four
LA HODAIRIE	Four
LE REPAS	Four
	Puits
LE PETIT SAULT	Four
LE MANOIR	Puits
LA DOLERIE DE SALE	Four
	Puits
LA MAZERIE	Puits
LES MAISONNETTES	Four
	Puits
LE PARC	Four
LE PONT SEL	Four
LAUNAY	Four
LA PETITE MAZURE	Four
LES FEUX CHALINES	Puits
LE BAS COUDRAY	Puits
	Four
MOULIN DE SALE	Moulin
LA JACAUDIERE	Calvaire
LE PONT HUE	Calvaire
LA ROUAUDIERE	Calvaire

L'ensemble de ces constructions (situées dans la zone UC et/ou identifiées au plan de zonage) est soumis au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

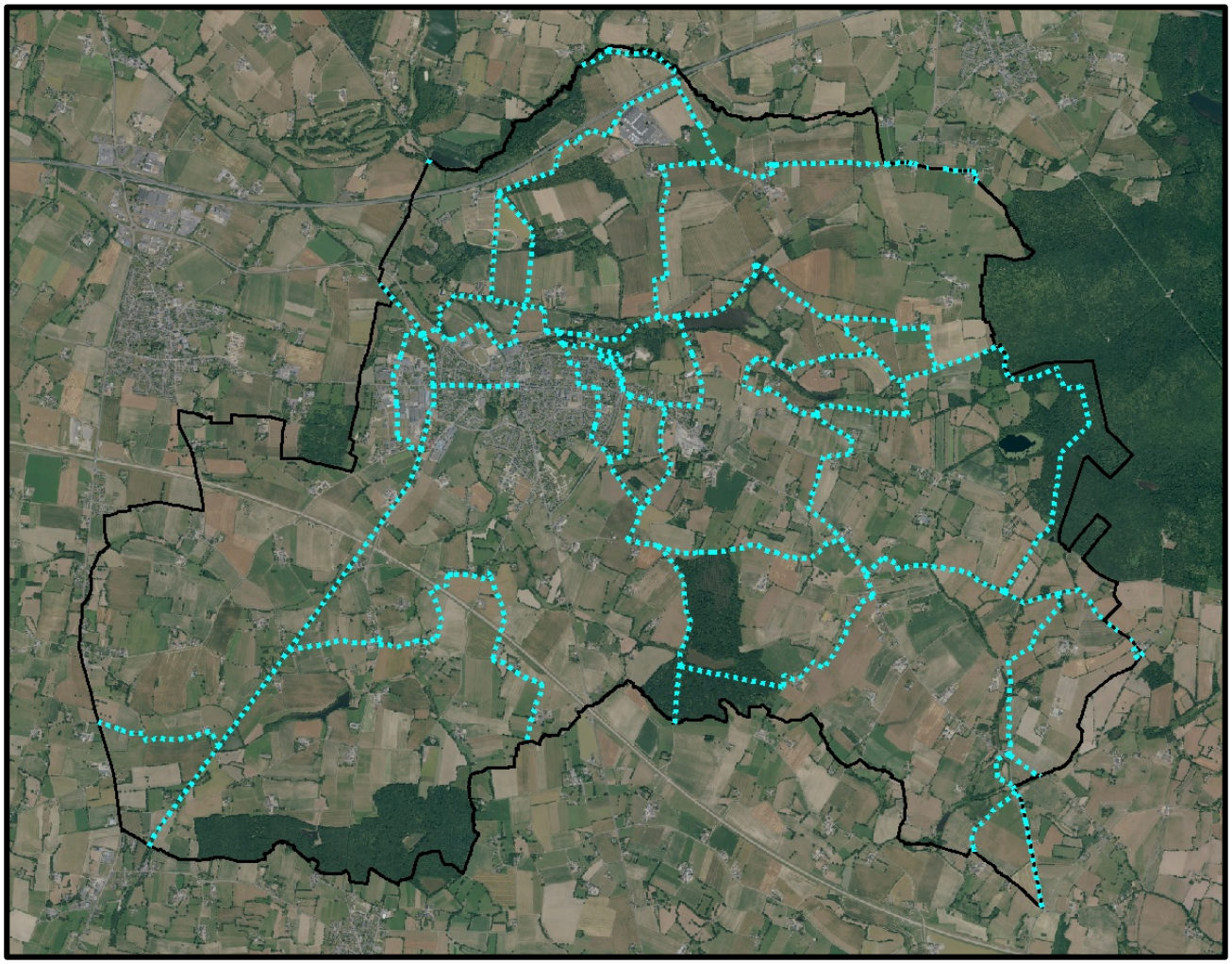
5.2.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR.

Ce sont finalement plus de **60 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des chemins protégés

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5.3 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

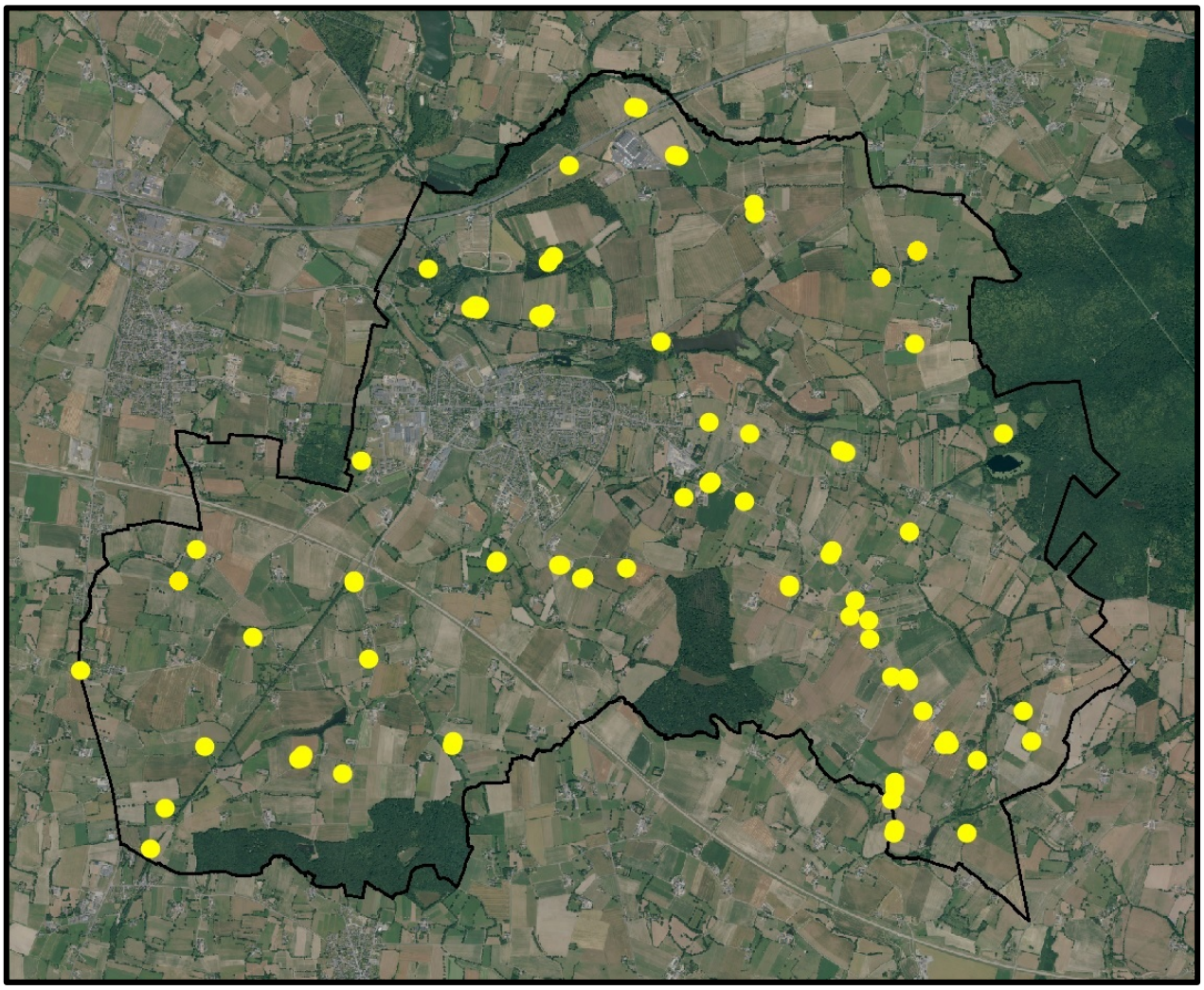
En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ont souhaité permettre le changement de destination de **81 constructions** situées en zone agricole, répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 50 m².

Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole.



Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

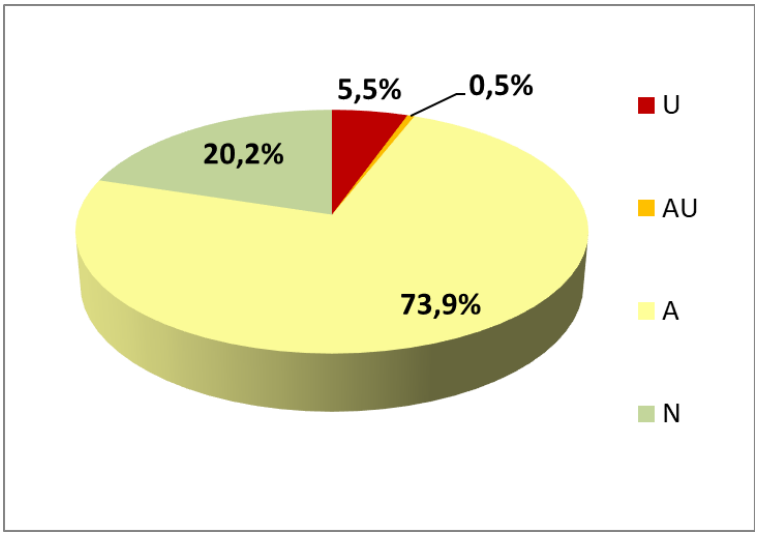
1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en onze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUZ et 1AUA.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AE.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NL.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	**226,7**	**5,5%**
UC	15,3	0,4%
UE	130,4	3,1%
UL	15,4	0,4%
UA	65,6	1,6%
AU	**21,2**	**0,5%**
1AUE	6,2	0,1%
1AUZ	10,5	0,3%
1AUA	4,5	0,1%
A	**3 062,0**	**73,9%**
A	3 058,8	73,8%
AE	3,2	0,1%
N	**836,1**	**20,2%**
N	835,5	20,2%
NL	0,6	0,0%
TOTAL	**4 146,0**	**100,0%**

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2 Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger…) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

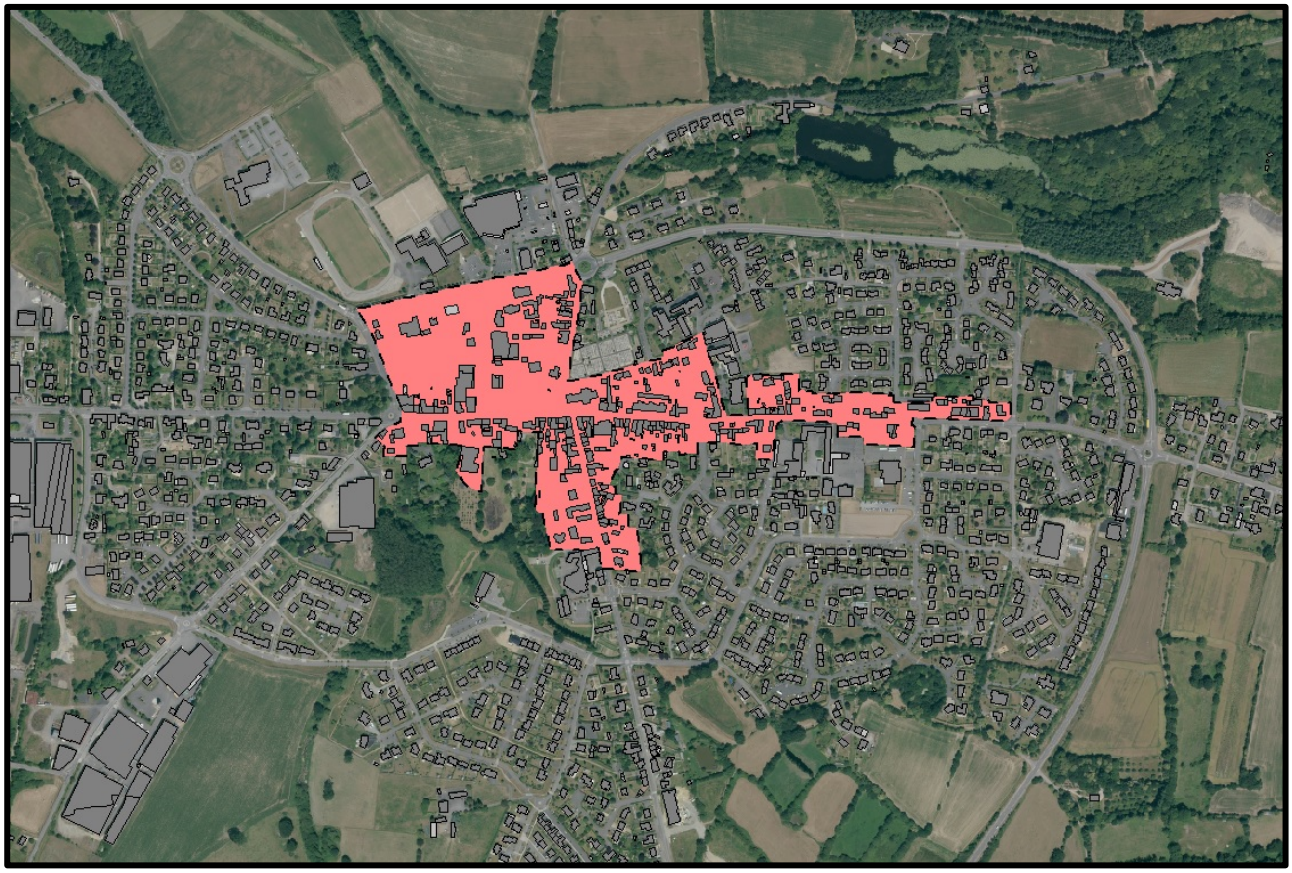
2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Zone UC



La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone (et de la zone UE) est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Commerce et activité de service ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.

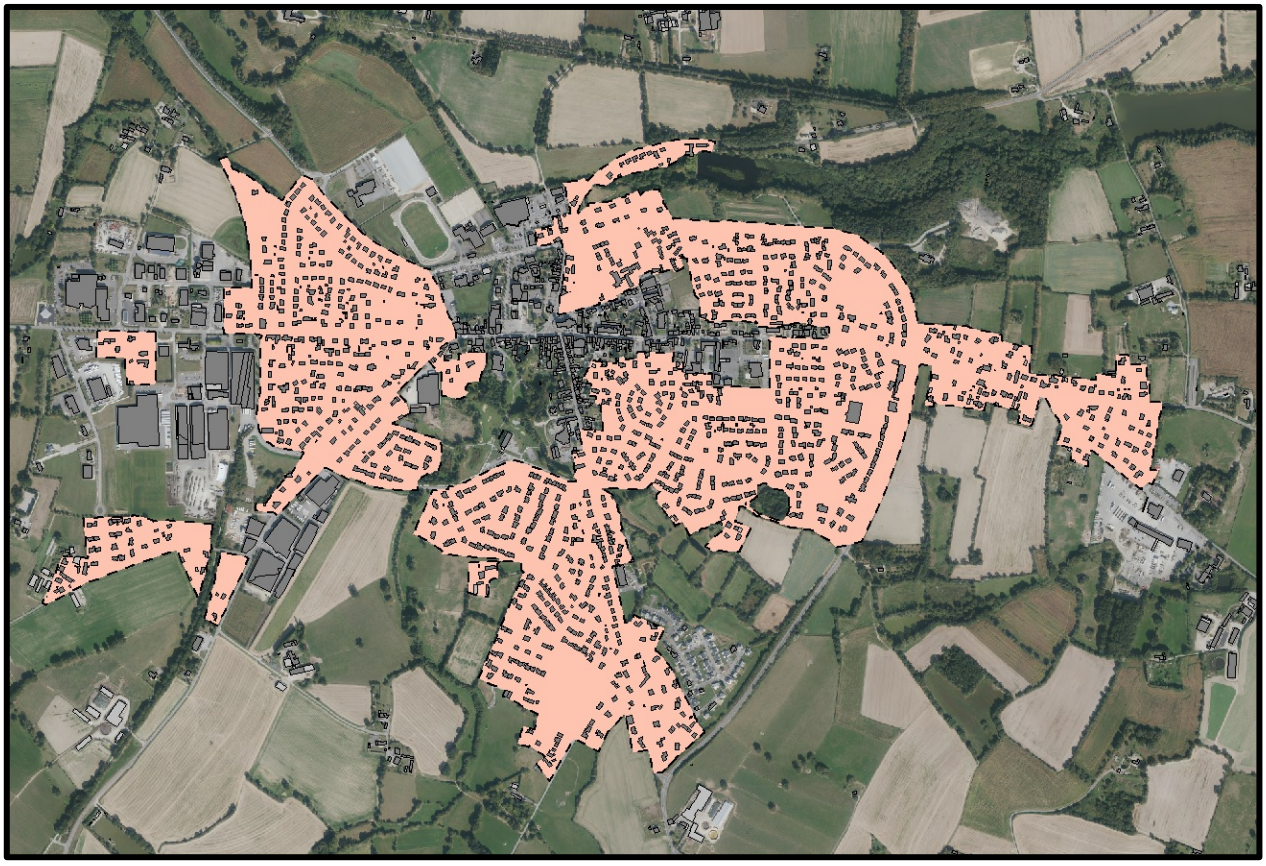
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

	Sous-destination « Bureau ».	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit. Implantation des nouveaux commerces prioritairement dans la centralité, et dans l'enveloppe urbaine dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 12 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 17 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à l'alignement de la voie. Implantations différentes si justifications architecturales. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation sur au moins une limite. Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Minimum 1 place de stationnement par logement, minimum 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente pour les commerces et minimum 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les services. Règles pour les vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UE



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces,

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

	Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau ».	d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Dans le périmètre de centralité identifié le changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit. Implantation des nouveaux commerces prioritairement dans la centralité, et dans l'enveloppe urbaine dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 14 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Coefficient de végétalisation. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Favoriser l'aménagement paysager des unités foncières. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Minimum 2 places de stationnement par logement, minimum 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les bureaux et minimum 1 place	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

	par tranche de 20 m² de surface de vente pour les commerces. Règles pour les vélos.	l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL



La **zone UL** couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle possède quatre sous-secteurs :

- **UAa** qui couvre les secteurs de La Blinière et de La Frotière.
- **UAb** qui couvre les secteurs de la Guérinière et rue de Chateaubriand.
- **UAc** qui couvre le secteur des Branchettes.
- **UAd** qui couvre le secteur des Lavandières.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).

- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	**En zone UAa** Destinations « Commerce et activité de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». **En zone UAb** Sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt ». **En zones UAc** Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». **En zones UAd** Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Industrie ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » et « Cinéma ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Loge de gardiennage dans la limite de 50 m² à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation de nouveaux commerces, dont la surface de plancher doit être comprise entre 500 et 3 500 m² par bâtiment, possible dans les sites périphériques.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation à au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques. Règles pour les vélos.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUZ, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUZ



La zone **1AUZ** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune en cours d'urbanisation ou destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

Elle correspond à la ZAC de Bel Air.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les objectifs des règles applicables en zones 1AUZ

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	L'enveloppe urbaine identifiée peut accueillir de nouvelles implantations commerciales ne pouvant excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. • Emprise au sol : Emprise au sol des constructions ne devant pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière. • Implantation par rapport aux voies : Implantation en limite ou en retrait de 3 mètres minimum. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou en retrait d'1 mètre minimum.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Coefficient de végétalisation. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Favoriser l'aménagement paysager des unités foncières. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 1 place de stationnement par logement. Règles pour les vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

		l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zones 1AUE



La zone **1AUE** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUE en zone UE. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUE reprennent très largement celles de la zone UE.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Zone 1AUA



La zone **1AUA** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation d'activités.

Elle couvre l'extension de la ZA de La Blinière.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUA en zone UA. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUA reprennent très largement celles de la zone UA.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

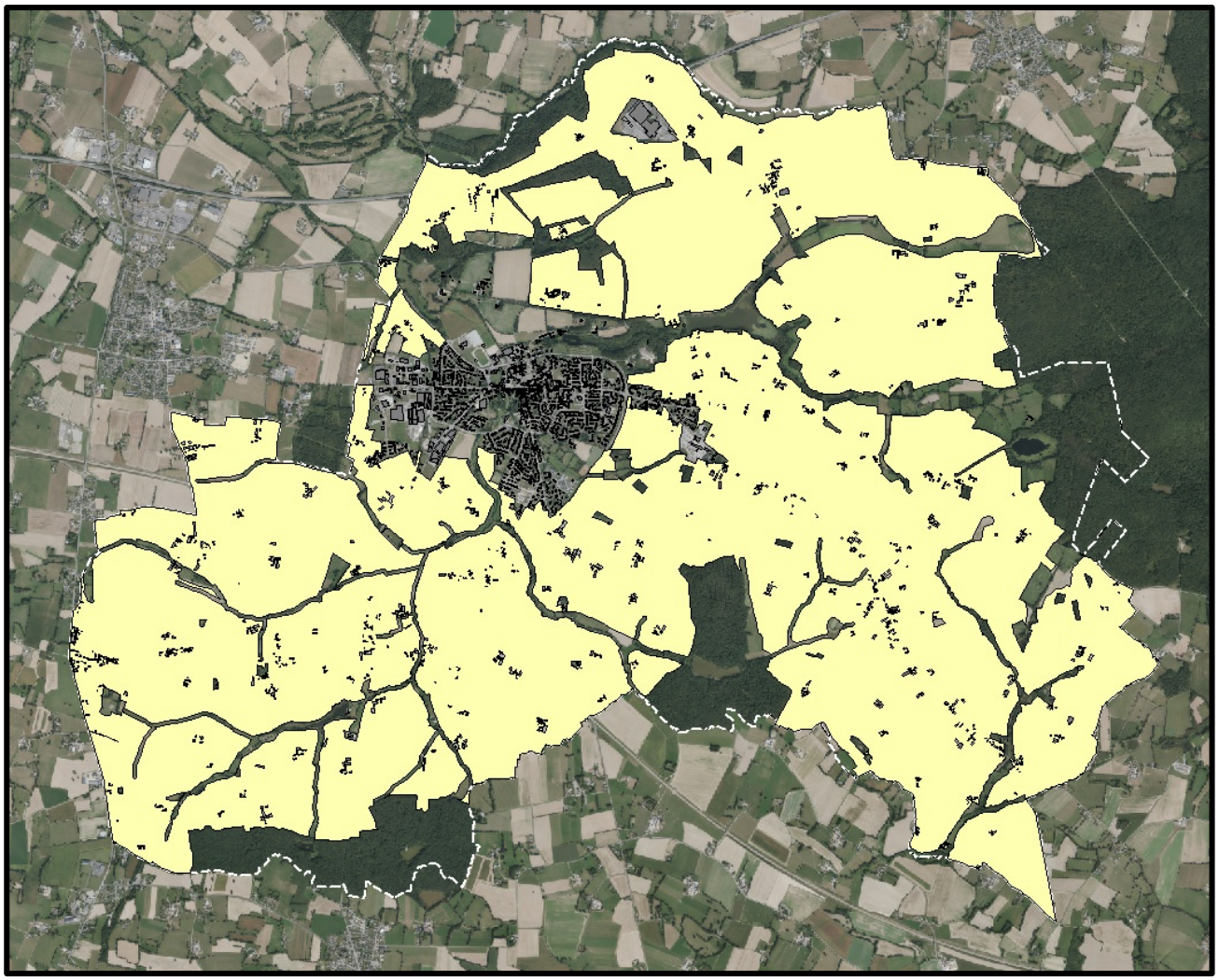
2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ la zone AE qui couvre les STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les changements d'usage, les logements de fonction, les extensions, les annexes. Sont autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : - Pour les bâtiments d'habitation/logement de fonction : 7,5 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (aspect) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Ne pas altérer l'environnement

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

		paysager. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie. Plantations en accompagnement des constructions et installations.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques. Minimum 2 places de stationnement par logement.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AE



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La **zone AE** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AE est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

La zone AE se décline en trois sous-secteurs à vocation économique :

- **AEa** délimitant des STECAL situés à La Mazure, au Grand Ronceray et à La Branchette.
- **AEi** délimitant des STECAL situés à La Tituère, à La Fosse, à La Chauvelière, à Guérin, à La Godissanterie et à La Sirouère.
- **AEs** délimitant un STECAL situé à La Tinardière.

Les objectifs des règles applicables en zone AE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	**En toutes zones** Sous-destination « Logement » (sous conditions). **En zone AEa** Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail ». **En zone AEi** Sous-destination « Industrie ». **En zone AEs** Sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont interdites les constructions nouvelles. Sont autorisés sous conditions les extensions et les annexes aux bâtiments d'activités existants. Sont autorisés sous conditions les annexes aux bâtiments d'habitations existants.	Protéger l'activité agricole. Permettre un développement d'hébergement de loisirs sur des sites identifiés.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation soit en limite, soit à distance de ces	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

	limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • Emprise au sol : Extensions des constructions d'habitation limitées. L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant Règles pour les annexes. • Hauteur maximale : 7,5 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

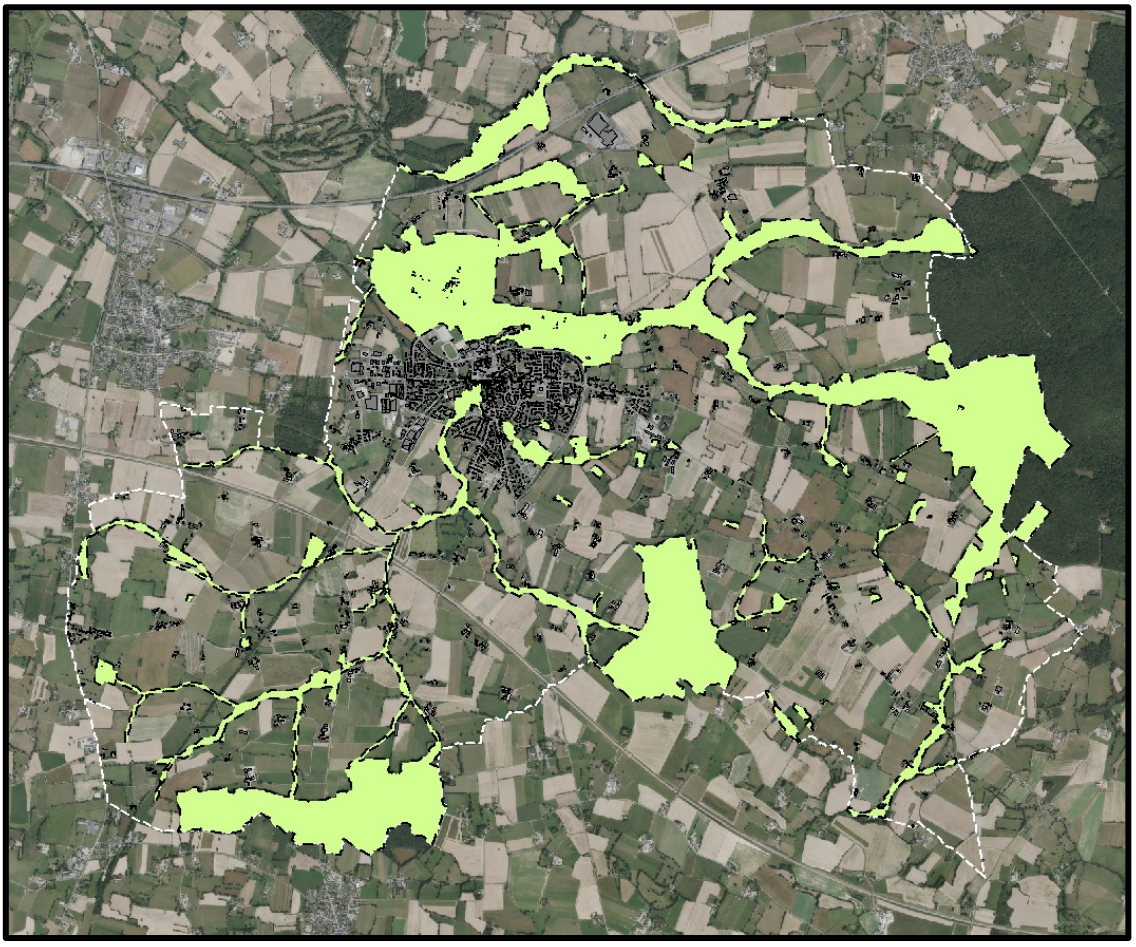
2.4 La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS comporte deux zones naturelles :

- ✓ la zone N qui couvre les milieux strictement naturels.
- ✓ la zone NL qui couvre le STECAL à vocation de tourisme/loisirs.

Zone N



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Préserver les espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées, sous conditions, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.	Préserver les espaces naturels. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • Emprise au sol : Règles pour les extensions et les annexes. • Hauteur maximale : - 7,5 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles (aspect) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zone NL



Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Autres équipements recevant du public », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » (sous conditions).	Permettre le développement d'un projet touristique et de loisirs.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, les constructions et installations en lien avec le projet touristique et de loisirs, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, la restauration de bâtiments.	Limiter les constructions possibles aux besoins réels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • Emprise au sol : Emprise au sol totale des constructions nouvelles limitée à 100 m². • Hauteur maximale : 5 mètres au faîtage.	Préserver le paysage et l'environnement en limitant les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (aspect) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 7

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2006 et 2016 a été effectuée.

Typologie	Nombre de logements/entreprises	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	229	13,0
Activité économique	6	2,8

Entre 2006 et 2016, le bourg d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS s'est développé en accueillant 229 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 13 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 2,8 ha sur la zone d'activités de la Frotière et le parc d'activités de la Blinière, pour l'accueil de 6 entreprises.

2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AUE ainsi que la deuxième tranche de la ZAC de Bel Air, à vocation d'habitat, représentent une surface constructible d'environ 11 ha, soit 0,3% de la surface communale.

Les zones 1AUA à vocation économique représentent une surface totale d'environ 4,5 ha, soit 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U + tranche 1 de la ZAC) représentent 232,4 ha, soit 5,6% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 248 hectares, soit 6% du territoire (162,4 ha pour l'habitat, 70,1 ha pour les activités économiques et 15,4 ha pour les équipements).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

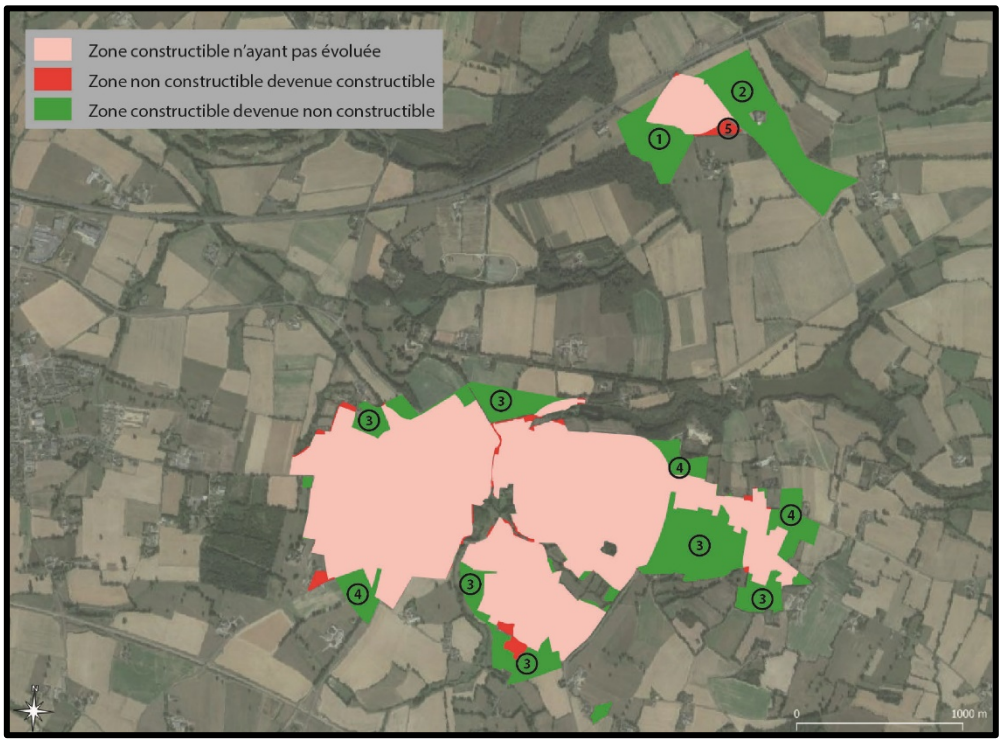
	2006-2016	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	13,0 ha	Densification du bourg + opérations en cours + zones 1AUE (6,2 ha)
Nombre de logements réalisés	229 logements	390 logements
Densité moyenne	17,5 lgts/ha	20 lgts/ha dans les secteurs de niveau 3

Pour l'horizon 2030, le présent PLU prévoit la construction d'environ 390 logements. Sur les principaux secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 20 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 570 m² de terrain entre 2006 et 2016, les futures habitations consommeront 500 m² en moyenne dans les secteurs de niveau 3 (plus de 5 000 m²). La consommation d'espace moyenne sera donc réduite.

4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont largement diminuées par rapport au précédent PLU.



Évolutions par rapport au précédent PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La cartographie précédente présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les deux zones urbaines du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, à savoir le bourg et la ZA des Branchettes.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible :

- Le secteur n°1 correspond à la zone 1AUA des Branchettes qui est supprimée.
- Le secteur n°2 correspond à la zone 2AUA des Branchettes qui est supprimée.
- Les secteurs n°3 correspondent aux zones 2AU du bourg qui sont supprimées.
- Les secteurs n°4 correspondent à des zones 1AU supprimées ou à l'ajustement de l'enveloppe urbaine au bâti existant.

Apparaissent en rouge les secteurs devenus constructibles :

- Le secteur n°5 correspond à l'ajustement de la zone constructible au périmètre de le ZA des Branchettes.
- Les autres secteurs (non numérotés) sont des ajustements du zonage au bâti existant.

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent / nouveau PLU
U	226,5	U	226,7	+0,2
UC	24,0	UC	15,3	-8,7
UE	121,6	UE	130,4	+8,8
UL	11,3	UL	15,4	+4,1
UA	69,6	UA	65,6	-4,0
AU	123,5	AU	21,2	-102,3
1AUE	9,2	1AUE	6,2	-3,0
1AUZ	5,8	1AUZ	10,5	+4,7
1AUA	18,0	1AUA	4,5	-13,5
2AU	54,8	2AUE	/	-54,8
2AUA	35,7	2AUA	/	-35,7
A	2 904,0	A	3 062,0	+158,0
A	2 904,0	A	3 058,8	+154,8
/	/	AE	3,2	+3,2
N	891,9	N	836,1	-55,8
NA	70,0	/	/	-70,0
Npa	460,4	N	835,5	+18,1
NPb	357,0			
NPl	2,3	/	/	-2,3
NL	2,2	/	0,6	-1,6

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	226,5	U	226,7	+0,2
AU	123,5	AU	21,2	-102,3
TOTAL	350,0	TOTAL	247,9	-102,1

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 100 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 390 logements.

La superficie des zones AU est en très fort recul (-102,3 ha) du fait notamment de la suppression de toutes les zones 2AU.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 8

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

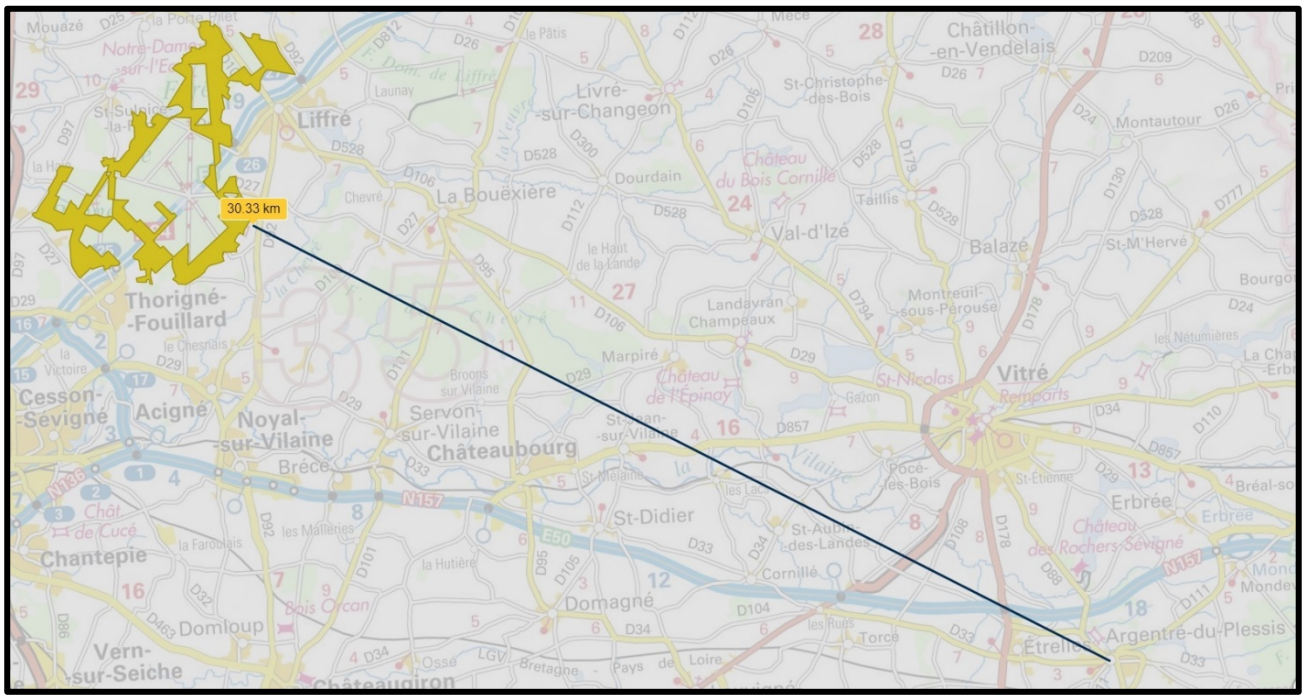
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 30 kilomètres des futures zones à urbaniser d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Il s'agit du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).



✓ Description et Caractéristiques

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

✓ Superficie

1 730 ha.

✓ Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes.

Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (Maculinea alcon).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale.

Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux » telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar.

Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

✓ Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers.

La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

✓ Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)

- 1083 – Lucanus cervus
- 1096 – Lampetra planeri
- 1163 – Cottus gobio
- 1166 – Triturus cristatus
- 1303 – Rhinolophus hipposideros
- 1308 – Barbastella barbastellus
- 1323 – Myotis bechsteinii
- 1324 – Myotis myotis
- 1831 – Luronium natans
- 6199 – Euplagia quadripunctaria

✓ Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)

- 3110 – Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses
- 4020 – Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix
- 4030 – Landes sèches européennes
- 7110 – Tourbières hautes actives
- 7140 – Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 – Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- 9120 – Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)
- 9130 – Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum

✓ Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Néant.

Compte-tenu de cette situation géographique éloignée, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (zones humides, trame bocagère, boisements) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création de 390 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, dans des opérations en cours mais également en extension.

Pour le développement de l'activité économique, le PLU prévoit l'extension du parc d'activités de la Blinière sur 4,5 ha au total.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat et à vocation économique sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Certaines d'entre elles étant situées à proximité de cours d'eau, un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé en 2018. Aucune zone humide n'a été identifiée sur ces zones à urbaniser.

Enfin, plus globalement, pour toutes ces zones à urbaniser, les OAP indiquent que les haies existantes devront être intégrées au projet.

STECAL à vocation économique et de tourisme/loisirs

Dix STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, pour une superficie totale d'environ 3 ha.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité. Certains d'entre eux sont situés à proximité de cours d'eau, mais l'inventaire de 2006 n'a inventorié aucune zone humide sur ces secteurs.

Les périmètres restreints de ces STECAL, définis autour des bâtiments existants, ainsi que leur constructibilité limitée (uniquement des extensions), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

Par ailleurs, un STECAL à vocation de tourisme/loisirs a été défini aux abords de l'étang du Moulin aux Moines, sur une superficie de 0,6 ha.

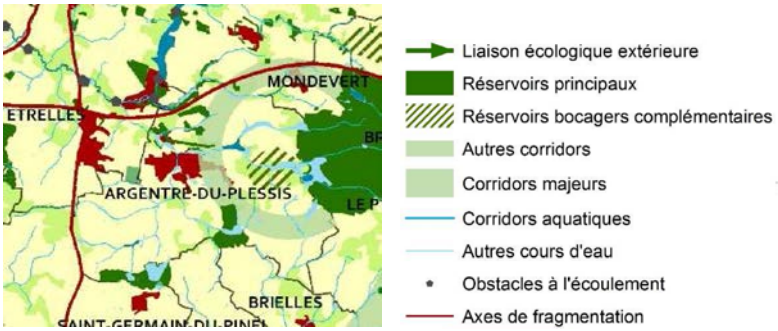
Il couvre un secteur sur lequel la commune porte un projet d'activité touristique et de loisirs, avec pour objectif la valorisation du site.

La faible surface du STECAL et sa constructibilité limitée permettent de contenir l'impact sur les milieux naturels environnants.

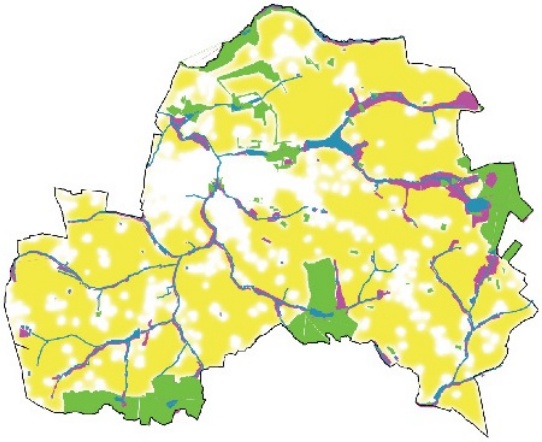
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La trame verte et bleue

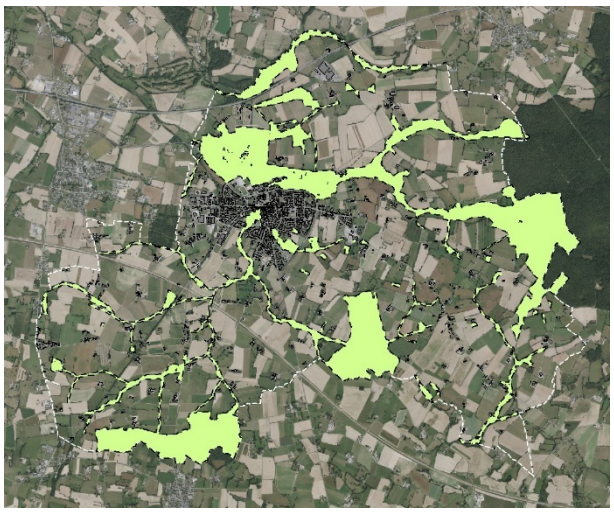
Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Extrait du SCoT du Pays de Vitré



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO2 et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

<u>La trame verte</u>

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 402 ha de boisements au titre des EBC (principaux massifs boisés, boisements situés dans les réservoirs de biodiversité, jardin du Hill, parc du Château du Plessis et son allée cavalière ainsi que voie verte), ainsi que 12,2 ha de boisements et 190 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces invasives est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 319 hectares de zones humides inventoriées lors du recensement de 2006 et lors de l'inventaire complémentaire de 2018 sont protégés par une trame spécifique.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Enfin, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. Pour les OAP "Îlot Sévigné" et "Gauguin 2", la marge d'inconstructibilité vis-à-vis du Hill est augmentée à respectivement 12 et 20 mètres.

2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides en 2018.
- Création, au zonage du PLU, d'une trame spécifique protégeant strictement les zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (12 et 20 m pour les OAP "Îlot Sévigné" et "Gauguin 2").
- Protection de 402 ha de boisements au titre des EBC, de 12,2 ha de boisements et 190 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3 L’impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015.

Le règlement du SAGE Vilaine se mobilise autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.6
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire le remplissage des plans d’eau en période d’étiage.

Le PLU d’ARGENTRÉ-DU-PLESSIS ne vient pas à l’encontre des objectifs généraux d’utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2006. Un inventaire complémentaire sur les zones à urbaniser a été réalisé en 2018. L'ensemble des zones humides recensées, soit 319 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. Par ailleurs, pour rappel, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (12 et 20 m pour les OAP "Îlot Sévigné" et "Gauguin 2").

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

NB : L'évaluation environnementale de l'étude de révision du zonage d'assainissement des eaux usées, menée en parallèle de la révision du PLU, apparaît dans le chapitre 11 du présent rapport de présentation.

3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et complément d'inventaire sur les zones à urbaniser, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide recensée dans les zones à urbaniser du PLU.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (12 et 20 m pour les OAP "Îlot Sévigné" et "Gauguin 2").
- Mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales.
- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées en parallèle de la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées pour une commune telle qu'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (consommation de 11 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat et 4,5 ha pour les zones à urbaniser à vocation économique, contre respectivement 69,8 ha et 53,7 ha dans le précédent PLU).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans les principales zones à urbaniser sera de 20 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 17,5 logements par hectare sur la dernière décennie.

4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 115 nouveaux logements.
- Réduction des zones à urbaniser de plus de 100 ha.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (20 logements par hectare contre 17,5 logements par hectare).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée…

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction notable des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme unique pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos…).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à fort potentiel allergisant est interdite par le règlement.

La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

Mesures d'évitement des incidences

- Interdiction de planter des espèces à fort potentiel allergisant.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

Aucun risque majeur avéré n'existe sur ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Cependant, la commune est exposée aux risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux inondations (exposition faible)
- ✓ Le risque lié à la rupture de barrages et digues (exposition moyenne)
- ✓ Le risque lié aux feux de forêts (vulnérabilité moyenne)
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible)
- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles (aléas faible et moyen)
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses (exposition faible)
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains
- ✓ Les installations classées et industrielles

Les zones à urbaniser ne sont concernées que par des risques faibles (séisme, retrait-gonflement des argiles et transport de matières dangereuses).

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Cependant, 14 sites sont recensés dans la base de données BASIAS (sites susceptibles d'être pollués).

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

9.1 L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a été approuvé en 2007. De ce fait, il n'est pas « Grenellisé » (loi de 2010) et n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Vitré approuvé en 2018.

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède énormément de zones constructibles non bâties en extension du bourg.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle, permettant une diversification.	Absence de maîtrise de la densification du bourg (pas de règles en matière de densité, d'accès…).
	Consommation excessive de foncier : zones 1AU d'une superficie totale de 33 ha (toutes destinations confondues).
	Pas d'objectif de densité dans les orientations d'aménagement.
	Espaces naturels peu/pas préservés dans les secteurs de projets (absence de recensement des zones humides).
	Offre pléthorique en terrains à bâtir venant en concurrence directe avec la ZAC en cours de réalisation dans le bourg.

9.2 Une densité moins élevée

Ce scénario, envisagé jusqu'à la réunion de présentation du PADD aux personnes publiques associées, tablait sur un objectif de densité de 18 logements par hectare, soit à peu près la densité effective observée lors de la précédente décennie sur la commune.

Incidence positive	Incidence négative
Réserves foncières permettant de proposer une offre de terrains à bâtir plus importante et donc plus variée.	Consommation foncière plus importante : zones à urbaniser à vocation d'habitat d'une superficie totale de 18 ha.
	Impact augmenté sur les milieux naturels et sur l'activité agricole.

Les échanges entre les personnes publiques associées et le groupe de travail lors de cette réunion de présentation du PADD, autour de la notion de modération de la consommation d'espaces, ont amené les élus à revoir à la hausse l'objectif de densité inscrit dans le PADD (20 logements par hectare).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

9.3 Des extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d'habitat

Comme indiqué précédemment, les objectifs de croissance démographique indiquent que la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS doit implanter 390 nouveaux logements à l'horizon 2030 dont environ 150 en extension urbaine.

Un développement de l'habitat dans la continuité sud du bourg, dans le prolongement des dernières opérations d'aménagement, a été envisagé mais rapidement écarté car présentant trop de contraintes au niveau des déplacements et de l'impact sur l'activité agricole.



Incidence positive	Incidence négative
Urbanisation dans la continuité du bâti existant.	Éloignement des zones d'habitat des équipements communaux.
	Obligation de traverser l'hyper-centre pour la majorité des nouveaux résidents se rendant sur leur lieu de travail (Vitré, PA du Piquet à Étrelles…), engendrant une augmentation du trafic sur les axes principaux du bourg.
	Artificialisation de grandes surfaces agricoles exploitées.
	Étirement de la tache urbaine au-delà de la rocade.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

9.4 Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an, c'est-à-dire le rythme observé entre 2006 et 2011. Quasiment deux tiers des nouveaux logements pourraient prendre place dans la ZAC de Bel Air, le lotissement de la Guilloisière 3 et en densification du bourg.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais n'est pas compatible avec le PLH de Vitré Communauté.

Incidence positive	Incidence négative
Consommation foncière réduite de 5 ha pour le développement de l'habitat.	Incompatibilité avec le PLH de Vitré Communauté qui table sur 38 logements par an pour le pôle d'équilibre ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.
Remplissage de la ZAC favorisé (moins d'alternatives de terrains à bâtir en dehors de la ZAC).	Peu d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 4).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

10 Les changements par rapport au premier projet de PLU

Un premier projet de PLU avait été arrêté le 04/11/19 par le conseil municipal d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

Celui-ci ayant fait l'objet d'avis défavorables de la part des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, les élus ont décidé de l'amender pour le rendre plus sobre au niveau de la consommation foncière et moins impactant au niveau environnemental.

10.1 La modération de la consommation d'espaces

Plusieurs orientations ont été revues dans le but de réduire la consommation foncière liée au développement de l'habitat :

- Ajustement du scénario démographique afin de le rendre plus mesuré : passage d'un objectif de 1,5% de croissance annuelle à un objectif de 1,3%.
- Diminution de la production de logements prévue pour la prochaine décennie de 420 à 390 logements.
- Augmentation de la densité prévue dans la deuxième tranche de la ZAC de Bel Air, de 15 à 19 logements par hectare.
- Augmentation du potentiel de densification du bourg de 70 à 115 logements.
- Prise en compte des changements de destination dans l'objectif global de production de logements.

Ces différentes mesures aboutissent à une réduction de l'enveloppe des zones à urbaniser à vocation d'habitat de 21,2 à 16,7 ha.

Quant à l'enveloppe des zones à urbaniser à vocation économique, elle a été largement réduite, passant de 12,1 à 4,5 ha.

10.2 La limitation de l'impact sur l'environnement

Plusieurs orientations ont également été revues dans le but de limiter l'impact sur l'environnement :

Protection de la trame bleue

En plus d'interdire les constructions et les installations dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau (12 et 20 m pour les OAP "Îlot Sévigné" et "Gauguin 2"), le règlement du projet de PLU proscrit également désormais les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage pour garantir une protection optimale des cours d'eau, des zones humides de bas fond et de la bande riveraine.

Le nouveau périmètre de la zone à urbaniser à vocation économique de la Blinière, nettement réduit, ne comporte plus de zones humides.

Par ailleurs, l'extension de la zone d'activités des Lavandières, qui comprenait des zones humides, a été abandonnée.

Enfin, en complément, une OAP thématique sur la protection de la trame bleue a été élaborée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Protection de la trame verte

Les boisements à enjeux, c'est-à-dire les principaux massifs boisés, les boisements situés dans les corridors écologiques, le jardin du Hill, le Parc du Château du Plessis et son allée cavalière ainsi que la voie verte, sont plus strictement protégés dans ce nouveau projet de PLU puisqu'ils sont classés au titre des espaces boisés classés et non plus en tant qu'éléments de paysage à préserver.

Enfin, en complément, une OAP thématique sur la protection de la trame verte a été élaborée.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau.
2. Réduire la pollution par les nitrates.
3. Réduire la pollution organique et bactériologique.
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses.
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
7. Maîtriser les prélèvements d'eau.
8. Préserver les zones humides.
9. Préserver la biodiversité aquatique.
10. Préserver le littoral.
11. Préserver les têtes de bassin versant.
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers.
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides et complément d'inventaire sur les zones à urbaniser du PLU) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

2 Le SAGE Vilaine

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU et un complément d'inventaire a été réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

3 Le SCoT du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées.
- asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie.
- maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne.
- garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du pays de Vitré.

Quant au DOO du SCoT du Pays de Vitré, il s'articule autour de huit thématiques :

- maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire.
- pour une gestion optimale de l'espace.
- affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré.
- garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté.
- assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée.
- organiser un appareil commercial adéquat.
- préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire.
- œuvrer pour la transition énergétique.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS respecte les orientations suivantes :

- respecter un objectif de densité de 18 logements à l'hectare minimum.
- préserver l'espace agricole.
- interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS avec le SCoT du Pays de Vitré.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	Un taux de variation annuel moyen de la population de 1,3% est retenu pour l'horizon du PLU. Ceci se traduit par l'accueil d'environ 600 habitants et un besoin de 390 logements, si l'on intègre également le desserrement des ménages. Un taux de 15% de logements aidés est prévu dans les secteurs d'extension urbaine.
Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE	
REGLES CONSOMMATION D'ESPACE	
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.	Les nouvelles constructions prendront place prioritairement dans la zone urbanisée du bourg : environ 115 logements en densification, 85 logements dans la deuxième tranche de la ZAC Bel Air et 14 dans le lotissement de la Guilloisière 3. Enfin, 25 logements vacants seront réinvestis et 25 autres pourraient se faire par changement de destination.
Limiter les constructions dans l'espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux.	Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace.	Une densité moyenne de 20 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs d'extension urbaine. Dans la deuxième tranche de la ZAC de Bel Air (dossier de réalisation antérieur au SCoT du Pays de Vitré), la densité est portée à 19 logements par hectare (contre 15 initialement prévus). Le PLU favorise une densité supérieure à celle demandée par le SCoT sur les secteurs d'extension urbaine (20 à 25 logements par hectare) et dépasse la densité moyenne de 18 logements par hectare du SCoT.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.	Les OAP à vocation économique définissent des orientations paysagères pour une bonne intégration des bâtiments dans le grand paysage.
Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture…) et une vitalité dans tous les espaces en s'appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité.	Les artisans installés en campagne seront classés en STECAL, ce zonage pérennisera leurs activités et leur permettra d'évoluer. En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée. Le PLU autorise une extension de 4,5 ha du parc d'activités de la Blinière pour permettre l'implantation de nouvelles activités.
AGRICULTURE	
Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permette le développement de l'agriculture.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ	
MOBILITÉS	
Développer le réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces dans le bourg pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d'activités et équipements. Deux projets d'envergure sont à l'étude : l'aménagement d'une liaison douce sur les bords du Hill et la création d'une liaison douce vers Étrelles.
COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	
Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire	Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	
ÉQUIPEMENTS	
Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.	Un secteur de densification de 0,8 ha, à vocation mixte d'équipements publics et d'habitat, est prévu entre le boulevard Sévigné et le Hill.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADÉQUAT	
COMMERCES	
Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités. Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion.	Le PLU préserve l'ancrage commercial par le biais d'outils règlementaires qui offrent aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité dans le bourg.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	
PAYSAGES	
Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager.	Le PLU détermine les haies bocagères et les boisements à préserver. Il protège le paysage : • en préservant les diverses scènes fluviales et agraires de la vallée du Hill et des étangs. • en maintenant la vocation champêtre des plateaux. • en limitant l'extension du bourg et le mitage pour respecter les portes urbaines. • en préservant les coupures d'urbanisation entre le bourg et les espaces agricoles et naturels. • en traitant les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes. • en intégrant l'extension des zones d'activités dans le paysage. Le PLU protège également des éléments emblématiques du patrimoine architectural.
Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.	Dans les secteurs faisant l'objet d'OAP, des prescriptions paysagères sont définies.
RESSOURCES	
Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau.	Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

BIODIVERSITÉ	
Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité. Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques.	Plusieurs réservoirs de biodiversité sont recensés sur le territoire ; le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement de ces réservoirs et des corridors écologiques identifiés.
Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés.	L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle et les haies bocagères identifiées sont préservées.

Objectifs du DOO	Application locale
Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	
ÉNERGIE	
Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.	Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques.
Développer les bâtiments sobres.	Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.
Diversifier et décarboner les transports.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces dans le bourg pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d'activités et équipements. Deux projets d'envergure sont à l'étude : l'aménagement d'une liaison douce sur les bords du Hill et la création d'une liaison douce vers Étrelles.

4 Le PLH de Vitré Communauté

Le PLH 2016-2022 de Vitré Communauté, approuvé en novembre 2016, repose sur 4 orientations :

- améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant.
- favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve.
- assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics.
- poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat.

Le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est compatible avec ces orientations.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5 Le PCAET de Vitré Communauté

Le PCAET de Vitré Communauté est en cours de révision. Le PCET 2013-2017 a fait l'objet d'un bilan en 2018, il s'articulait autour de 2 objectifs :

- Développer la production d'énergies renouvelables sur le territoire pour atteindre 23% en 2020. Aujourd'hui, la production d'énergies renouvelables atteint 11% et le rythme de développement des projets doit s'accélérer pour atteindre les nouveaux objectifs nationaux de 32% en 2030.
- Maîtriser les consommations énergétiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire.

Pour le moment, aucun élément du futur PCAET n'est consultable. Cependant, le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est compatible avec les objectifs affichés dans le PCET 2013-2017.

6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2018	4 447
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2017	1 904
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2005-2014	272 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2005-2014	68% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2017	1 767 (92,8%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2017	114 (6,0%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2020	20 logements/ha
Consommation d'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés	Mairie	2006-2016	35%
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2006-2016	569 m²
	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2006-2016	13 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés au SIAEP	SIAEP	2017	24 514
	Nombre d'abonnés sur la commune	SIAEP	2017	1 962
	Consommation à l'échelle du syndicat	SIAEP	2017	3 697 082 m³ vendus aux abonnés
	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	SIAEP	2017	150 m³/an/abonné (moyenne pour l'ensemble du Syndicat)
	Qualité de l'eau distribuée	SIAEP	2017	Bonne qualité microbiologique
Assainissement	Nombre de constructions raccordées	DM EAU	2017	1 537
	Qualité de l'eau rejetée	DM EAU	2018	Conforme
	Charge organique	DM EAU	2018	28%
	Charge hydraulique	DM EAU	2018	38%
	Nombre d'assainissements autonomes	DMEAU	2006	374
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DMEAU	2006	123
Déplacements	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2019	60 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2018	RN 157 : 31 267 RD 88 : 3 399 RD 111 nord : 2 653 RD 111 sud : 1 316 RD 48 : 309
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	70,9%
Zones d'activités	Nombre de PC accordés en ZA	Mairie	2006-2016	6
	Surfaces créées en zones UA et 1AUA	Mairie	2006-2016	2,8 ha
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2017	1 990 (76,1%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2010	65
	SAU	RGA	2010	3 237 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	DM EAU	2006	309 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2020	387 ha de boisements au titre des EBC ; 12,2 ha de boisements et 201 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

CHAPITRE 11

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'ÉTUDE DE RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

1 Contexte de l'étude

Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée pour la commune d'Argentré-du-Plessis en conformité avec l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales afin de planifier la réalisation, si nécessaire, des infrastructures de collecte et de traitement des eaux usées en conformité avec le PLU.

L'objectif de cette étude est de délimiter les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et d'en assurer leur épuration, et les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elle assure le contrôle des installations.

La décision de l'autorité environnementale, en date du 2 Août 2019, est d'intégrer une évaluation environnementale des incidences du projet de zonage d'assainissement des eaux usées à celle du PLU.

2 Présentation de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

L'actualisation du zonage d'assainissement est basée sur l'analyse du fonctionnement du système de collecte et de traitement des eaux usées de la commune ainsi que sur l'étude de zonage initial de 1997 qui avait permis de définir le périmètre, sur le territoire communal, de l'assainissement collectif.

Le zonage avait retenu l'assainissement collectif pour le secteur aggloméré et la Croix Peraud (secteur raccordé en 2006).

Les objectifs de l'actualisation sont alors : d'ajuster les contours du zonage aux contours de l'urbanisation définies dans le PLU, et d'évaluer la nécessité de raccorder de nouveaux secteurs (aujourd'hui en ANC) notamment ceux pouvant se retrouver à proximité du réseau actuel ou des extensions prévues pour le raccordement des zones urbanisables.

La station d'épuration étant une station intercommunale, les projections d'urbanisation d'Etrelles ont été intégrées à l'étude.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3 Réglementation

Les communes ont l'obligation de délimiter sur leur territoire communal les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Il ne peut toutefois déroger aux dispositions du Code de la Santé publique, Code de l'Urbanisme et Code de la construction et de l'habitat.

Notamment : Une zone classée en assainissement collectif ne rend pas cette zone urbanisable.

Le zonage est validé par enquête publique.

3.1 Zonage "Assainissement collectif"

Le zonage "assainissement collectif " n'engage pas la commune sur un délai de travaux pour la réalisation d'un réseau de desserte.

Dans une zone desservie

Les habitations situées dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) ont une obligation de raccordement soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance.

- Il est obligatoire de se raccorder à un réseau d'assainissement collectif dans un délai de 2 ans, dès lors que la conduite passe devant l'installation à assainir *(Article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).*
- Les frais à la charge du particulier sont alors :
  - Raccordement de l'habitation jusqu'au domaine public (boite de branchement),
  - Mise hors d'état de l'installation autonome après raccordement,
  - Coût du branchement,
  - Redevance assainissement.
- Peuvent être exonérés de cette obligation, les immeubles sous certaines conditions (démolition, insalubrités, interdit d'habiter…) (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).
- Le zonage n'est pas un document de programmation. La collectivité ne s'engage donc pas sur un délai de réalisation d'une desserte d'une zone classée en assainissement collectif. Le classement ne constitue pas un droit pour les propriétaires des parcelles concernées de disposer d'un équipement collectif à une échéance donnée.

Dans une zone non desservie (il n'existe pas de réseau sur le domaine public)

- La collectivité n'a pas obligation de s'engager sur un délai de réalisation des travaux d'assainissement.
- Si l'habitation est réalisée avant le réseau de desserte, une installation d'assainissement devra être réalisée (en accord avec les règlements d'urbanisme, et après avis du service d'assainissement non collectif).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.2 Assainissement non collectif

3.2.1 Réglementation générale

Les assainissements non collectifs sont régis par l'arrêté du 7 septembre 2009 (modifié le 7 mars 2012), dont les modalités d'application ont été reprises par la norme AFNOR DTU 64.1.

En sortie de tout dispositif de traitement, les eaux usées traitées doivent être infiltrées si la perméabilité du sol le permet. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel n'est possible qu'après une étude particulière démontrant qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Ces dispositifs doivent assurer l'épuration et l'évacuation des eaux usées d'origine domestique, et sont classés en 2 catégories :

Installations avec traitement par le sol en place ou par un massif reconstitué composé :

- D'un dispositif de prétraitement réalisé in situ ou préfabriqué,
- D'un dispositif de traitement utilisant le pouvoir épurateur du sol.

Les dispositifs de traitement utilisant :

Le sol en place :

- Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)
- Lit d'épandage à faible profondeur

Le sol reconstitué :

- Lit filtrant vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Lit filtrant drainé à flux vertical à massif de zéolithe
- Lit filtrant drainé à flux horizontal

Installations avec d'autres dispositifs de traitement

Les eaux usées domestiques peuvent être également traitées par des installations composées de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé, à l'issue d'une procédure d'évaluation de l'efficacité et des risques que les installations peuvent engendrer directement ou indirectement sur la santé et l'environnement, selon des modalités décrites à l'article 8 (La liste des dispositifs de traitement agréés et les fiches techniques correspondantes sont publiées au Journal officiel).

Les dispositifs de traitement agréés sont :

- Les filtres compacts
- Les filtres plantés
- Les microstations à cultures libres
- Les microstations à cultures fixées
- Les microstations SBR

Il est obligatoire de réaliser et d'entretenir les ouvrages.

Au-delà d'une capacité de traitement de 20 équivalents habitants, l'unité de traitement doit répondre aux prescriptions de l'arrêté du 21 juillet 2015.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

3.2.2 Collectivité ayant la compétence

Vitré communauté assure, en régie, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour la commune d'Argentré-du-Plessis ainsi que pour les 45 autres communes qui composent la communauté d'agglomération.

Depuis 2014, année de fusion avec le Pays Guerchais, le cabinet Bedar réalise les états des lieux des installations en cas de vente, ainsi que les contrôles de bon fonctionnement (périodicité retenue de 10 ans).

Le SPANC assure en régie les contrôles de conception et de réalisation.

La carte page suivante présente le territoire de Vitré Communauté.



Figure 1 : Présentation du territoire de Vitré communauté (Source : site communautaire)

Le Maire a les pouvoirs de police. Il peut dresser des procès-verbaux en cas de non-respect de la réglementation.

Le SPANC assure les 3 phases de contrôles des installations autonomes. Sa mission consiste à contrôler la conception, la réalisation, le fonctionnement et l'entretien des installations autonomes (l'entretien étant à la charge du privé), pour les installations existantes, ainsi que dans le cadre d'une vente (voir chapitre 5).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4 Diagnostic du système d'assainissement collectif

4.1 Milieux Récepteurs de l'assainissement collectif

Le territoire communal d'Argentré du Plessis appartient au bassin versant de la Vilaine.

La partie Sud-est du territoire est drainée par le bassin versant de la Seiche, alors que la quasi-totalité du territoire est drainé par le bassin versant de la Valière (Vilaine amont).

Le réseau hydrographique présent sur le territoire se compose principalement du ruisseau du Hill qui s'écoulent vers la Valière. Ce cours d'eau est fortement anthropisé par sa traversée de l'agglomération et reçoit notamment l'exutoire des eaux traitées de la station d'épuration intercommunale.

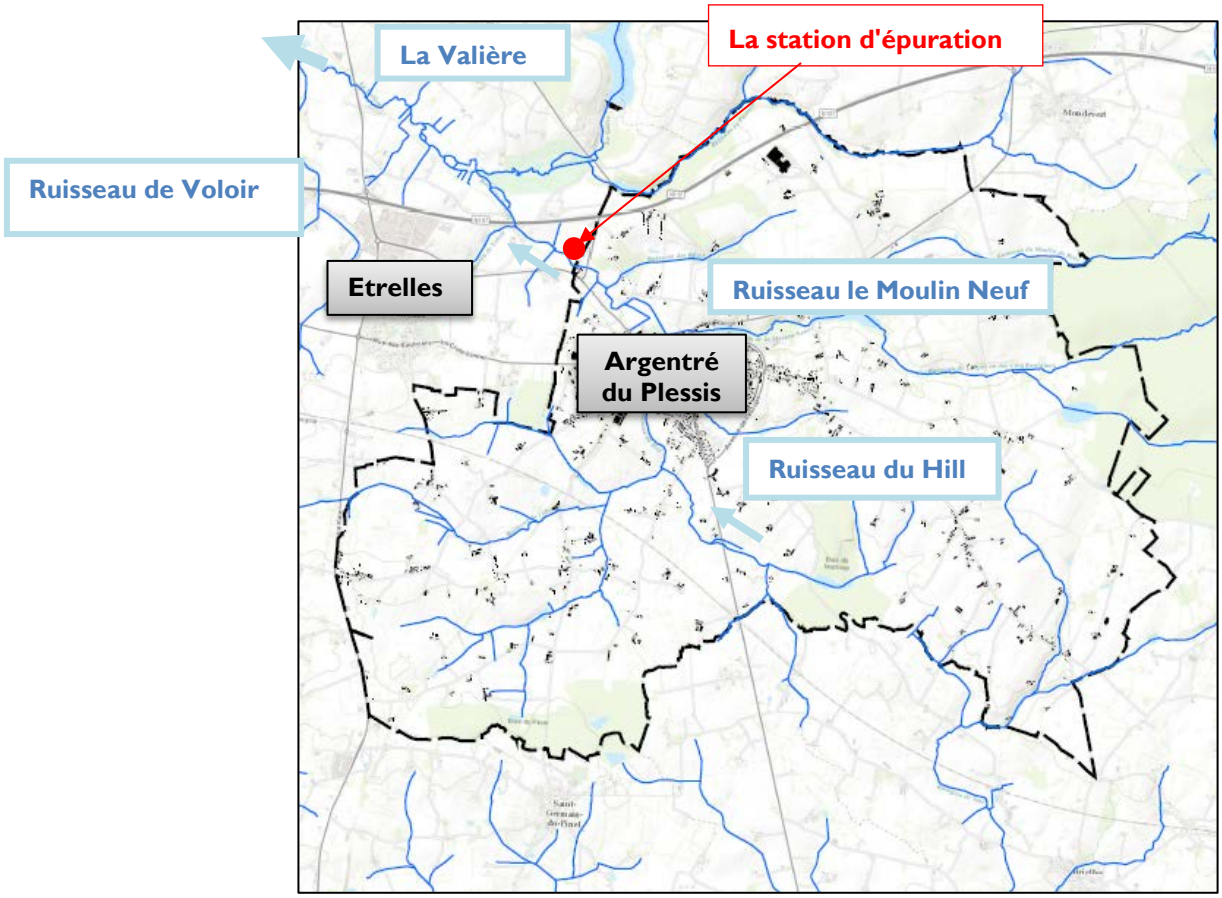


Figure 2 : Contexte hydrologique du territoire communal d'Argentré du Plessis

4.1.1 Usages sensibles

Il existe un captage d'eau potable en amont de la commune. Ce captage concerne la retenue de al Valière. Aucune parcelle n'est concernée par le périmètre de protection.

Il n'existe pas de zone de baignade sur la commune, ou autre usage sensible.

Aucun usage sensible entrainant une contrainte pour le zonage d'assainissement n'est notifié sur les cours d'eau présents sur la commune ou à l'aval immédiat de ces cours d'eau. Les projets d'urbanisation intégrés aux zonages d'assainissement sont compatibles avec les usages sensibles.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4.1.2 Hydrologie

Il existe un point de mesure de l'évolution des débits de la Valière, en aval de la retenue, au Château des Rochers. Cependant, compte tenu de l'influence de la retenue, nous retenons le suivi des débits de la Valière à Erbrée comme représentative des cours d'eau sur la commune. Aussi, la caractérisation des variations hydrologiques sera illustrée à partir des données de cette station hydrométrique de la DREAL.

Les cours d'eau évoluent dans le même contexte géologique et pluviométrique.

De ce fait, l'évolution saisonnière est sensiblement la même. Les extremums seront toutefois, plus accentués sur les têtes de bassin. Les débits de pointes seront sensiblement les mêmes, et nous supposons que les débits d'étiage pourront être plus faibles, avec des périodes d'assec sur les différents ruisseaux, de par la faible taille de leur bassin versant d'alimentation.

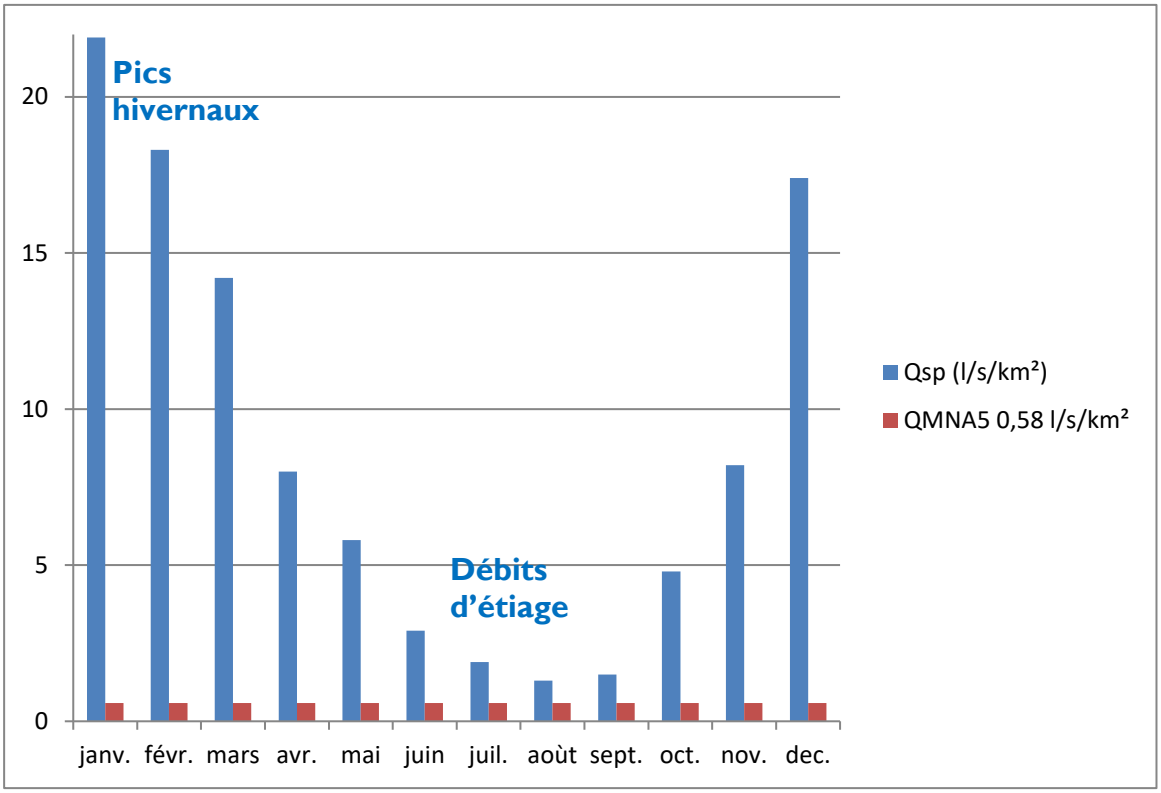


Figure 3: Évolution moyenne des débits mensuels de la Valière amont à Erbrée (31 km²) (Banque hydro)

Le débit moyen mensuel le plus bas sur une période de retour de 5 années (QMNA5) est très faible, 0,58 l/s/km² exprimé en débit spécifique.

La figure ci-dessus, présente également les fortes variations (pas de temps mensuel) observées sur les trente dernières années.

Comme tout bassin schisteux, les variations de débits sont très importantes.

Les débits moyens mensuels sont en effet très différents d'une année à l'autre. Il n'y a, en fait, pas d'année comparable sur le plan hydrologique. En période de basses eaux, les variations entre années sèches et humides sont bien entendu les plus faibles.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Cependant en période de hautes eaux, nous observons régulièrement des décrues hivernales importantes.

Les crues sont réparties entre les mois de décembre à mars. Le pic décennal instantané est actuellement calculé à 10 m³/s pour la Valière amont, soit un débit de 322 l/s/km² exprimé en débit spécifique.

Les débits caractéristiques qui donnent une synthèse des conditions hydrologiques de la Valière à Erbrée sont :

	m³/s	**l/s/km²**
QMNA5	0,018	0,58
Module	0,273	8,8
Décennale	10,000	322,0

Une succession de périodes humides (98 –99 jusqu'à 2002, … 2013-2014), et de périodes sèches est observée sur un cycle de période fluctuant entre 2 et 4 années.

Le maximum était mesuré en 1998 sur les trente dernières années. Le pic annuel apparaît entre les mois de décembre et de mars selon les années (en fonction de la pluviométrie).

Les étiages les plus sévères sont apparus en 1990 ,1996 et 2005, puis 2010, 2011, et 2016 (avec une hauteur de nappe très basse limitant les recharges des cours d'eau).

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

4.2 SDAGE Loire Bretagne et SAGE Vilaine

Le **SDAGE Loire-Bretagne** 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2015. Il définit notamment des **objectifs de qualité** par masse d'eau et des **délais** pour atteindre ces objectifs.
Dans le programme de mesures, il est indiqué :
Trois types d'échéances sont affichés dans le SDAGE 2016-2021 pour l'atteinte du bon état :

- *2015, pour les masses d'eau qui ont déjà atteint leur objectif environnemental ou qui devraient atteindre le bon état à cette échéance sans mesures complémentaires à celles en cours ;*
- *2021, lorsqu'on estime que le programme de mesures mis en œuvre entre 2016 et 2021 permettra de supprimer, diminuer ou éviter les pressions à l'origine du risque ;*
- *2027, il s'agit dans ce cas d'un report de délai qui devra être justifié pour des causes de faisabilité technique, de conditions naturelles et /ou de coûts disproportionnés.*

Les bassins versants principaux de la commune appartiennent aux masses d'eau de :

- FRGR0109c La Valière et ses affluents depuis la retenue de la Valière jusqu'à la confluence avec la Vilaine.
- FRGR0602 La Seiche et ses affluents depuis la source jusqu'à l'étang de Carcraon

Le bassin versant de la Quincampoix n'est pas concerné par le zonage d'assainissement.

- FRGR1253 La Quincampoix et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Seiche

Les objectifs mentionnés dans le SDAGE ont été chiffrés dans l'arrêté du 25 janvier 2010, mis à jour le 27 juillet 2015. L'évaluation de l'état écologique des masses d'eau en 2013 sur la base de mesures effectuées principalement de 2011 à 2013 était :

Masse d'eau	État en 2013	Station suivie	Pressions causes de risques	Objectif du SDAGE 2016-2021
La Valière	Moyen	Pocé les Bois (04201170)	Macropolluants, pesticides, morphologie, obstacles à l'écoulement	2021
La Seiche	Médiocre	Availles-sur-Seiche (04209995)	Macropolluants, Nitrates, pesticides, morphologie, Hydrologie	2027

Dans le SDAGE 2016-2021, les objectifs sont reportés à 2021 et 2027 pour la Seiche.

Dans le SDAGE, **des orientations fondamentales** et dispositions sont fixées. Pour ce projet, elles correspondent à :

« Chapitre 3 : réduire la pollution organique et bactériologique"

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

SAGE Vilaine

Les différents cours d'eau et leurs affluent présents sur la commune font partie du territoire du SAGE Vilaine dont la première révision a été validée par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015. Ses préconisations doivent être prises en compte.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) composé de trois volumes et un règlement ont alors été adoptés.

Dans cette première révision du SAGE Vilaine, il est rappelé dans l'état des lieux que, en accord avec le SDAGE, il doit y avoir une cohérence entre les politiques d'aménagement et de gestion des eaux. L'eau doit être prise en compte comme élément à part entière pour l'aménagement du territoire.

Les dispositions déclinées dans le volume 2 du PAGD doivent respecter des objectifs transversaux du SAGE :

1. L'amélioration de la qualité des milieux aquatiques
2. Le lien entre la politique de l'eau et l'aménagement du territoire
3. La participation des parties prenantes
4. L'organisation et la clarification de la maitrise d'ouvrage publique.
5. Appliquer la réglementation en vigueur.

Afin d'atteindre ces différents objectifs, des dispositions et orientations de gestion sont regroupées au sein de 14 chapitres. Certaines de ces thématiques doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Disposition 125 - Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement : Lors de l'élaboration du PLU, les collectivités compétentes s'assurent de la cohérence entre les prévisions d'urbanisme et la délimitation des zonages d'assainissement.

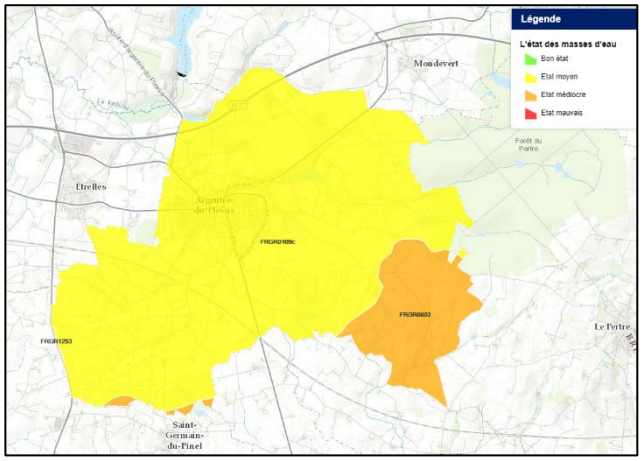


Figure 4: Carte issue du site EPTB Vilaine

Dans l'état des lieux du SAGE Vilaine, la commune d'Argentré du Plessis.

Dans l'état des lieux du SAGE, Le territoire d'Argentré du Plessis, est concerné par une zone d'effort pour l'assainissement sur le bassin versant de la Seiche (secteur classé en assainissement autonome.

Le PLU et le zonage assainissement seront conçus afin d'assurer leur compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

5 Étude de zonage actuel (1997)

L'étude de zonage assainissement réalisée par Bicha- Bourgois en 1997.

L'étude portait sur différents villages de la commune :

- Le Sault, La Croix, La Petite Mazure
- La Croix Péraud,
- La Fauconnerie,
- Le Bois de Cherbault,
- La Petite Guilloisière

Les conclusions de cette étude présentées sont exposées ci-dessous :

Compte tenu des résultats de l'étude sur le terrain, de la sensibilité du milieu récepteur, de l'estimation sommaire des dépenses et du développement de l'urbanisation sur le bourg, le conseil municipal avait décidé de retenir en assainissement collectif les secteurs suivants :

- Assainissement collectif sur le territoire du Boug, La Croix Péraud (étude de raccordement complémentaire en 2006),
- Assainissement non-collectif : le reste du territoire communal.

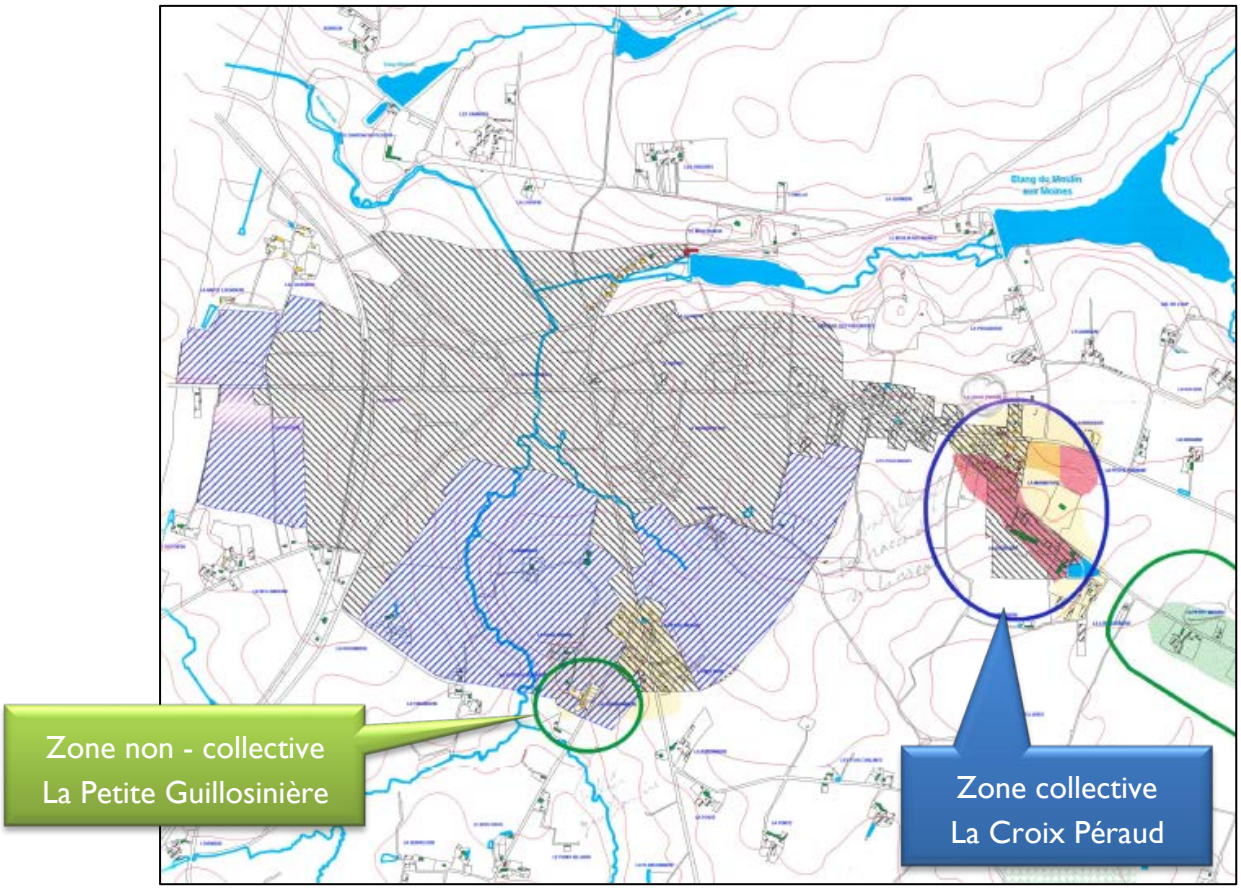


Figure 5: Périmètre défini en assainissement collectif en 1997

Tous les autres secteurs, villages ou maisons isolées, relèveront de l'assainissement non collectif.

L'assainissement collectif a été retenu uniquement pour la zone agglomérée, la Croix Péraud et les zones urbanisables

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6 Assainissement collectif

Les données indiquées ci-dessous sont issues des bilans annuels des délégataires.

La commune assure en régie l'entretien des réseaux (poste de refoulement délégué à Véolia) Pour la partie traitement, la commune adhère avec Etrelles au SIVOM de la SAVATRAIS qui a la compétence pour le traitement des eaux usées (délégation de service public à Véolia).

Les données indiquées ci-dessous sont issues des rapports annuels réalisés par l'exploitant pour le syndicat.

Commune	Année du dernier schéma directeur d'assainissement	Date du zonage Eaux Pluviales (EP)	Date du zonage EU au PLU
Argentré du Plessis	Bourgois 1995	SDGEP (En cours)	1998, carte

6.1 Situation administrative

Les eaux usées de la zone agglomérée sont collectées et renvoyées vers la station d'épuration de type Boues activées située au Nord-ouest de la zone agglomérée sur la commune d'Argentré du Plessis. Cette station reçoit également les eaux usées d'Etrelles.

La station d'épuration est gérée par le SIVOM de la SAVATRAIS qui a délégué la gestion à Veolia.

La station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2009 complété le 19 juillet 2016, dans le ruisseau du Hill.

Performances attendues (selon arrêté préfectoral)

	DCO	DBO5	MES	NTK	NNH4	NGL	Ptot
Concentration maximale à respecter (mg/L) (*)	50,00	15,00	20,00	5,00	2,00	15,00	1,00
Rendement minimum « étiage 1/06 au 30/11 » (%) (*)	95,00	97,00	95,00	90,00	92,00	80,00	90,00
Rendement minimum « hors étiage 1/12 au 31/05 » (%) (*)	91,00	94,00	92,00	86,00	89,00	70,00	86,00
Concentration maximale moyenne journalière rédhibitoire en sortie (par bilan) (mg/L)	250,00	50,00	85,00				

* : Pour les paramètres NTK, NNH4, NGL et Ptot, les conformités se jugent en moyenne par période soit les valeurs limites en concentration, soit les valeurs en rendement.
Pour les autres paramètres, les non conformités sont jugées si le nombre maximal d'échantillons non conforme est supérieur à 2 sur 12 réalisés dans l'année en concentration et en rendement.

Figure 6: Normes de l'arrêté issue du RAD (Rapport du Délégataire en 2017)

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6.2 Réseaux

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement des eaux usées séparatif. Ce réseau compte 3 postes de refoulement plus le poste général en au Nord de l'agglomération (70 m³/h). Il est constitué d'environ 31,1 km de canalisations dont 2,4 km de canalisation en refoulement.

6.3 Nombre d'abonnés et débit sanitaire

La répartition des charges organiques, par commune, est estimée sur la base de la distribution des abonnés :

	Nombre d'abonnés	Répartition communale
Etrelles	745	32%
Argentré du Plessis	1570	68%
	2315	

Figure 7: Tableau des abonnés pour définir la répartition des charges pour chaque commune (Source RAD Véolia - 2017)

Le débit sanitaire, eaux usées strictes, calculé à partir de la consommation d'eau potable facturée sur la commune, est évalué ci-dessous :

	2017
Nombre de branchements assujettis[1]	1537
Nombre de clients "actifs"[2]	1445
Volumes d'eau potable consommés par les actifs	91 467 m³/an
Volumes rejetés à l'assainissement (90%)	82 320 m³/an

Figure 8: Tableau des abonnés, répartition des charges par zone de collecte (Source listing AEP 2017)

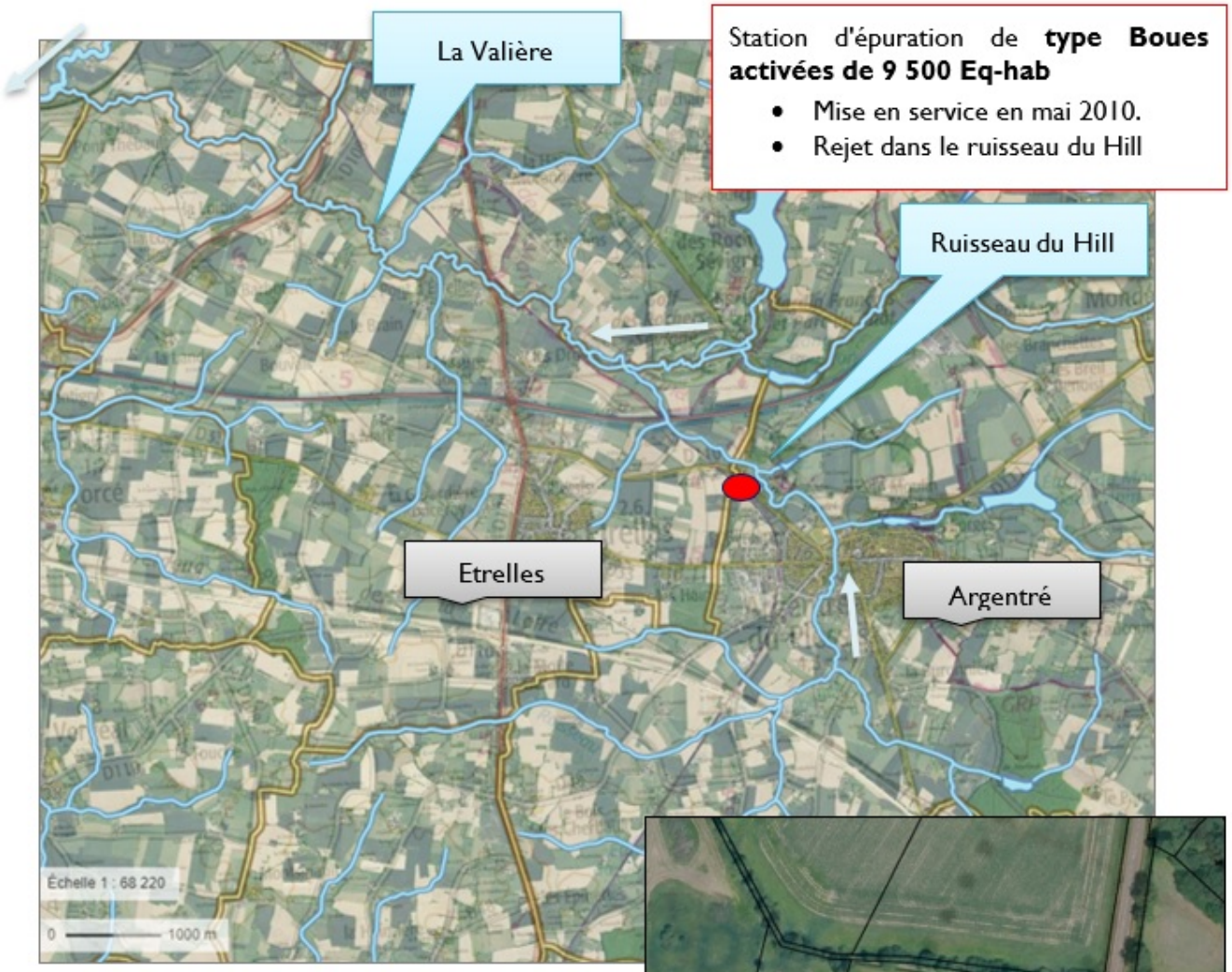
Sur la base des consommations d'eau potable (restitution de 90% des volumes consommés), le débit sanitaire théorique (débit d'eaux usées rejetés dans les réseaux et arrivant à la station d'épuration) est évalué à 314 m³/j sur l'agglomération.

[1] Assujettis : branchements recensés dans le listing d'eau potable comme "raccordés à l'assainissement collectif"

[2] Consommateurs ayant une consommation > à 5 m³ annuel

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6.4 La station d'épuration



L'équivalent habitant (Eq-hab.) est une unité de charge rejetée par 1 habitant moyen (valeur retenue à l'échelle européenne) :

Le dimensionnement d'une station repose avant tout sur la charge hydraulique et sur la charge en matière organique. La matière organique est mesurée à l'aide d'une analyse indirecte : la Demande Biologique en oxygène sur 5 jours (DBO5).

La charge maximale admissible sur la station est de :

	Charge Organique	**Charge Hydraulique**
9500 Eq-hab	570 kg de DBO5/j	2500 m^3/j

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

6.5 Bilans 2014 à 2018

Ces données sont issues des 12 bilans annuels émis par le délégataire (Données BAC fournis).

Moyenne annuelle des charges journalières entrant sur le système épuratoire en :

		Capacité nominale	Bilans 2014	Bilans 2015	Bilans 2016	Bilans 2017	Bilans 2018
Débit journalier en entrée	**(m³/j)**	**2500**	**900**	**778**	**800**	**680**	**949**
	% de la capacité	*/*	*36%*	*31 %*	*32 %*	*27 %*	*38 %*
Charge en DBO5	**(Kg/j)**	**570**	**205**	**208**	**196**	**180**	**159**
	Eq-hab.	9500	3416	3467	3266	3000	2643
	% de la capacité	*/*	*36 %*	*36%*	*34 %*	*31 %*	*28 %*

Ces 5 dernières années, les apports organiques moyens annuels sont relativement stables, ils représentent environ 33% de la capacité de la station.

Cependant, des pointes sont enregistrées sur les trois dernières années. La pointe retenue[3] est de 295 kg de DBO5/jour, soit 52 % de la capacité de la station d'épuration.

La station d'épuration dispose alors d'une capacité d'accueil pour le traitement organique de 6 200 Eq-hab en moyenne et 4 560 Eq-hab en pointe.

Sur ces dernières années, la station a reçu, ponctuellement, des charges hydrauliques supérieures à la capacité de traitement, notamment en 2014. Cette année-là était particulièrement pluvieuse avec des nappes qui étaient très hautes. Sur les trois années, suivantes, la station a reçu une pointe maximale de 97% de sa charge hydraulique en 2016. Aucun dépassement n'a alors été enregistré.

Les débits et surcharges hydrauliques enregistrées sont issus des deux communes. Le suivi est assuré au niveau de chaque poste de relèvement dit "général" de chacune des communes.

En 2017, les eaux parasites représentaient 24,4 % des débits mesurés en entrée de station.

En 2018, un bilan en juin a été écarté du fait de la situation exceptionnelle (évènement classé en catastrophe naturel).

Sur les quatre dernières années, le fonctionnement de la station est jugé satisfaisant (concentrations de rejet et rendements).

Les bilans sont réalisés tous les mois dans le cadre de l'autosurveillance (conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015). **Les résultats des mesures réalisées sur les paramètres physico-chimiques sont conformes aux normes définies dans l'arrêté préfectoral.**

[3] Les valeurs du bilan réalisé en juin 2018 sont exclues - situation pluviométrique exceptionnelle sur les communes d'Argentré et Etrelles (événement classé en catastrophe naturel)

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Il est rappelé que l'arrêté préfectoral a été pris sur la base de la réglementation en vigueur et des éléments du dossier déposé au titre de la loi sur l'eau. Les normes de rejet et les concentrations ont été définies, notamment, à partir de l'étude d'acceptabilité du rejet dans le ruisseau du Hill à capacité nominale (acceptabilité maximale définie pour la situation de rejet de la station d'épuration à 9 500 Eq-hab).

Un suivi milieu est réalisé en amont et aval dans le ruisseau du Hill. 4 campagnes de mesures sont réalisées pour suivre l'impact du rejet de la station d'épuration sur le milieu. Des déclassements ponctuels ont été mesuré en 2014.

À partir des données variables de charges mesurées au cours des dernières années en entrée de station, nous retenons comme charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration une charge équivalente à 3300 Eq-hab (avec une pointe à 295 kg de DBO5/j sur les deux dernières années, correspondant à 52 % de la capacité de la station)

	Nombre d'abonnés	Répartition communale	Estimation sur la charge organique moyenne	Estimation sur la charge organique maximum
Etrelles	745	32%	1056Eq-hab[4]	1576 Eq-hab
Argentré du Plessis	1570	68%	2244 Eq-hab	3340 Eq-hab
	2315		**3300 Eq-hab**	**4916 Eq-hab**



Vue de la station d'épuration du SIVOM de la SAVATRAIS

[4] 60 g de DBO5/ j /Eq-hab

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

7 Assainissement non collectif

Le contrôle des installations existantes est délégué au cabinet BEDAR qui assure, depuis 2014, les contrôles de bon fonctionnement et les états des lieux lors d'une vente.

Sur la commune d'Argentré-du-Plessis, la dernière campagne complète de contrôles a été réalisée en 2005 par le cabinet Bedar. Depuis cette date, seule une campagne partielle a été initiée en 2010-2011.

La campagne de contrôles en accord avec la règlementation de 2012, n'a pas encore été initiée. Les données existantes sont les données issues de la première campagne de contrôle réalisée par le cabinet BEDAR en février 2006 (312 installations contrôlées sur 374 existantes). 62 dispositifs n'ont pas été diagnostiqués dont 48 neufs.

Chaque dispositif d'assainissement est évalué par rapport aux critères suivants, afin de caractériser sa classe de réhabilitation :

- Existence du dispositif
- Fonctionnement
- Impact sur le milieu récepteur (sol, nappe phréatique…)
- Risques sanitaires.

Sur les bases de la réglementation de l'arrêté du 27 avril 2012, la future campagne classera les installations selon les catégories, définies dans l'arrêté.

	Zones à enjeux sanitaires et environnementaux		
	Non	Enjeux sanitaires	Enjeux environnementaux
Non conforme : défaut d'usure ou d'entretien	Recommandation pour l'amélioration		
Non conforme : installation incomplète	Travaux sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente
Non conforme : risque sanitaire	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente		
Absence d'installation	Mise en demeure : travaux dans les meilleurs délais		

Le bilan de la commune d'Argentré-du-Plessis est établi sur la base de l'ancien classement notifié BF, bon fonctionnement, DS : dysfonctionnement, DR : dysfonctionnement avec risque.

- **61** dispositifs présentant un bon fonctionnement / Absence de défaut, 21%
- **123** dispositifs à surveiller / installation soumise à recommandations, 39%
- **117** (orange et noir page suivante) dispositifs à risques / Non conforme 38%
- **5** Absence d'installation, 2%.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

Depuis la campagne de 2005, des habitations ont été raccordées à l'assainissement collectif (Croix Perrault) des installations ont été reclassées en P2, 15 installations réhabilités et 57 installations dite P1 ont des projets validés.

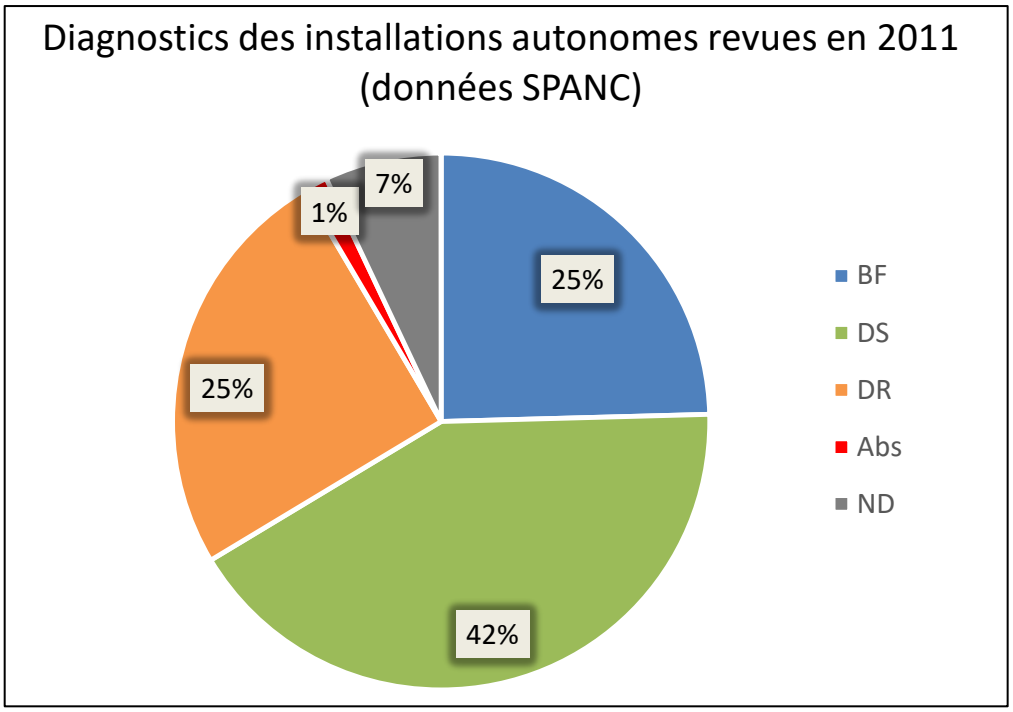


Figure 9 : Nouvelles répartition de l'état des installations autonomes à la suite d'une campagne partielle en 2010 2011 (SPANC)

Cette classification n'est pas actualisée sur la nouvelle réglementation. **Les installations dites "à risque" seront dans le cadre de la nouvelle réglementation classées en fonction du délai de travaux à réaliser.**

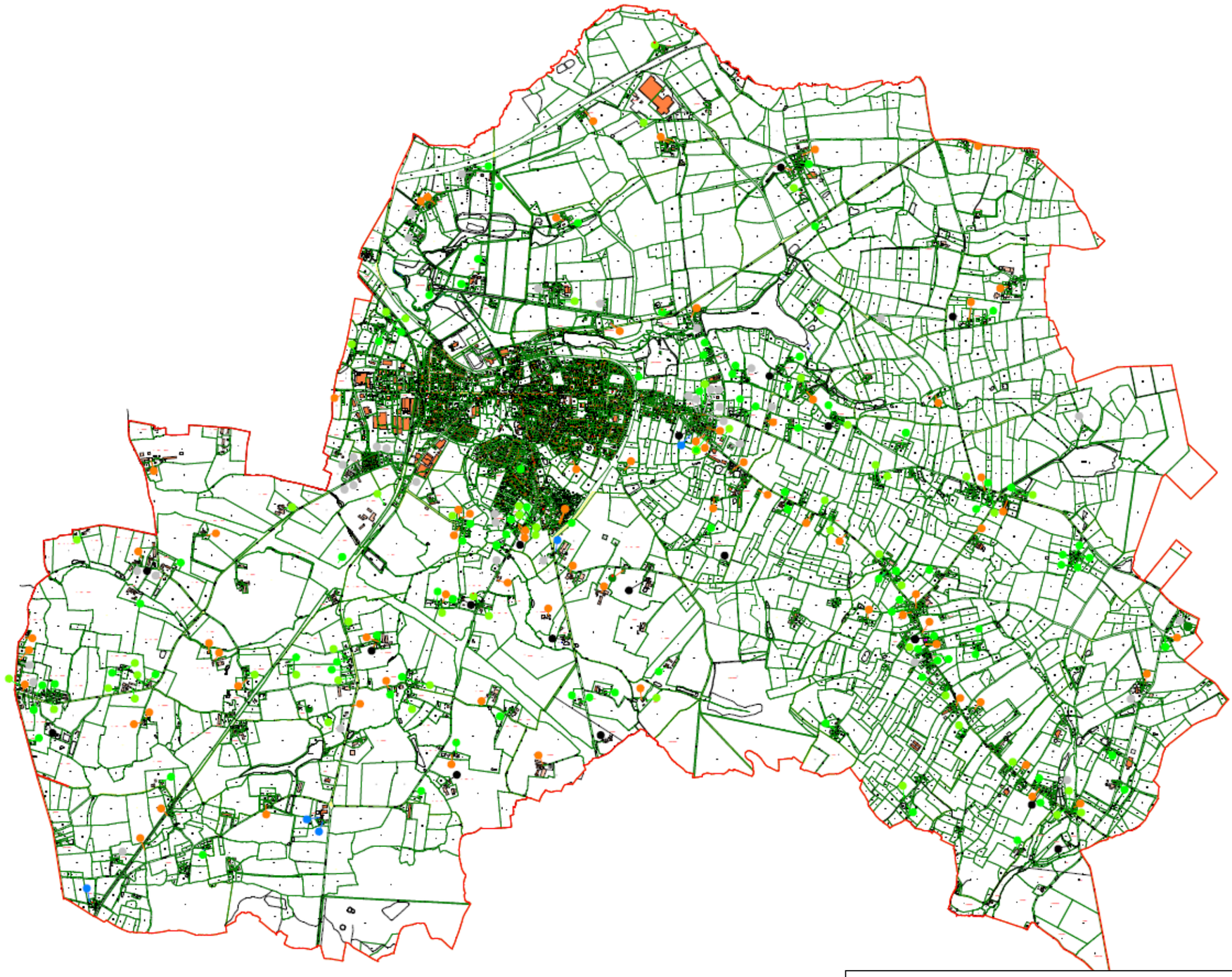
Une nouvelle campagne de contrôles sera réalisée à partir de 2020-2021.

Le SPANC a adopté un règlement de service en 2015 (3 juillet).

Dans le cadre de la mise en conformité des installations autonomes, Vitré Communauté (SPANC) assure la mission de contrôle de conception et de réalisation dans les 4 ans suivant l'avis du contrôleur (dans les cas prévus dans le règlement (chapitre VI)) et dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Une nouvelle campagne de contrôles de bon fonctionnement devrait être réalisée en 2020-2021. La future campagne classera les installations selon les catégories, définies dans l'arrêté sur les bases de la réglementation de l'arrêté du 27 avril 2012.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Légende de la conformité des installations pour des contrôles de 2009 à 2015

- Pastilles vertes : ANC (Assainissement Non Collectif) conforme
- Pastilles bleues : projet réhabilitation ANC déposé, travails non contrôlés
- Pastilles oranges : assainissement non conforme avant l'arrêté de 2012 (classement P1 Agence de l'eau)
- Pastilles noires : assainissement non conforme suite à la vente de l'habitation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

8 Étude de scénarios et justification du zonage

Dans les différentes études réalisées en 1997 et dans le diagnostic des ANC, des propositions de raccordement de différents hameaux avaient été étudiées et chiffrées.

Sur la commune, lors du premier diagnostic, les conclusions sur la nature des sols et leur aptitude à l'assainissement autonome indiquaient que, dans de nombreux cas, la mise en place d'un système de traitement en sol reconstitué était nécessaire.

Dans l'étude de 2005, la vulnérabilité est principalement notifiée pour des installations situées à une distance inférieure à 100 m des cours d'eau. Sur 117 installations autonomes identifiées "à risques" en 2005, 31 ont été réhabilitées, raccordées ou reclassées lors de contrôle en 2011.

Des hameaux à risque ont été identifiés, **le hameau de la Croix Péraud (à l'Est) a depuis, été raccordé** au réseau collectif. Cependant, il reste sur le territoire, quelques installations identifiées "à risque".

Les hameaux sur le territoire sont peu denses et/ou avec une répartition linéaire le long des voies routières.

Le seul hameau dense serait le Bois des Cherbault au Sud-ouest. Ce hameau compte environ 15 habitations, dont 2 "à risques" et 1 habitation sans dispositif. L'état global de l'assainissement dans ce hameau ne justifie pas de mise en place d'an dispositif collectif.

Aucune solution collective n'est proposée à l'exception du raccordement des zones urbanisables.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

8.1 Evaluation des besoins

Le plan local d'urbanisme a notifié les zones urbanisables dans la continuité des zones urbanisées (voir plan ci-dessous).

À horizon 10 ans, il est prévu la construction de 390 logements avec comme répartition :

- - 115 logements en densification.
- - 25 logements en densification du bourg
- - 25 logements en réinvestissement du parc existant (logements vacants...).
- - 85 logements dans la seconde tranche de la ZAC de Bel Air.
- - 14 logements dans le lotissement de la Guilloisière 3
- - 123 logements dans les zones AU.

Ainsi que 4,5 ha de zones d'activités.

Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient :

Zones d'habitat :

- Un ratio de 3 habitants par logement,
- Une charge de 48 g de DBO5/j par habitant,
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j

Zones d'activités :

- 5 Eq-hab /ha pour de l'artisanat et 30 Eq-hab /ha pour de la petite industrie.

Soit :

- Pour 462 logements, on aura 1 386 habitants et 1 110 Eq-hab raccordés
- Pour 12,2 ha de zones d'activités : entre 61 et 366 Eq-hab maximum

La station d'épuration de la Savatrais traite également les effluents générés par la commune d'Etrelles. Actuellement, les apports imputés à la commune d'Etrelles représentent une charge à traiter de 1 056 équivalents habitants.

Une révision du PLU vient d'être réalisée, et 170 nouveaux logements sont envisagés. En intégrant les extensions projetées de zones d'activités d'une surface de 15,4 hectares environ, les flux supplémentaires à traiter en provenance de la commune d'Etrelles représentent un maximum d'environ 870 équivalents habitants.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

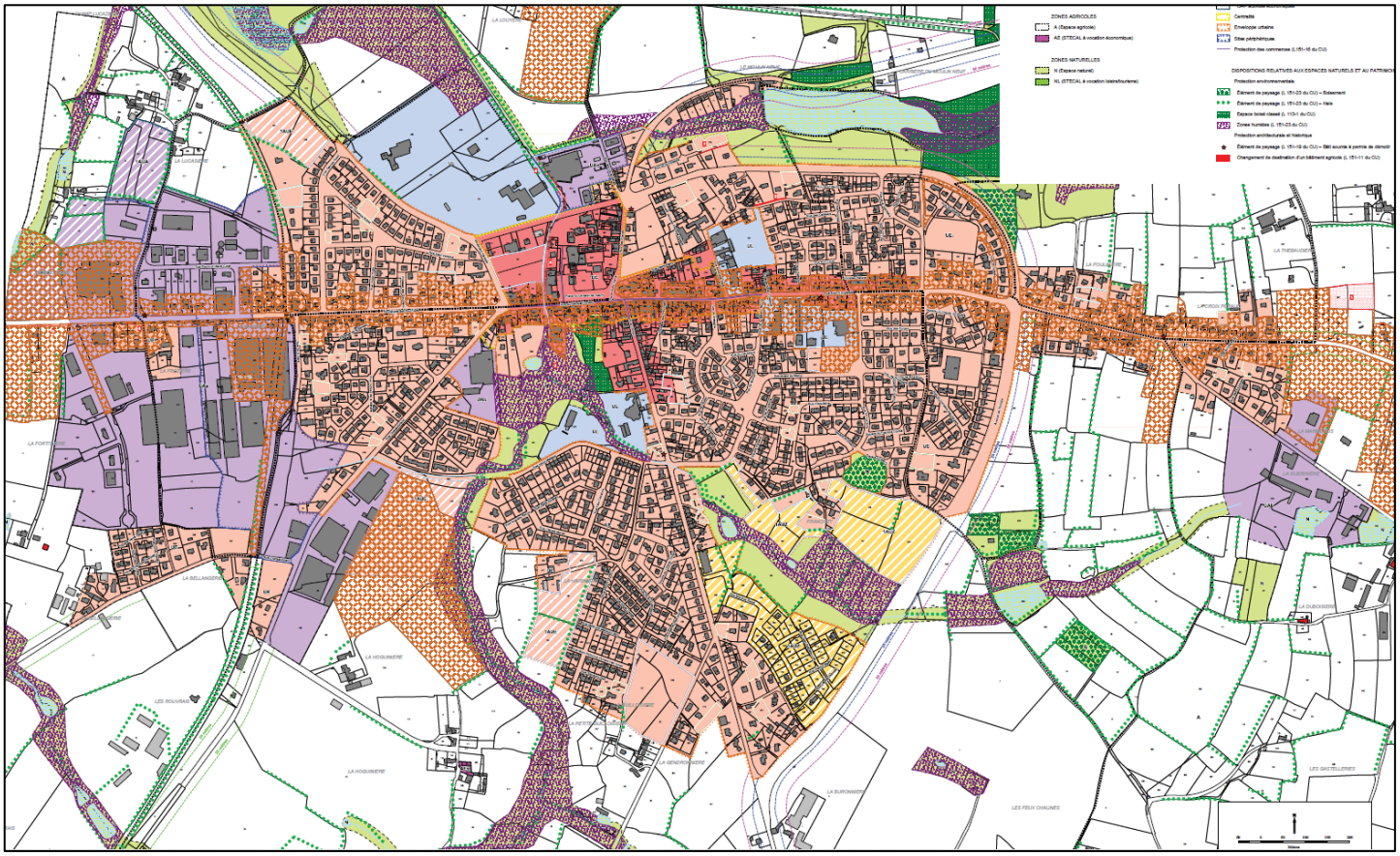


Figure 10 : Plan de zonage du PLU sur le secteur de la zone agglomérée

Capacité de la station	***9 500 Eq-hab***	
	Etrelles	**Argentré du Plessis**
Apport actuel en moyenne	1056 Eq-hab	2 244 Eq-hab
Apports futurs liés aux logements	408[5] Eq-hab	936 Eq-hab
Apports futurs liés aux Zones d'Activités	460 Eq-hab	144 Eq-hab
Futurs apports attendus en moyenne	**5 248Eq-hab**	

Actuellement l'apport de pointe mesuré	4 916 Eq-hab
Futurs apports attendus en pointe	**6 864 Eq-hab**

La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire de 1 948 Eq-hab. à traiter. Ajouter à la charge actuelle, la station arrivera à 55% de sa capacité de traitement organique en situation moyenne et 72% de la capacité nominale de traitement en situation de pointe.

[5] Valeur calculée sur la base des ratios présentés page précédente

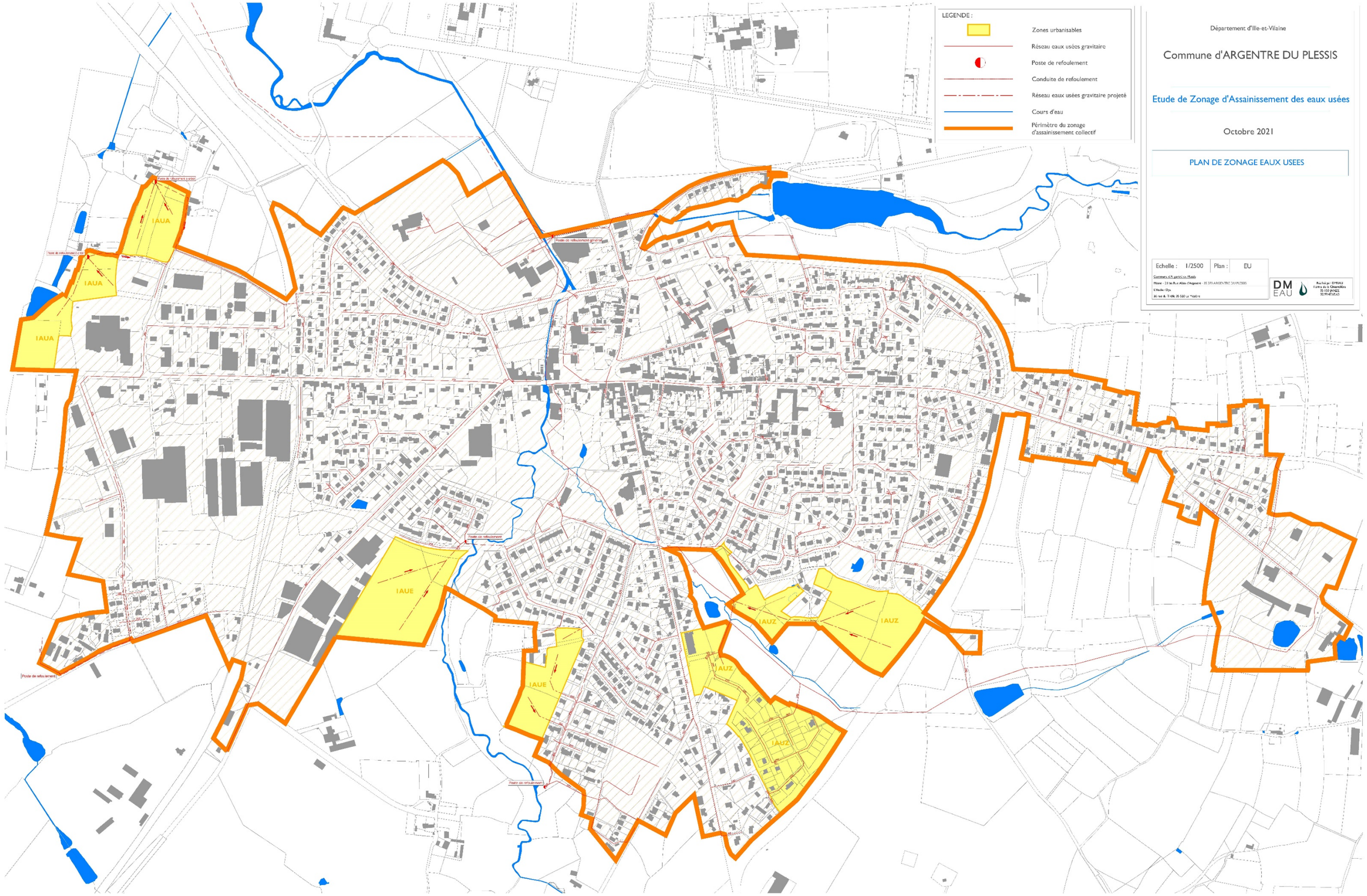
Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

8.2 Études d'extensions de raccordement

Sur la commune d'Argentré du Plessis, les hameaux non raccordés aujourd'hui et classés en "assainissement non-collectif" sont majoritairement trop éloignés, et ne peuvent être raccordés au réseau d'assainissement collectif dans des conditions techniques et économiques acceptables.

Aucune extension du réseau n'est proposée. Les secteurs d'urbanisation envisagés se situant principalement dans des secteurs enclavés et dans des dents creuses raccordables à l'assainissement collectif.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE



Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

9 Incidence du zonage sur l'environnement

9.1 Effet sur le milieu aquatique

Les effets potentiels sur le milieu aquatiques sont liés à des rejets depuis le réseau (rejet brut) ou après traitement.

Impact de rejets bruts :

Concernant les rejets d'eau brutes, trois postes de refoulement sur Argentré ont des trop pleins. Les débordements observés ou mesurés en 2018 sont liés à un événement exceptionnel (pluviométrie exceptionnelle de juin 2018).

Le poste général d'Argentré est équipé d'un bassin tampon. Il est équipé d'1 canal de comptage sur le trop plein avec un débitmètre ultrasons et 1 préleveur.

Il est rappelé qu'il n'existe pas de trop plein à la station d'épuration.

Il est rappelé que la topographie naturelle de la zone d'activités urbanisable à l'Ouest et la présence de la voie verte ne permettent pas un raccordement gravitaire au réseau existant de l'ensemble des futurs effluents. Un poste de refoulement sera nécessaire pour orienter les effluents vers une conduite gravitaire qui empruntera le passage sous la voie verte.

À l'échelle de l'ensemble de la zone, le raccordement gravitaire sera à privilégier et le poste de refoulement devra être dimensionné au minimum des "non raccordables" gravitairement.

Une attention particulière sera apportée au type d'entreprise s'implantant sur la zone.

Le poste ne sera pas équipé d'un trop plein.

Sur le secteur d'assainissement collectif, rejet traité :

L'ouverture à l'urbanisation et à la densification prévue au PLU concerne la création de 390 logements. Les zones de densification sont localisées dans la zone agglomérée, dans la ZAC, et les zones urbanisables. Le zonage prend également en compte les urbanisations en cours : les lotissements en cours : 40 logements, ainsi que l'extension de la zone d'activités.

L'incidence du zonage sera principalement liée à l'augmentation du flux d'eaux usées à traiter (1 080 Eq-hab soit environ 65 kg de DBO5/j et 86 m³/j).

L'ouvrage de traitement, reçoit aujourd'hui 35% de sa capacité de traitement en moyenne annuelle. Il peut assurer le traitement des eaux usées futures.

L'exploitation (station et réseaux) doit être maintenue et doit permettre d'assurer la conformité avec l'arrêté préfectoral, notamment sur le respect des normes de rejet.

La collectivité assurera le contrôle des nouveaux branchements afin de ne pas créer des rejets directs via le réseau d'eaux pluviales. Elle s'assurera pour chaque opération du dimensionnement des postes de refoulement avec les débits supplémentaires envisagés.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

L'impact du rejet de la station d'épuration est suivi, à partir des résultats de 4 campagnes annuelles de prélèvements dans le cours d'eau. Les 4 campagnes de mesures sont réalisées sur les paramètres suivants : Ammonium, Azote Kjeldahl, DCO, matières en suspension et Phosphore total.

Elles permettent de suivre l'impact à différentes périodes de l'année. (Tableau ci-dessous)

step		Ammonium		Azote Kjeldahl		D.C.O.		Matières en suspension		Phosphore total	
		NH_4^+		NTK				MES		Pt	
		mg(N)/L		mg(N)/L		$mg(O_2)/L$		mg/L		mg(P)/L	
		AMONT	AVAL	AMONT	AVAL	AMONT	AVAL	AMONT	AVAL	AMONT	AVAL
13/02/2014		<1	**<1**	<2	**<2**	21	**22**	46	43,00	0,22	0,22
10/07/2014		<1	<1	<2	<2	19,00	*15,00*	7,20	<4	0,10	0,14
16/09/2014		<1	<1	<2	<2	<30	**35,00**	8,80	17,00	0,11	0,20
14/11/2014		<1	<1	<2	<2	<30	**37,00**	15,00	16,00	0,12	0,11
11/03/2015		<1	<1	<2	<2	<30	<30	14,00	14	<0,1	0,16
26/06/2015		<1	<1	<2	<2	<30	<30	<4	<4	<0,1	0,12
24/08/2015		<1	<1	<2	<2	<30	<30	12,00	8,70	0,13	**0,22**
15/10/2015		<1	<1	<2	1,3	44,00	<30	7,40	4,90	0,48	**0,66**
29/01/2016		<1	<1	<2	1,1	<30	<30	18,00	18,00	<0,1	<0,1
02/06/2016		<1	<1	<1	**<2**	<30	**43,00**	8,50	9,80	0,24	**0,39**
19/08/2016		<1	<1	<1	**1,2**	25,00	26,00	6,30	9,70	0,12	**0,43**
09/11/2016		<1	<1	<1	<1	<30	<30	12,00	12,00	<0,1	0,10
10/02/2017		<1	<1	<1	<1	22,00	23,00	8,30	8,5	0,11	0,17
12/07/2017		<1	<1	<1	**2,40**	21,00	21,00	4,30	5,20	0,22	**0,37**
18/09/2017		<1	<1	<1	**1,10**	20,00	21,00	9,90	8,20	0,14	**0,27**
17/10/2017		<1	<1	1,00	**1,90**	24,00	22,00	8,20	6,00	0,13	0,20
17/03/2018		<1	<1	1,60	**1,10**	27,00	22,00	27,00	30,00	0,30	0,13
06/06/2018		0,21	0,26	1,60	**1,70**	33,00	33,00		17,00	0,39	0,41
08/08/2018		<1	<1	<1	**<1**	36,00	31,00	9,10	7,00	0,23	0,16
07/11/2018		<1	**<1**	1,60	<1	16,00	13,00	7,40	5,90	0,16	0,16

Pluviométrie exceptionnelle : communes classées en "catastrophe naturelle"

Au cours des 5 dernières années de suivi, le paramètre phosphore est le paramètre le plus contraignant. Des déclassements du cours d'eau apparaissent principalement à la période d'étiage, avec quelques fois un milieu dégradé en amont.

La concentration autorisée de phosphore dans le milieu est de 1 mg/l.

Il existe ponctuellement des impacts sur le cours d'eau notamment à la période d'étiage, malgré une conformité des performances notifiée dans les RAD.

Le zonage retenu aura une incidence maitrisée sur l'hydrologie et la qualité du milieu dans la mesure où les installations existantes maintiennent leur conformité aux normes de rejet (qualitative et quantitative). Les ouvrages engendrant des éventuels rejets vers le milieu doivent être suivi, et l'ensemble des données de suivi de qualité du milieu doit être présenté au regard des rejets connus sur le bassin versant.

Sur les secteurs d'assainissement non collectif, il n'y aura aucune densification ou ouverture à l'urbanisation.

Le SPANC maintient ses campagnes de contrôle de bon fonctionnement ainsi que les contrôles de conception/réalisation.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

En Effet, une partie du territoire est localisée sur le bassin versant de la Seiche. Ce secteur est classé en assainissement non collectif.

Sur ce bassin versant, 33 installations ont été diagnostiquées :

- 6 installations sont "non conformes à risque",
- 1 maison n'a pas d'installation mais n'est pas habitée et n'a pas de sanitaire intérieur.
- 3 n'ont pas été diagnostiquées (1 en vente et 2 refus)

Ces installations ont une répartition qui ne permet pas d'envisager la mise en œuvre d'une solution d'assainissement non collectif.

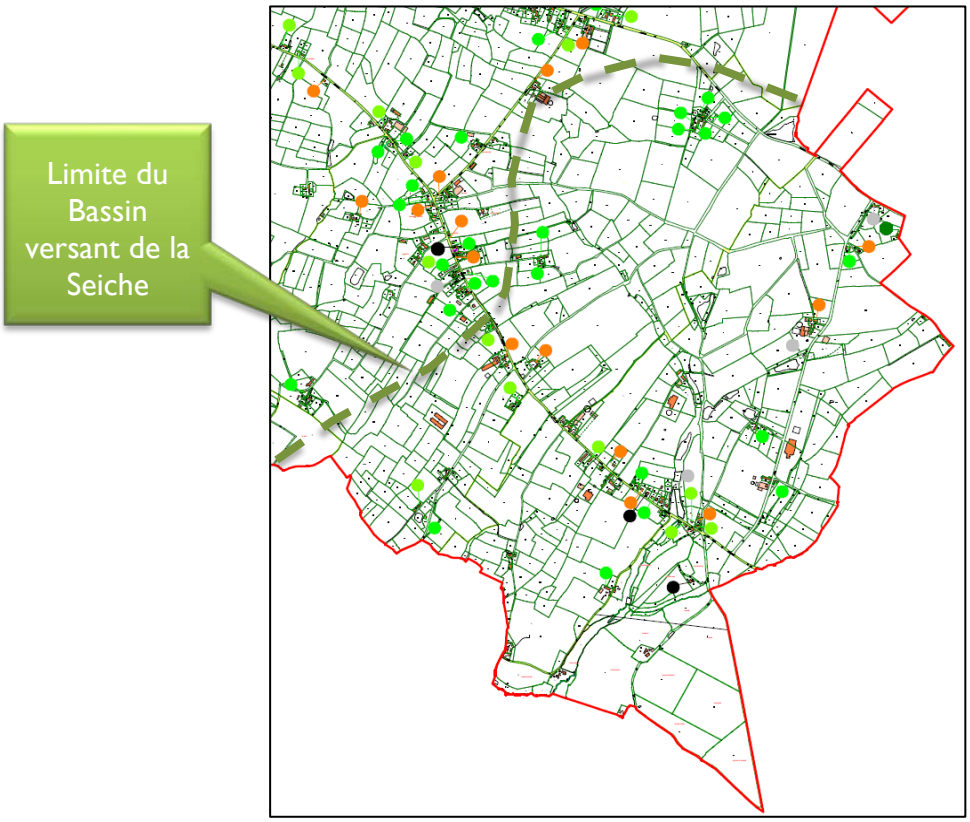


Figure 11 : État des installations autonomes par suite d'une campagne partielle en 2010 2011 (carte fournie par le SPANC)

Sur le bassin versant de la Seiche, l'assainissement non collectif est maintenu, et le nouveau diagnostic qui doit être réalisé en 2020-2021 doit permettre de valider l'état des installations au regard du risque et de la réglementation de 2012.

9.2 Effet sur la santé humaine

L'ensemble des eaux usées sont collectées sur la zone d'assainissement collective par un réseau d'eaux usées séparatif.

Le maintien du contrôle des branchements et la création de réseaux séparatifs sur les nouvelles zones urbanisables contribuent à ne pas engendrer de risques sanitaires.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La nouvelle campagne de diagnostic des installations autonomes, programmée pour 2020-2021 par le SPANC, notifiera les installations "à risques". Les propriétaires de ces installations auront alors selon l'état constaté entre 1 et 4 ans pour se mettre en conformité.

9.3 Effet sur les prélèvements en eau potable

Il n'existe pas de prélèvement d'eau potable sur le bassin versant en aval immédiat des cours d'eau. Le captage de Châteaubourg sur la Vilaine est situé 20 kms environ en aval de la station d'épuration intercommunale.

Le respect des normes en vigueur garanti ainsi la maitrise de la collecte et du traitement des effluents et donc de la qualité des rejets dans le milieu.

9.4 Effet sur le paysage

Aucune installation d'assainissement pouvant avoir un effet sur le paysage n'est programmée dans le cadre de l'actualisation du zonage.

10 Conclusion

L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées a été élaborée sur les bases du zonage en vigueur.

Le PLU prévoit la densification de l'enveloppe agglomérée du bourg et des extensions de l'urbanisation dans la continuité de celui-ci. Le PLU prend en compte les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et les activités agricoles pour limiter l'impact sur les zones agricoles.

Le périmètre de zonage proposé est augmenté des zones d'activités par rapport à l'ancien zonage d'assainissement. Il n'y a pas d'effets négatifs du nouveau plan de zonage. Les rejets engendrés par les extensions peuvent être traitées par la station d'épuration. Le maintien des suivis en vigueur (trop plein de poste, autosurveillance et suivi amont aval du rejet de la station) assure le suivi de l'impact du rejet au-delà de la conformité des rejets de la station d'épuration.

Le raccordement des nouvelles zones d'urbanisation sur les ouvrages de traitement peut être réalisé. La capacité de traitement des stations ne sera pas atteinte au terme du PLU.

Le maintien de la surveillance des installations et de leur entretien permet également d'assurer le suivi afin de garantir la maitrise de la collecte et du traitement des eaux usées. Cette vigilance est nécessaire pour respecter les normes en vigueur.

La commune a réalisé un diagnostic en 1997, afin de respecter la réglementation, un nouveau diagnostic de ses réseaux devra être réalisé avant 2025, conformément à la réglementation du 21 juillet 2015.

Envoyé en préfecture le 10/11/2021
Reçu en préfecture le 10/11/2021
Affiché le
ID : 035-213500069-20211108-2021_091-DE

La commune maintient sa décision pour le classement de la zone agglomérée et de ses zones de densification en zone d'assainissement collectif.

Les flux engendrés par les futurs logements à l'échelle du PLU seront traités par la station d'épuration.

Les projets d'urbanisation contribueront à un apport d'effluent :

- **De 936 Eq-hab supplémentaires sur le bourg (390 logements),**
- **De 144 Eq-hab maximum supplémentaires pour les futures zones d'activité.**

Au terme de l'urbanisation programmée d'Argentré du Plessis et d'Etrelles, la station d'épuration recevra une charge organique estimée à :

- **55% de la capacité de traitement en situation moyenne,**
- **72% de la capacité de traitement en situation de pointe.**

Le reste du territoire communal est maintenu en assainissement non collectif.