

NOTE

Vitré Communauté – Personne Publique Associée Révision du PLU de la commune d'Argentré-sur-Plessis

Direction Mobilité Aménagement du Territoire Habitat

Direction Développement Economique

Références : PLU_ARGENTRE-DU-PLESSIS

OBJET : Avis PPA sur le PLU d'ARGENTRE-DU-PLESSIS arrêté le 11 JANVIER 2021

La Commune d'ARGENTRE-DU-PLESSIS a arrêté son nouveau Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du **11 JANVIER 2021**. Il a été transmis à Vitré Communauté, personne publique associée le 13 JANVIER 2021. La Communauté d'Agglomération dispose de 3 mois pour émettre un avis.

Cet avis sera structuré en tenant compte des champs de compétence de Vitré Communauté, à savoir l'habitat, le développement économique, l'aménagement du territoire et la mobilité.

I/ AU TITRE DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

PADD

En termes d'équipements et services, la Commune positionne ses actions vers des renforcements de sites existants en fonction de l'évolution des effectifs (écoles) et des besoins (sports, loisirs) et la création de nouveaux programmes (médiathèque, résidence sénior) en centralité.

Par ces approches de projets, la Commune souhaite ainsi favoriser les mobilités douces en centralité, mais aussi pour rejoindre certains bourgs voisins (Etrelles).

Le PADD souhaite favoriser la réduction des consommations d'énergie en préconisant l'utilisation des énergies renouvelables, au travers d'une réduction des contraintes architecturales.

En termes de préservation de la biodiversité et des espaces naturels, la Commune protège les 13,9 ha boisés et 201 km de haies au titre de la Loi Paysage, prévoyant ainsi une demande d'autorisation préalable à toute coupe et une compensation systématique.

La Commune dispose d'un tissu assez dense de patrimoine végétal qu'elle souhaite préserver et valoriser à travers les trames vertes et bleues. Une OAP thématique vient confirmer cette prise en compte. Néanmoins, le PADD ne prévoit pas de « renforcer » les secteurs les plus fragiles du territoire communal, c'est à dire les parties qui ont fait l'objet de remembrements intenses, notamment en partie Sud de la Commune ; en effet, les 2 cartes en page 11 montrent des coupures entre les principaux réservoirs de biodiversité : ainsi, la création et le renforcement de corridors terrestres seraient à préconiser, par exemple en linéaires de voies équipées de fossés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématique sur les formes urbaines

Le document présente une OAP thématique sur les formes urbaines, modalités de densification par divisions foncières... Elles apportent une réflexion intéressante à l'acceptation de la densification (vis-à-vis, création d'accès partagés, implantations en mitoyenneté, évolutivité, filtres lumineux et solaires, orientations...). Il sera important qu'elles servent de support à l'élaboration des futurs programmes neufs ainsi qu'en conseil lors des divisions successives qui devront se réaliser.

Cela étant, lors de l'application, il faudra être très vigilant auprès des conseils aux particuliers, cherchant plutôt à apporter des solutions simples, et parfois simplistes, allant à l'encontre des propositions privilégiées ci-dessus, qui peuvent demander l'élaboration de permis d'aménager, plus complexes et plus longs à mettre en œuvre.

OAP thématique trame verte et bleue

Concernant la trame verte, seules la préservation du bocage existant et l'intégration de plantations dans des opérations d'aménagement sont évoquées ; or, excepté au nord du bourg, la trame bocagère ne fait pas apparaître de liens entre les différents réservoirs de biodiversité sur le territoire communal.

Il serait intéressant que l'OAP et la carte en page 17 expriment également des intentions de restaurer les continuités écologiques terrestres permettant de relier les différents massifs boisés de la commune en prévoyant de reconstituer un maillage bocager partout où c'est possible.

OAP sectorielles

Les OAP sectorielles se répartissent entre les emprises à vocation d'habitat et celles à vocation d'activité.

Pour les secteurs d'habitat, la commune a souhaité présenter l'ensemble des capacités de construction, tant en dents creuses permettant d'assurer du renouvellement urbain, qu'en extension, mixées avec une répartition par surface d'opérations. Ainsi, un nombre important d'opérations est prévu dans le tissu déjà urbanisé, visant à optimiser les fonciers libres.

OAP secteur Bel Air

Il semble nécessaire de rectifier l'appréciation « d'ouverture de ce secteur sur le grand paysage ». En effet, de l'autre côté de la voie de contournement, des haies et boisements viennent largement filtrer les perceptions réciproques de ces emprises avec le grand paysage.

OAP secteur les Lucasières

Il est important dans ce projet d'intégrer les deux notions de covisibilité avec le Château du Plessis et de création d'une nouvelle limite urbaine d'entrée de Ville. Les enjeux de qualité de projet, de traitement du front bâti au Nord et à l'Est seront à travailler, mais pas uniquement la question de « l'insertion paysagère ». L'OAP devrait pouvoir, à ce titre, apporter des objectifs plus précis. Elle devrait enfin traiter la sécurité du carrefour existant, qui pourra accueillir des flux plus volumineux qu'aujourd'hui.

Règlement

Règlement écrit

Articles UC3 et UE3 : 1 000 m² maximum de surface de commerce. Prévoir les mêmes conditions entre le cœur de ville et l'ensemble des secteurs d'extension urbaine ne favorise pas le centre-ville et peut conduire à une dissémination du commerce de proximité.

Règlement graphique

Dans les documents « PLU_Règlement_graphique_B,C et D », la légende prévoit une teinte orange pour les STECAL à vocation d'activité, alors que celles-ci sont de couleur fuchsia dans le document graphique.

II/ AU TITRE DE LA COMPETENCE HABITAT

→ RAPPEL

Le programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement sur le territoire de Vitré Communauté

Suite à un premier PLH (2009 – 2015), Vitré Communauté s'est engagé sur la réalisation d'un second document de programmation, pour la période 2016 – 2022, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 4 novembre 2016.

⇒ Deux grands objectifs majeurs sont poursuivis par la politique locale de l'habitat :

- Economiser le foncier tout en maintenant l'identité des communes
- Economiser l'énergie

⇒ Quelques chiffres sur les objectifs du PLH n°2 de Vitré Communauté

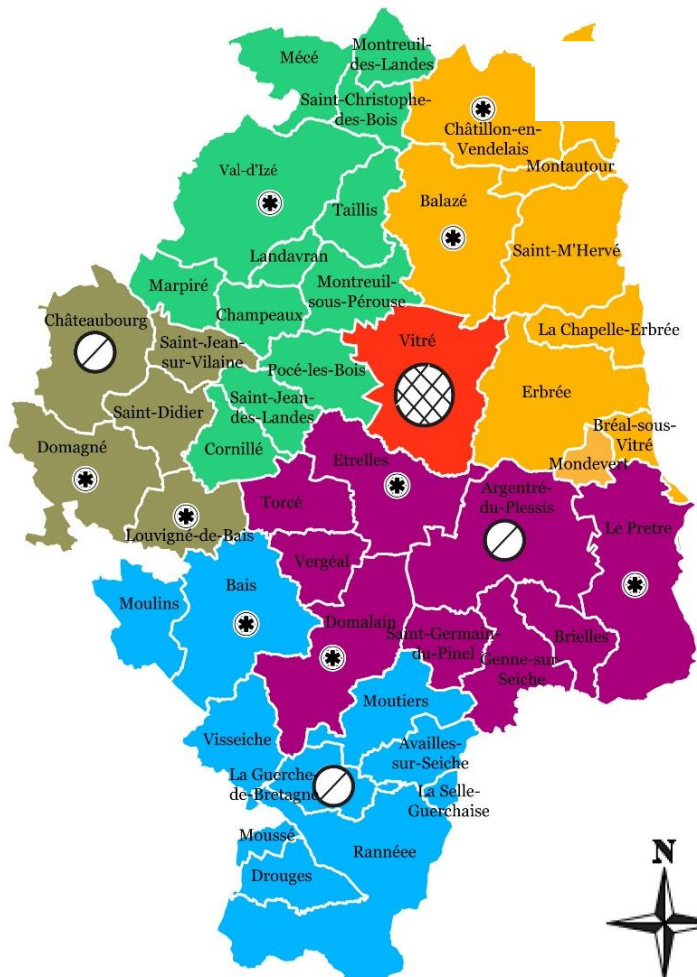
⇒ Maintien d'une croissance soutenue de la population à 1.35%

⇒ 650 logements/an produits sur le territoire (marge de + ou - 10%) soit environ 4 000 logements sur les 6 prochaines années

⇒ 5 à 7 % de cette production à partir d'immeubles vacants soit 40 à 50 logements/an (250 à 300 logements en 6 ans)

⇒ 15% de cette production dédiée au locatif aidé (tout confondu, parc locatif social, locatif privé ANAH, PLS-Prêt locatif social) soit 650 logements sur 6 ans.

⇒ Une répartition par secteurs géographiques – Maintenir un développement équilibré du territoire (urbain-rural)



 **Ville-centre** : la ville centre de l'agglomération

 **Pôle d'équilibre** : les pôles secondaires de l'agglomération avec une population > à 3 500 habitants (seuil SRU)

 **Pôle relais** : les communes disposant de services / commerces et constituant des relais pour les communes plus rurales ou les communes en périphérie immédiate d'une des villes et atteignant un nombre de population important sans disposer pour autant de services / commerces importants

répartition des 650 logements

Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
-------	-------	-----	-----	----------	------------

Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
<i>moy. pôle-relais</i>	0	<i>23</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>14</i>	<i>20</i>
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
<i>moy. communes rur.</i>	0	<i>16</i>	<i>6</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>

⇒ 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

→ HABITAT ET ARRET DU PLU D'ARGENTRE-DU-PLESSIS

⇒ CONTEXTE

⇒ Une croissance continue mais qui ralentit : +0,6%/an – dernière période intercensitaire

⇒ Une tendance au vieillissement (indice de vieillissement : 0,94 en 2013)

⇒ Une progression du nombre de logements constante (24 logements en moyenne/an entre 1968 et 2013)

⇒ Une faible vacance : 5,2 % du parc (2013)

⇒ Un desserrement qui se poursuit : 2,5 personnes par ménage en 2013

⇒ 198 logements locatifs sociaux

⇒ PROJET

⇒ Evolution envisagée de la population : 1,3%/an

⇒ Production envisagée de 390 logements d'ici 2030 soit 39 logements par an.

La commune est fléchée comme « pôle d'équilibre » et appartient au secteur Est au titre du PLH n°2 de Vitré Communauté. La commune d'Argentré s'est vu attribuer un objectif de 38 logements par an sur la durée du PLH (2016-2022) soit 266 logements.

Entre 2016 (date d'approbation du PLH n°2) et 2019, 184 logements ont été autorisés soit une moyenne de 46 logements par an

La commune propose une production de 39 logements/an soit 117 logements supplémentaires entre 2020 et 2022 (fin du PLH n°2).

L'objectif de 39 logements/an jusqu'en 2030 est compatible avec le PLH n°2

Objectifs du PLH

répartition des 650 logements

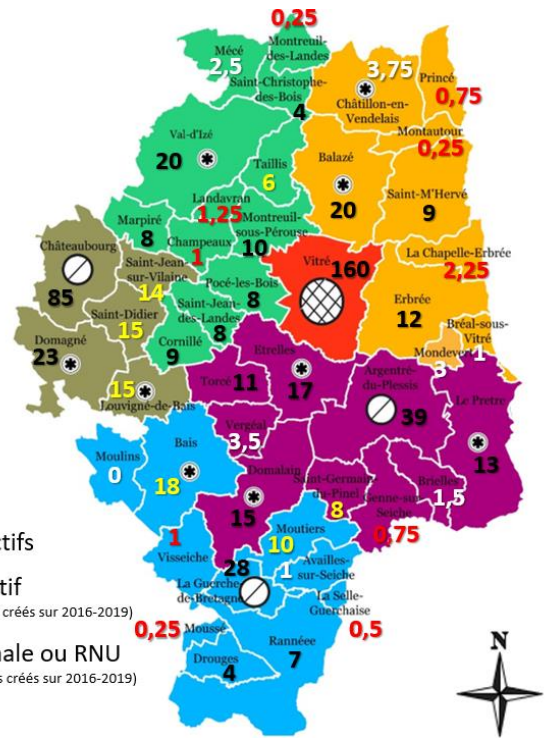
Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
-------	-------	-----	-----	----------	------------

Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
<i>mov. pôle-relais</i>	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
<i>mov. communes rur.</i>	0	16	6	4	5	6

Objectifs des PLU

Total	160	152	108	70	53	78
ville-centre	160	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	85	39	28	0	0
total pôle-relais	0	38	45	18	24	20
<i>mov. pôle-relais</i>	0	19	15	18	12	20
total communes rurales	0	29	24	24	29	58
<i>mov. communes rur.</i>	0	15	5	3	4	5

Scénario 1 - répartition de la production



⇒ Vacance

Le taux de Vacance de la ville est de 5.2%. Conformément au PLH n°2, la ville d'Argentré-du-Plessis envisage de remettre sur le marché une vingtaine de logements vacants (objectif de 5% de production de l'offre dans l'existant).

⇒ Production de logements locatifs sociaux

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède à ce jour une proportion de logements sociaux légèrement supérieure à la moyenne de Vitré Communauté (environ 11% de son parc).

Pour la décennie à venir, afin de renforcer la cohésion sociale et de faciliter l'insertion des nouveaux Argentréens à la vie de la commune et pour être en conformité avec le SCoT du Pays de Vitré, le PLU affichera une part de 19% de logements aidés dans les secteurs d'extension urbaine. Plus largement, une réflexion sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité.

⇒ Observations :

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 no 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.

Cette exemption est à préciser dans le PLU.

96 logements locatifs sociaux sont envisagés de manière mutualisée sur les communes du secteur Est dont principalement sur le pôle d'équilibre représenté par la commune d'Argentré-du-Plessis, commune soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Entre 2016 et 2018, 88 logements locatifs sociaux ont été agréés dont 63 à Argentré-du-Plessis.

La commune d'Argentré-du-Plessis prévoit une production de 63 logements aidés sur le secteur de niveau 3 (OAP) correspondant à une programmation d'environ 19% de logements locatifs sociaux. L'objectif du PLU permet de maintenir la dynamique engagée. Toutefois, si la commune d'Argentré -du-Plessis est exemptée jusqu'en 2022 par dérogation, cette dernière reste actuellement soumise à l'article 55 de la loi SRU. En l'espèce, la programmation en logements aidés dans le PLU ne permettrait pas l'atteinte à terme du taux de 20% de logements locatifs sociaux dans l'hypothèse où la commune ferait à nouveau l'objet d'un plan de rattrapage.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire de mener une analyse fine de l'offre locative sociale et de l'occupation sociale avec les principaux bailleurs sociaux présents sur la commune : maintien d'un taux minimal sur la Commune ? Offre nouvelle dans la production totale y compris en renouvellement urbain ? Vente ? Réhabilitation du parc social existant ?

Cette réflexion peut également être en partie une réponse aux objectifs de la commune :

- Densité par la typologie du parc locatif social.
- Mixité sociale et offre diversifiée.

III/ AU TITRE DE LA COMPETENCE MOBILITE

Rapport de présentation

La plupart des types de déplacement sont évoqués (voiture, covoiturage, transport collectif, modes doux).

Les liaisons douces semblent envisagées par la marche (trottoirs et accotements enherbés non sécurisés), et dans une perspective de loisirs principalement (chemins de randonnée). Le vélo n'est pas cité à ce stade.

L'objectif indiqué de réduction de l'usage de la voiture semble majoritairement passer par le développement de la marche au sein du bourg.

PADD

Le second objectif de l'axe 3 « Préserver la qualité du cadre de vie » est de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.

Deux principaux outils alternatifs sont cités : marche et développement des deux-roues non motorisés, avec deux échelles de déplacement considérées – ce qui est pertinent : les déplacements au sein du bourg et des quartiers et vers les zones d'activités et d'emploi comme Etreilles.

L'on peut néanmoins noter que l'intermodalité n'est pas explicitement étudiée (via des accès piétons ou cycles à l'aire de covoiturage à l'entrée du bourg, du stationnement cycle sécurisé en centralité...). De même, la création d'un stationnement poids-lourds envisagée dans le bourg peut paraître paradoxale pour « limiter les déplacements motorisés en centre-ville ».

Il est constaté la suppression du contournement sud et ouest ainsi que le « principe de voie de contournement future » au nord du bourg, qui apparaissait sur la cartographie du volet « cadre de vie » du PADD. Le projet de contournement initial risquait en effet de remettre en cause une zone humide.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Un emplacement réservé est prévu en vue d'une liaison cyclable entre Etreilles et Argentré-du-Plessis. Cette liaison est fléchée dans le schéma directeur cyclable de Vitré Communauté.

IV/ AU TITRE DES COMPETENCES DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OAP

1/ OAP thématique Commerce (page 13 des OAP)

Un secteur de commerce (même non alimentaire) est prévu sur l'extension du PA de La Blinière. La question des accès est-elle en adéquation avec la vocation de cette zone ?

3/ OAP secteur à vocation économique de La Blinière

Plusieurs observations sont formulées sur cette OAP :

- Terrains situés à l'Ouest de la société Mobiltron :

Le plan n'est pas conforme à la réalité car il ne permet pas de distinguer l'existence, en réalité, de deux emprises foncières :

-un ensemble foncier constitué des parcelles ZA 42 ,43 et ZA 46 sur lesquelles sont déjà bâties un bâtiment dédié à une activité de chambre funéraire,

=> Il est préconisé d'appliquer à cette emprise un zonage UA, et non 1AUa.

-un ensemble foncier constitué de la parcelle ZA 46, encore non bâtie mais dédiée à accueillir une activité artisanale.

Il est suggéré de ne pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces deux emprises foncières à la réalisation d'une opération d'ensemble, pour les raisons suivantes :

-une des emprises foncières est déjà bâtie et dispose de son propre accès depuis le boulevard des Saulniers,

-la parcelle ZA 46 disposera de son propre accès également depuis ce boulevard

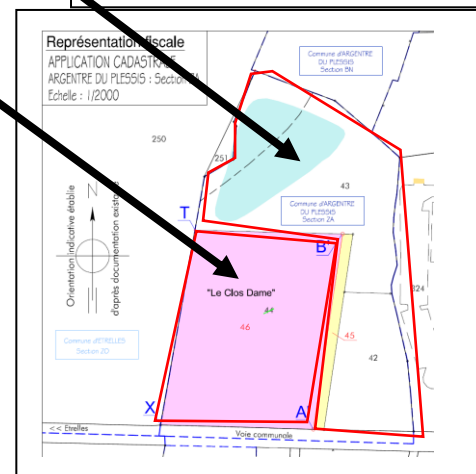
-ces deux emprises foncières sont déconnectées, de par leur configuration des autres emprises foncières situées un peu plus au nord et figurant aussi sur l'OAP

-l'application de cette prescription ne permettra pas l'urbanisation à court terme de la parcelle ZA 46

- Parcelles BM 44 et BM 290 :

Il est important de signaler que la parcelle BM 44 est enclavée, car non desservie par un accès depuis le domaine public. D'ailleurs, l'OAP ne mentionne aucun accès à cette parcelle sur le plan. Elle ne semble donc pas constructible sauf en cas de projet de construction relié aux parcelles attenantes bénéficiant déjà d'un accès (ZA 43, BM 324, BM 462).

Par ailleurs, cette observation s'applique également à la parcelle BM 290, dépourvue également d'un accès depuis le domaine public et dont l'accessibilité interroge davantage lorsqu'il s'agit d'envisager l'implantation d'une activité économique.



- Parcelles BN15, BN 451, BN 13, BN 154 :

Concernant cette emprise foncière composée de plusieurs parcelles, il serait plus judicieux d'établir une OAP qui préciserait directement la définition des conditions d'aménagement de ce secteur, plutôt que d'indiquer le conditionnement de son urbanisation à une opération d'ensemble.

