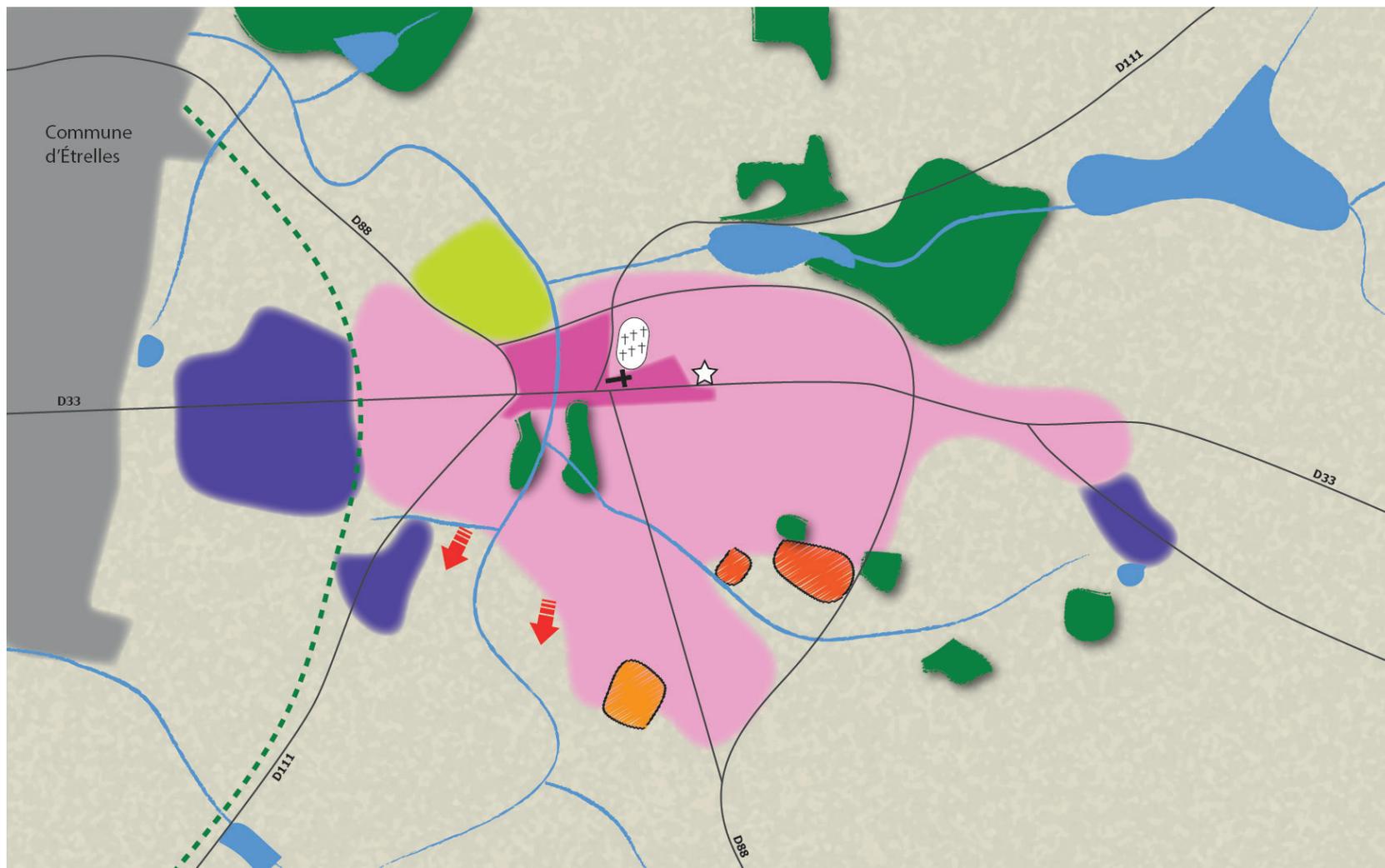




# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

## N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. PROMOUVOIR UNE CROISSANCE DURABLE ET ÉQUILIBRÉE	p.4
2. RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE	p.6
3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE	p.8
4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS	p.10



# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales retenues par la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Argentréens, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Promouvoir une croissance durable et équilibrée
2. Renforcer la dynamique économique et commerciale
3. Préserver la qualité du cadre de vie
4. Protéger les espaces naturels et paysagers

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



# 1. PROMOUVOIR UNE CROISSANCE DURABLE ET ÉQUILIBRÉE

## OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR RESPECTER L'OBJECTIF DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

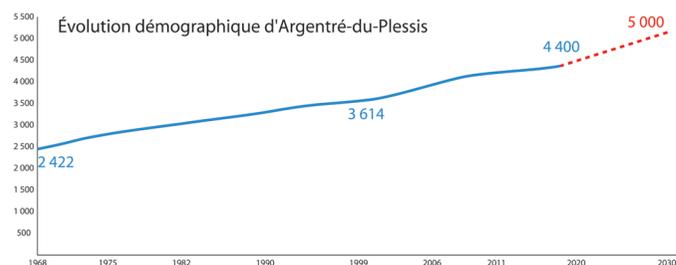
ARGENTRÉ-DU-PLESSIS a connu une croissance démographique annuelle importante pendant les années 2000, de l'ordre de 1,5% en moyenne.

Mais, depuis 2009, ce rythme s'est nettement ralenti, notamment en raison d'un solde migratoire nul.

En 2020, la commune compte 4 400 habitants.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, définie comme pôle d'équilibre dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté et comme pôle intermédiaire structurant dans le SCoT du Pays de Vitré, se doit de retrouver un rythme de croissance plus en adéquation avec ce statut.

C'est pourquoi la commune vise une croissance démographique annuelle de 1,3% pour la prochaine décennie, en cohérence avec les objectifs du SCoT (1,35%) et du PLH (1,2%).



Ainsi, la population envisagée à l'horizon du présent PLU (2030) est d'environ 5 000 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 390 logements supplémentaires pour tenir compte également du desserrement des ménages. Cet objectif correspond exactement à celui du PLH de Vitré Communauté (38 logements par an).

## OBJECTIF N°2 : OPTIMISER LE FONCIER SITUÉ DANS L'ENVELOPPE URBAINE POUR LIMITER LES EXTENSIONS

La construction de logements se fera notamment en densifiant l'enveloppe urbaine. Cette orientation vise plusieurs objectifs :

- limiter la consommation du foncier et protéger les zones naturelles et agricoles.
- préserver le dynamisme du centre-bourg.
- limiter les déplacements automobiles entre les futures zones d'habitat et les commerces/services.

Suite à une analyse fine du potentiel de densification dans la zone agglomérée d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, il a été estimé qu'environ **115 nouveaux logements** pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en densification ou en renouvellement urbain.

D'autre part, il reste **85 nouveaux logements** à produire dans la tranche 2 de la ZAC de Bel Air, dont l'objectif de densité initial sera revu à la hausse.

Environ **14 logements** sont également à commercialiser dans le lotissement de la Guilloisière 3.

La commune vise la création de **25 logements** par changement de destination, soit un peu plus que lors de la dernière décennie.

Par ailleurs, afin d'être en conformité avec le PLH, les élus d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS souhaitent réinvestir une partie du parc de logements actuellement vacants. La remise sur le marché d'environ **25 logements** vacants lors de la prochaine décennie est

envisagée.

## OBJECTIF N°3 : ÉVITER LA DISPERSION DE L'HABITAT

Le centre-ville d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS constitue le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle. Il dispose en effet d'une offre commerciale de proximité mais également d'un très bon niveau d'équipements, que ce soit dans les domaines scolaire, culturel, des sports et des loisirs.

La volonté municipale est donc de centraliser l'habitat à proximité de ces services et équipements.

C'est pourquoi environ **123 logements** prévus en extension urbaine prendront place sur plusieurs secteurs au contact du bourg, représentant au total environ **6 hectares**.

Cela signifie que comme dans le PLU en vigueur, les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

## OBJECTIF N°4 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 13 hectares à ARGENTRÉ-DU-



PLESSIS entre 2006 et 2016 pour la construction de 229 logements, soit une densité de 17,5 logements par hectare.

Afin de freiner l'étalement urbain et de préserver au maximum les espaces agricoles et naturels de la commune, l'objectif retenu dans le PLU est d'appliquer une densité moyenne de 20 logements par hectare dans les principaux secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cet objectif pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

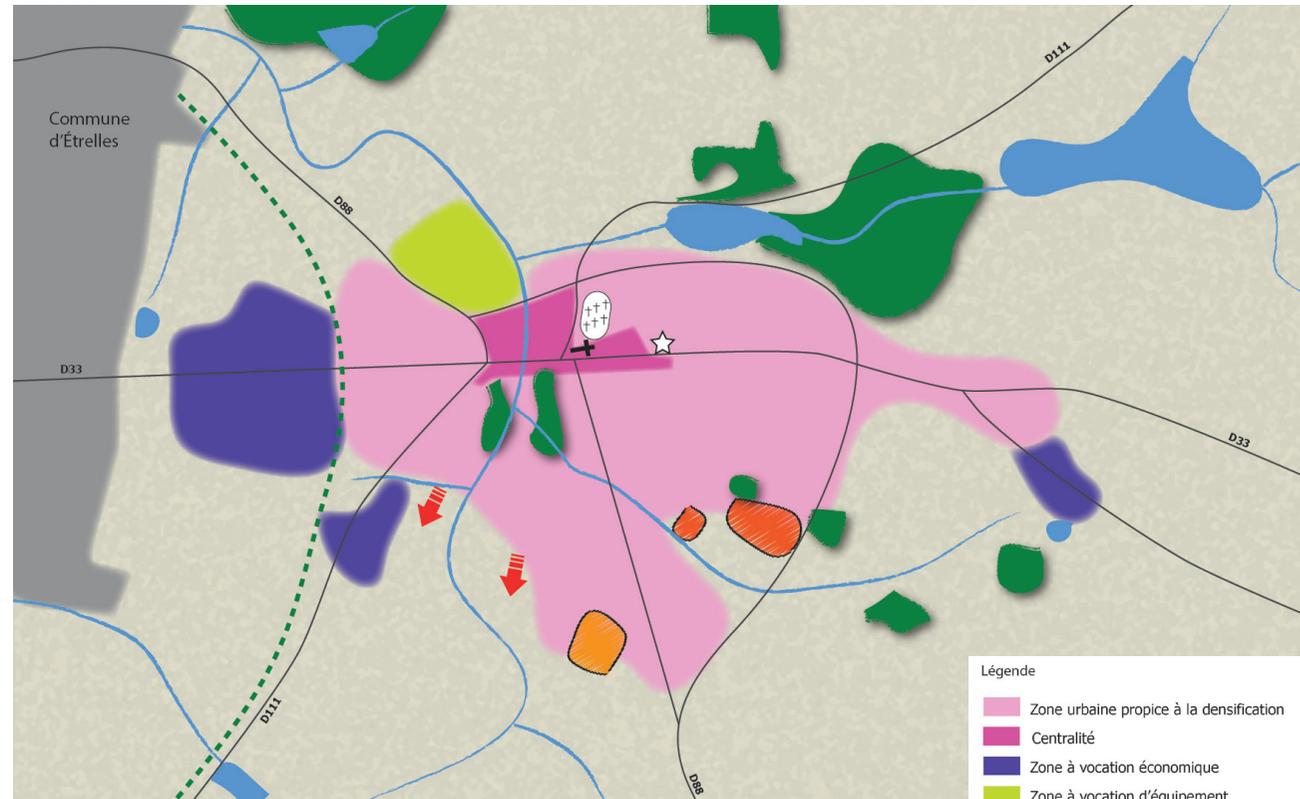
Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.

### OBJECTIF N°5 : FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS possède à ce jour une proportion de logements sociaux comparable à la moyenne de Vitré Communauté (environ 10% de son parc).

Pour la décennie à venir, afin de renforcer la



Légende

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da;"></span>	Zone urbaine propice à la densification
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f39c12;"></span>	Centralité
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #34495e;"></span>	Zone à vocation économique
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda;"></span>	Zone à vocation d'équipement
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffc107;"></span>	Lotissement en cours (tranche 3)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffc107; border: 1px dashed black;"></span>	ZAC de Bel Air (tranche 2)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> <span style="color:red; font-weight:bold;">➔</span>	Extensions urbaines à vocation d'habitat
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 15px; display: inline-block;"></span>	Voirie
<span style="border-bottom: 2px dashed green; width: 15px; display: inline-block;"></span>	Voie verte
<span style="color:blue; font-size: 1.2em;">☆</span>	Mairie
<span style="color:red; font-size: 1.2em;">+</span>	Église
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">+++</span>	Cimetière
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #27ae60;"></span>	Boisements
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #3498db;"></span>	Milieux aquatiques

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 15% de logements aidés dans les secteurs d'extension urbaine. Plus largement, une réflexion sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

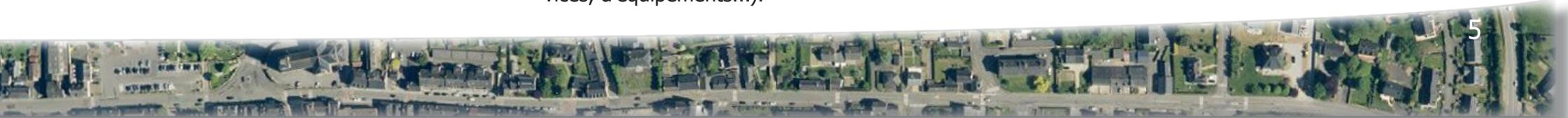
- des types d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, d'équipements...).

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



## 2. RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

### OBJECTIF N°1 : ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA BLINIÈRE

Pour accompagner le développement économique de Vitré Communauté, la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, pôle d'emplois local, doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

Le parc d'activités de la Blinière, considéré comme structurant à l'échelle du Pays de Vitré, fera l'objet d'une extension raisonnable en direction de l'Ouest. Cette extension représente un peu moins de 5 hectares.



### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES AUTRES ZONES D'ACTIVITÉS

Pour les autres zones d'activités, la Froitière (où il reste un peu de foncier disponible), les Lavandières, la Guérinière et les Branchettes, aucune extension n'est prévue.

Celles-ci seront cependant confirmées dans leur vocation à accueillir des activités économiques. Sur ces zones, le maintien et l'extension des entreprises en place doivent être facilités.

### OBJECTIF N°3 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS compte plusieurs entreprises non liées au domaine agricole en campagne. La commune souhaitant maintenir cette vitalité économique, le PLU déterminera des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre à ces entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

### OBJECTIF N°4 : DÉVELOPPER LE TOURISME

L'étang du Moulin aux Moines est un élément remarquable du patrimoine naturel de la commune. Sa mise en valeur peut être envisagée. Cela pourrait se traduire, à terme, par le développement d'un projet touristique et de loisirs.

C'est pourquoi un STECAL permettant ces activités sera délimité au zonage.



### OBJECTIF N°5 : RENFORCER LE COMMERCE DANS LA CENTRALITÉ

Pôle commercial local, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS dispose d'une offre de commerces et de services de proximité diversifiée.

Le commerce joue un rôle d'animation fondamental pour la commune et permet de fournir des services quotidiens aux Argentréens mais également aux résidents des communes limitrophes.

C'est pourquoi la volonté municipale est de soutenir et développer le maintien et la création de nouveaux commerces prioritairement dans la centralité, comme le demande le SCoT.

Par ailleurs, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés dans l'hypercentre pourra être interdit.

### OBJECTIF N°6 : FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS AGRICOLES

Plus des trois quarts de la commune (77%) possèdent un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité territoriale.

Il s'agit donc de garantir la continuité de la quarantaine d'exploitations agricoles Argentréennes.

À cette fin, des zones agricoles seront définies dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer. À l'intérieur de ces zones, les bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.





Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Sites périphériques
- Zone à vocation économique
- Zone à vocation d'équipement
- Lotissement en cours (tranche 3)
- ZAC de Bel Air (tranche 2)
- Extensions urbaines à vocation d'habitat
- Extensions urbaines à vocation d'activités
- Voirie
- Voie verte
- ☆ Mairie
- + Église
- +++ Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



### 3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

#### OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Les évolutions démographiques récentes et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements proposée aux Argentréens.

Ces équipements sont essentiels au dynamisme de la commune et à la cohésion sociale. En effet, les activités associatives, culturelles et sportives contribuent fortement à la vitalité de la commune et au lien social.

#### Ecoles

En ce qui concerne l'école primaire publique Jean-Louis Étienne et l'école maternelle privée La Salle Saint Joseph, une extension est possible si la hausse des effectifs le nécessite.

#### Petite enfance/enfance

Dans le domaine de la petite enfance, une extension de la micro-crèche «Les Mini Pouss'», installée impasse d'Anjou, est envisageable si besoin.

Quant au Point Information Jeunesse, son déménagement dans de nouveaux locaux est prévu à l'horizon 2023.

#### Personnes âgées

En partenariat avec la commune, une résidence seniors sera construite par un bailleur d'ici à 2023.

Au rez-de-chaussée, le bâtiment pourra accueillir des services et professionnels de santé.

#### Culture

La construction d'une médiathèque est engagée, avec une ouverture en 2022. Ce nouvel équipement répond aux besoins actuels et renforcera le dynamisme du centre-bourg. Par ailleurs, la commune souhaite renforcer la vocation du centre culturel et développer les activités accueillies.

#### Sports et loisirs

Une restructuration globale (rénovation et agrandissement) des équipements sportifs (tennis et gymnase) est prévue pour les années à venir.

#### OBJECTIF N°2 : RÉDUIRE L'UTILISATION DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le souhait de centraliser emplois, habitat et services conduit à accorder une place croissante à la marche à pied et à l'usage des deux-roues non motorisés dans les déplacements quotidiens. Il s'agira donc de renforcer les liaisons douces entre la centralité et les nouveaux secteurs d'habitat, afin de limiter les déplacements motorisés en centre-ville.

A ce sujet, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans le centre-ville ou ses extensions, le plus proche possible des équipements, commerces et services.

D'autre part, deux projets majeurs sont à l'étude :

- la création d'une liaison douce en direction d'Étrelles.

- l'aménagement des abords du Hill en cœur de bourg, en lien avec l'aménagement de l'îlot Sévigné notamment.

Par ailleurs, une aire de covoiturage a été récemment réalisée sur le parking du centre culturel.

#### OBJECTIF N°3 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Dans le but de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les constructions nouvelles seront proscrites dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables, aux abords du Hill.

#### OBJECTIF N°4 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

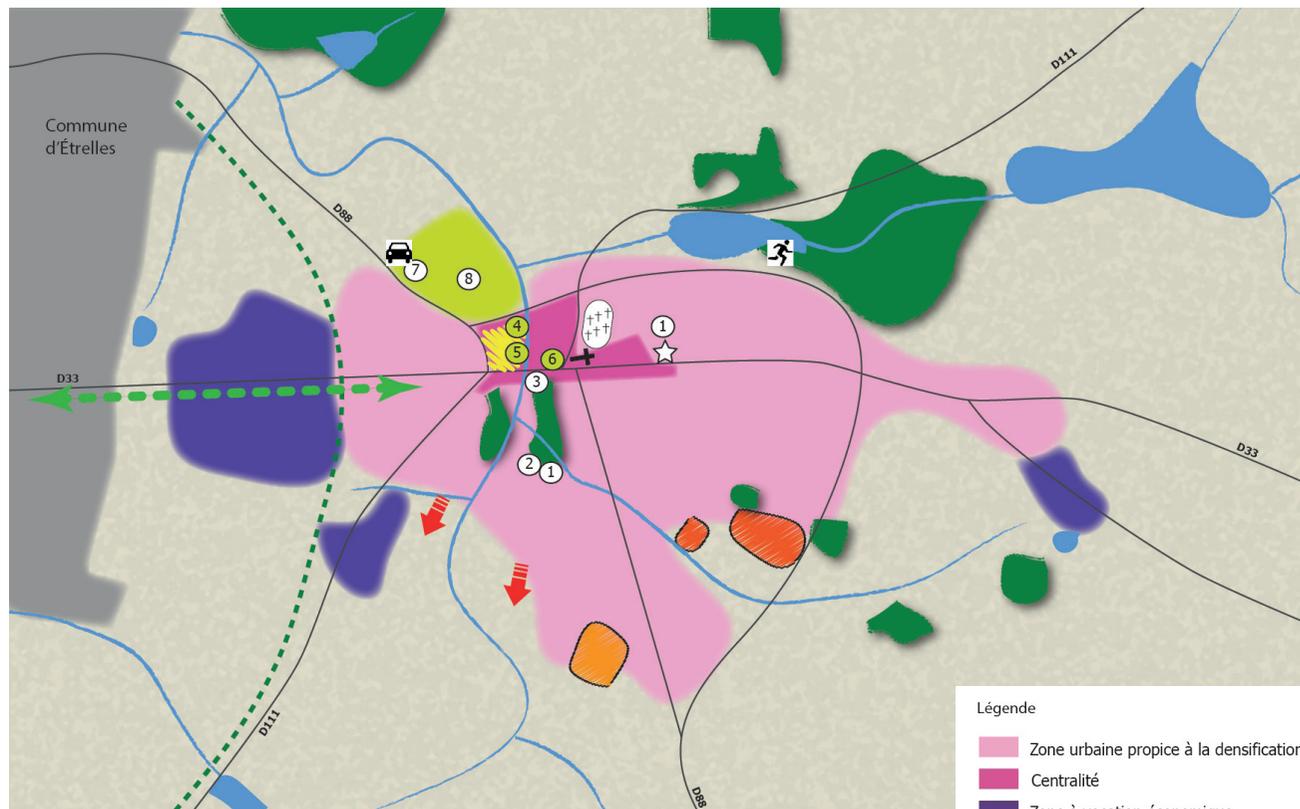
Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

#### OBJECTIF N°5 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Afin d'œuvrer pour la transition énergétique, l'utilisation des énergies renouvelables sera préconisée. De même, la construction et la rénovation de bâtiments



devront contribuer à limiter les consommations énergétiques.  
Ces objectifs s'imposeront aux personnes publiques dont la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.



- Légende**
- Zone urbaine propice à la densification
  - Centralité
  - Zone à vocation économique
  - Zone à vocation d'équipement
  - Lotissement en cours (tranche 3)
  - ZAC de Bel Air (tranche 2)
  - Extensions urbaines à vocation d'habitat
  - Aménagement de l'îlot Sévigné et des abords du Hill
  - Principe de liaison douce
  - Projet de parcours santé
  - Aire de covoiturage
  - Voirie
  - Voie verte
  - ☆ Mairie
  - + Église
  - ††† Cimetière
  - Boisements
  - Milieux aquatiques

**Équipements**

- ① Écoles primaires
- ② Micro-crèche
- ③ Point information jeunesse
- ④ Projets de maison de seniors et de maison de convivialité
- ⑤ Projet de maison médicale
- ⑥ Création d'une médiathèque
- ⑦ Centre culturel
- ⑧ Équipements sportifs



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

### OBJECTIF N°1 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

### OBJECTIF N°2 : GARANTIR LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE

Les boisements et haies bocagères présentent plusieurs intérêts indéniables :

- paysager : construction du paysage, identité locale...
- écologique : régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...
- énergétique : développement de la filière bois...

Ces boisements représentent 9% du territoire communal, soit 387 ha environ. Leur protection systématique irait à l'encontre de la qualité paysagère Argentréenne et du bon fonctionnement des écosys-

tèmes aquatiques (obstruction des vues lointaines, enrichissement des zones humides et de certains cours d'eau...).

C'est pourquoi il sera procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements dont la destruction sera proscrite ou soumise à déclaration préalable.

La reconstitution du maillage bocager pour restaurer certaines continuités écologiques terrestres sera également recherchée.

### OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Sur la base de la trame verte et bleue, plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Les réservoirs sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs.

Ainsi, le PLU assurera la préservation de ces réservoirs de biodiversité.

Par ailleurs, les multiples corridors écologiques (comme les cours d'eau par exemple), assurant des connexions entre ces réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront protégés.



### OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE COMMUNALE

La conservation de l'identité de chacune des entités paysagères passe par plusieurs objectifs :

#### Vallées et étangs

- Continuer l'intégration du Hill dans le plan de composition du centre-ville.
- Préserver la ripisylve (gaine boisée qui accompagne les cours d'eau).
- Conforter les nombreux étangs en tant que petites pièces de paysage.

#### Boisements

- Assurer la préservation des boisements, caractéristiques du paysage Argentréen.

#### Plateau

- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.

#### Urbanisation

- Préserver la qualité du site du château et de ses abords.
- Limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent le paysage des entrées de ville.
- Porter une attention à la transition entre l'espace ouvert agricole et l'espace urbain bâti.
- Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.



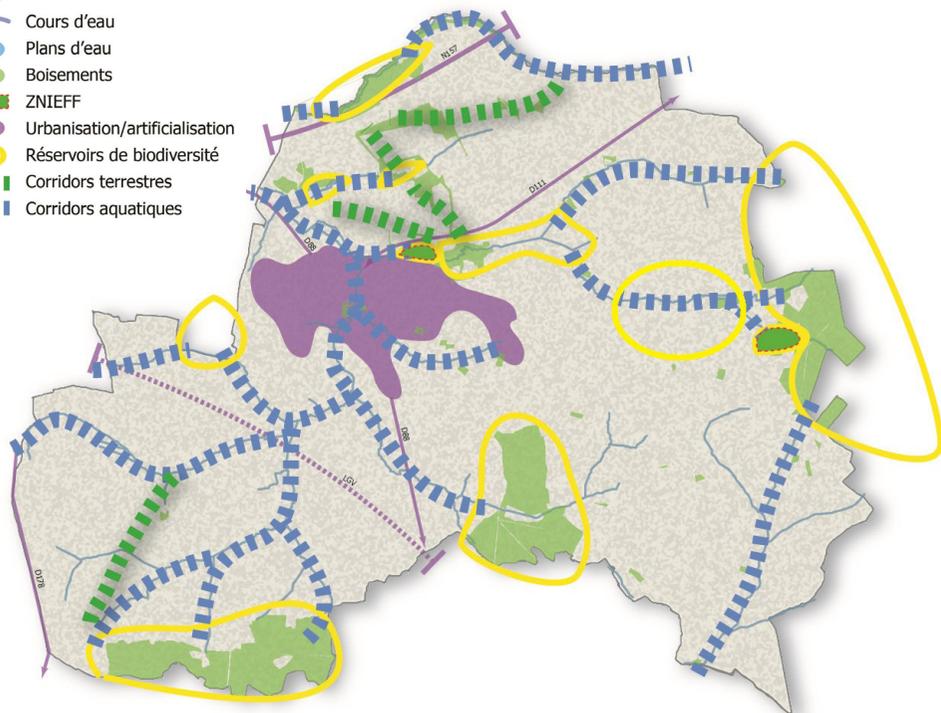
## OBJECTIF N°5 : VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS dispose d'éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Outre le Château du Plessis, le site archéologique du bois du Pinel et la Chapelle du Pinel, tous trois inscrits au registre des monuments historiques, la commune possède également un «petit» patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. Il s'agit en particulier de la chapelle Saint-Pierre, mais aussi des puits, des fours à pain...

Ces éléments sont non seulement des témoignages historiques et culturels, mais aussi, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.

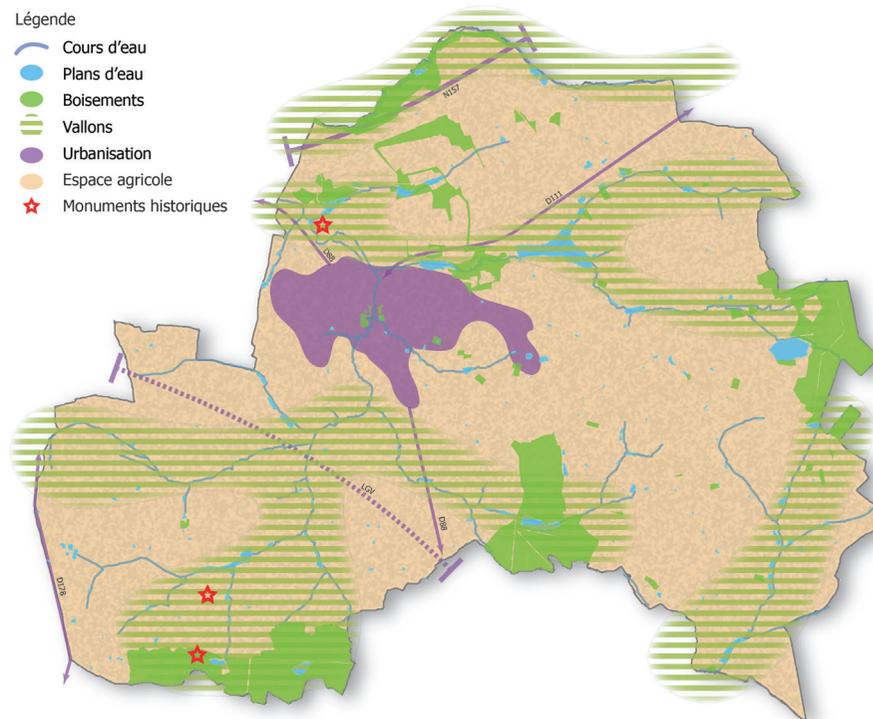
### Légende

- Cours d'eau
- Plans d'eau
- Boisements
- ZNIEFF
- Urbanisation/artificialisation
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors terrestres
- Corridors aquatiques



### Légende

- Cours d'eau
- Plans d'eau
- Boisements
- Vallons
- Urbanisation
- Espace agricole
- Monuments historiques



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE