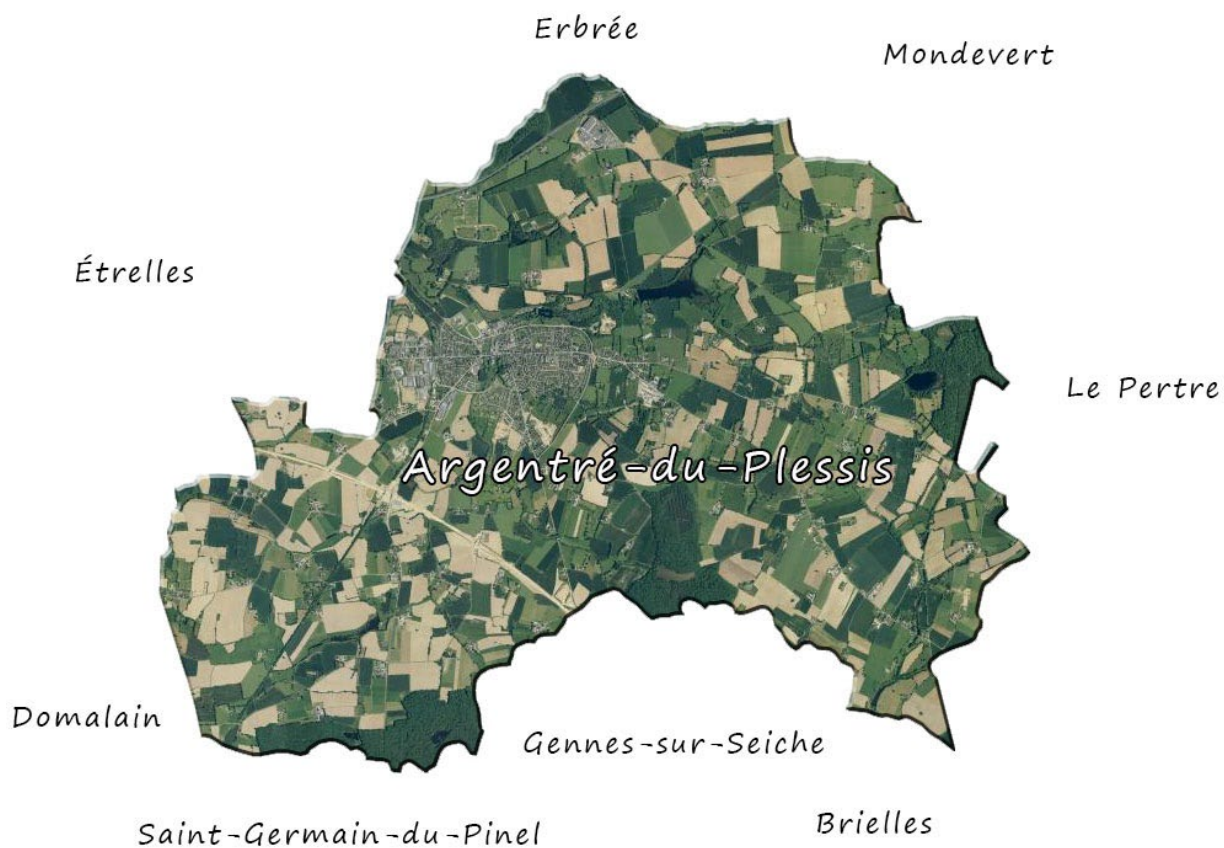


MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de juillet 2024



SOMMAIRE

Procédure	Page 2
1 Présentation de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS	Page 3
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 4
2.1 Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Page 4
2.2 La modification des dispositions réglementaires concernant les changements de destination	Page 10
2.3 La modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement	Page 13
2.4 La modification des dispositions réglementaires concernant l'aspect des constructions	Page 17
2.5 La précision de certaines dispositions réglementaires	Page 18
2.6 La rectification d'erreurs matérielles sur le zonage	Page 20
2.7 La modification du zonage à côté de l'école La Salle St Joseph	Page 23
2.8 La modification du zonage au niveau de la ZA de la Bliinière	Page 28
2.9 La création de STECAL à vocation économique	Page 31
2.10 La mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique	Page 41
3 Les incidences sur l'environnement	Page 43
3.1 Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	Page 43
3.2 Les incidences sur le système d'assainissement collectif	Page 43
3.3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 43
3.4 Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Page 43
3.5 Les incidences sur les paysages	Page 43
3.6 La prise en compte des risques et de la sécurité	Page 44
3.7 Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 44
4 Les surfaces des zones	Page 45
5 Conclusion	Page 46

Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31, à savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Rappel du contexte

La commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 novembre 2021.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 28 mai 2024, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

1. Présentation de la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS se situe à l'est du département de l'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 4 549 habitants en 2021.

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

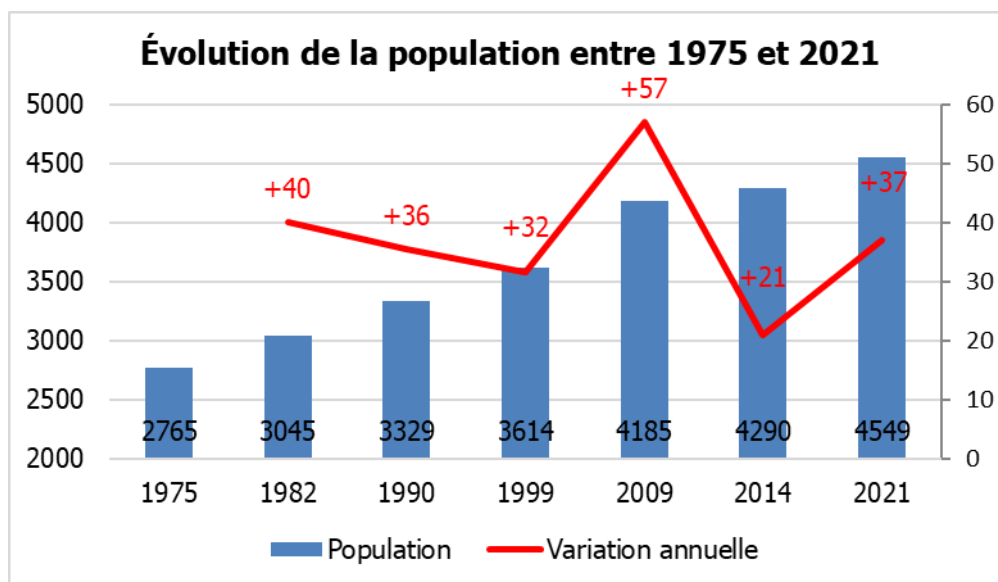
- Erbrée et Mondevert au nord,
- Ételles et Domalain à l'ouest,
- Saint-Germain-du-Pinel, Gennes-sur-Seiche et Brielles au sud,
- Le Pertre à l'est.

ARGENTRÉ-DU-PLESSIS fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 82 000 habitants.

Administrativement, ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est rattachée 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.

La population communale a augmenté de 65% entre 1975 et 2021 (+1 784 habitants). La décennie 1999-2009 a été la plus faste, avec en moyenne l'accueil de 57 habitants supplémentaires chaque année.



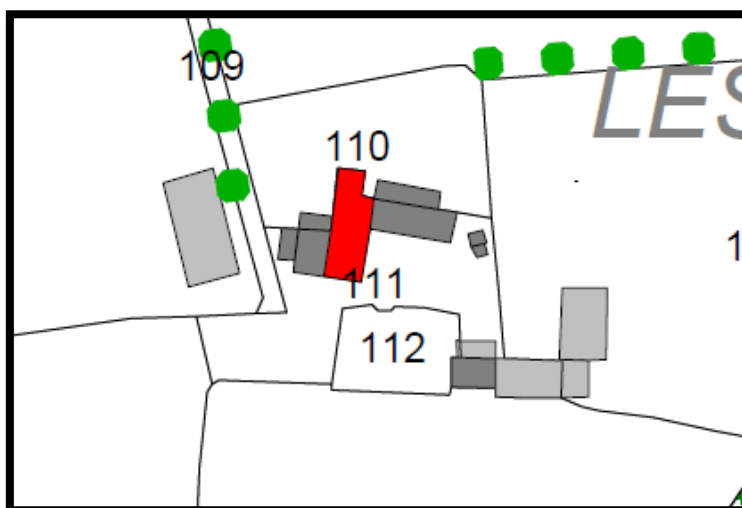
2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination

2.1.1. Le contexte

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS avait identifié 81 constructions, situées en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces constructions sont repérées au zonage du PLU par un aplat de couleur rouge, comme sur l'exemple suivant :



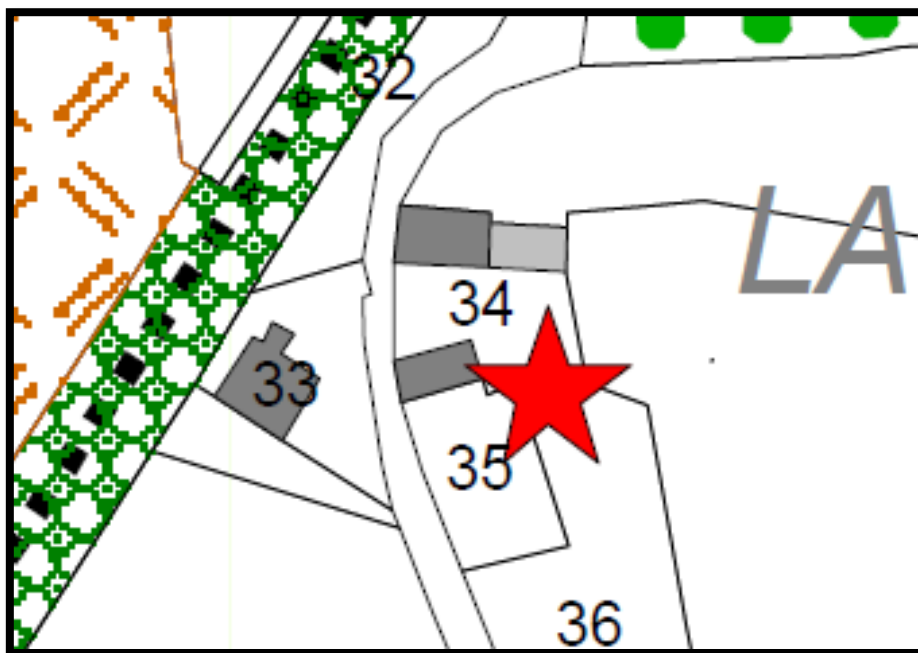
Extrait du zonage faisant apparaître un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cette modification ajoute 6 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, situés dans les lieux-dits suivants :

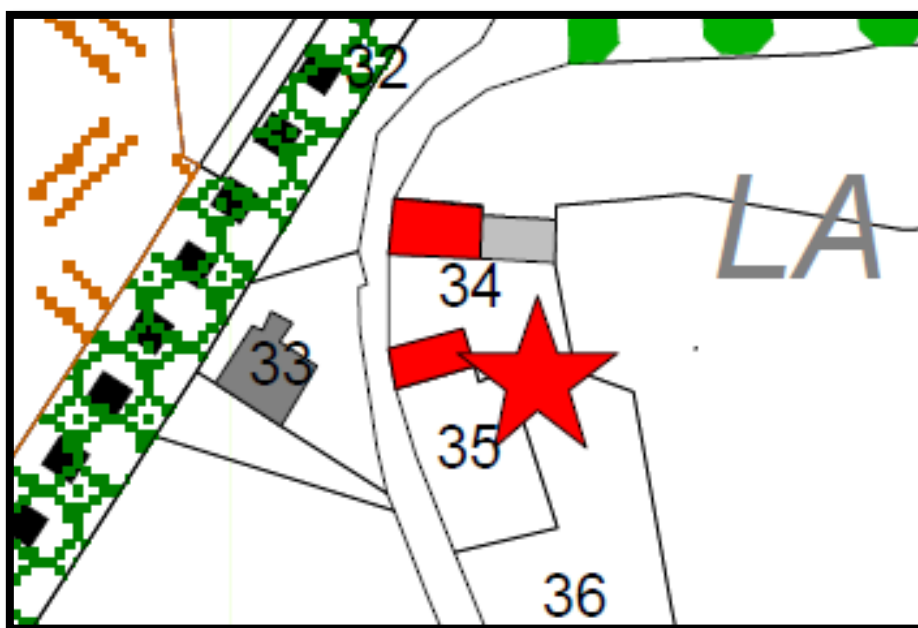
- La Couperie (2 nouveaux bâtiments).
- La Denisière (1 nouveau bâtiment).
- La Chauvelière (1 nouveau bâtiment).
- La Brosse (1 nouveau bâtiment).
- Les Feux Chalines (1 nouveau bâtiment).

2.1.2. La modification du zonage

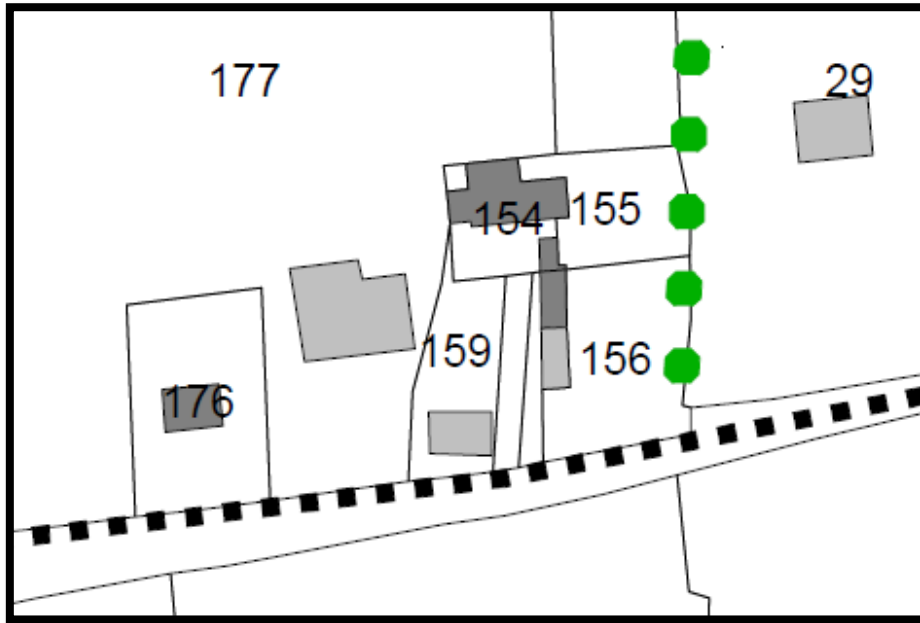
Il convient de repérer sur le zonage du PLU ces nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



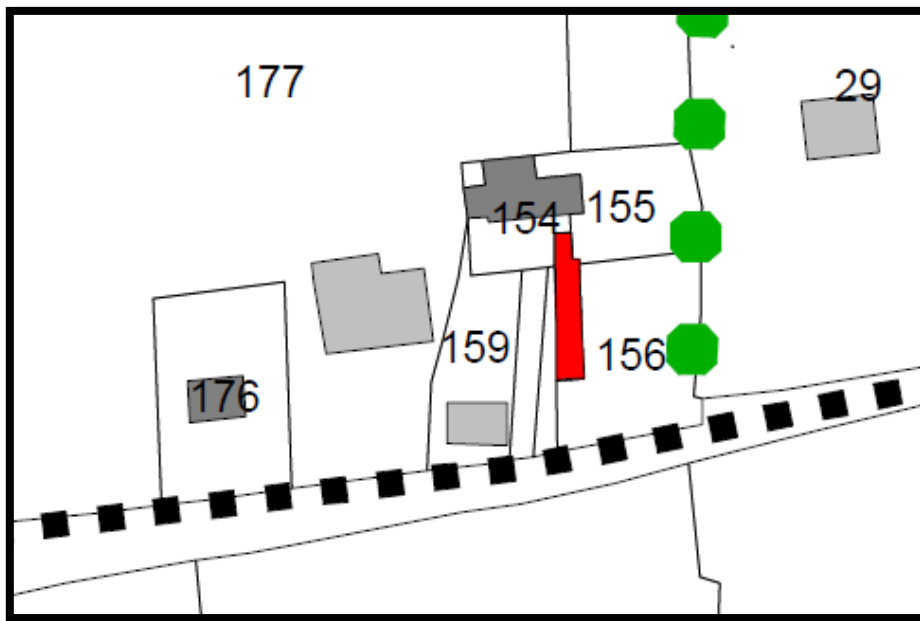
Zonage du PLU à La Couperie avant modification



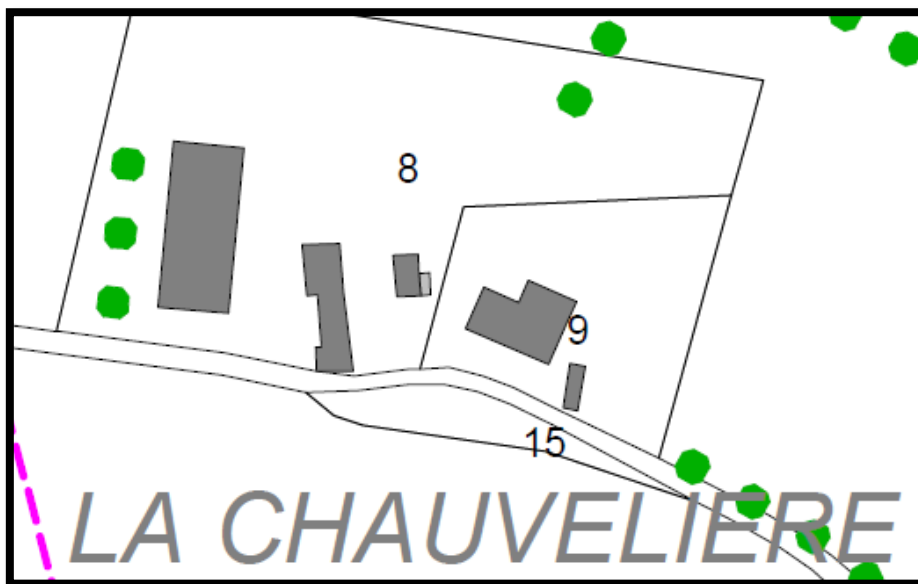
Zonage du PLU à La Couperie après modification



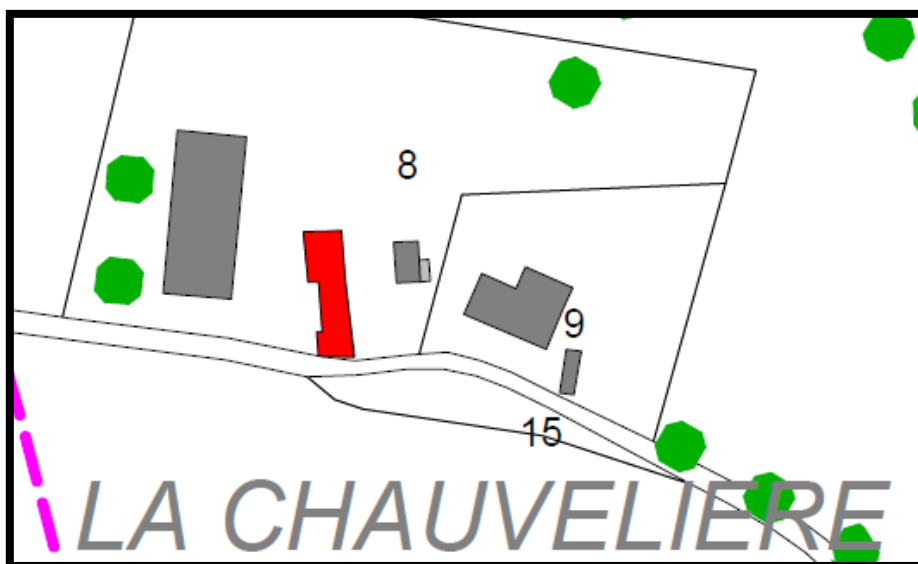
Zonage du PLU à La Denisière avant modification



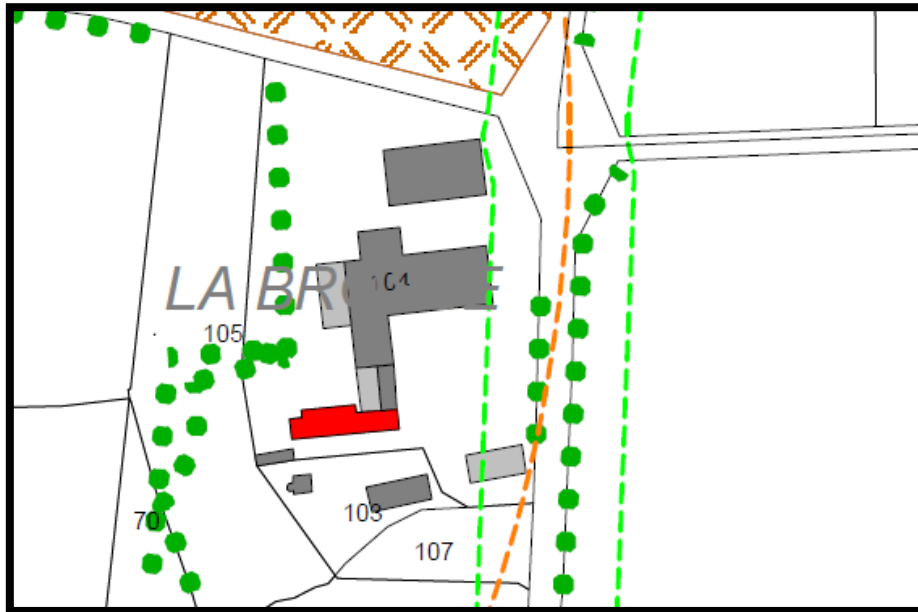
Zonage du PLU à La Denisière après modification



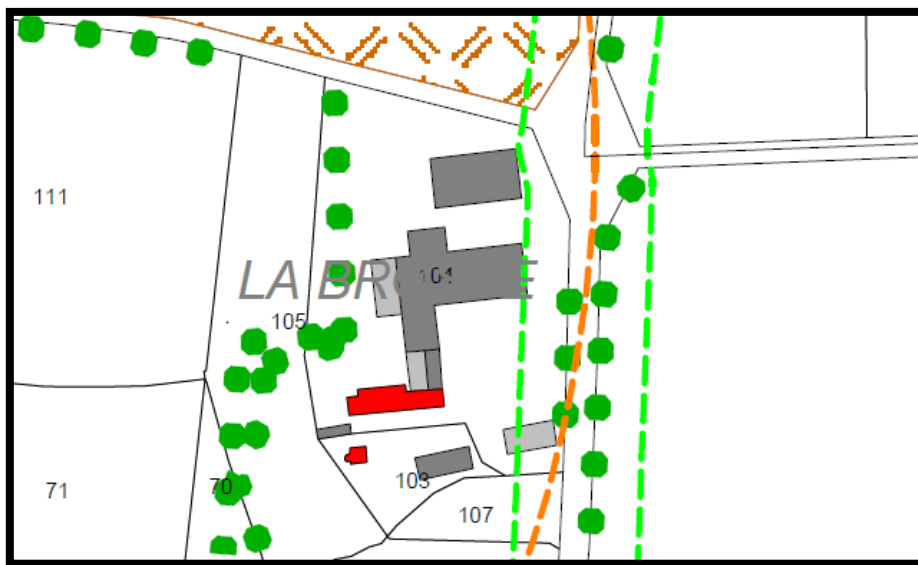
Zonage du PLU à La Chauvelière avant modification



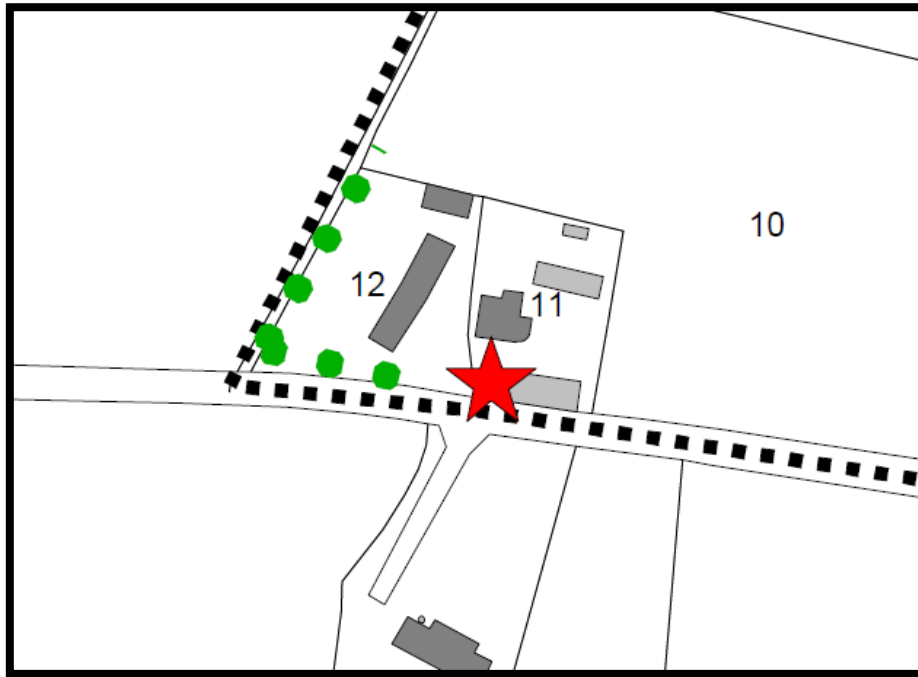
Zonage du PLU à La Chauvelière après modification



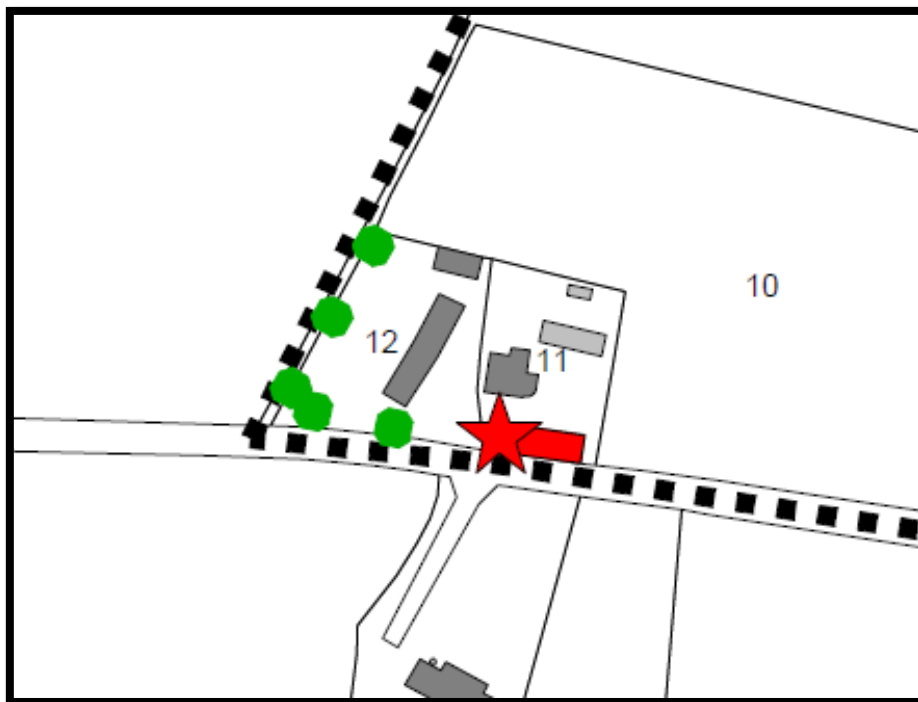
Zonage du PLU à La Brosse avant modification



Zonage du PLU à La Brosse après modification



Zonage du PLU aux Feux Chalines avant modification



Zonage du PLU aux Feux Chalines après modification

2.2. La modification des dispositions réglementaires concernant les changements de destination

2.2.1. Le contexte

L'alinéa 2 de l'article L151-11 du code de l'urbanisme stipule que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, 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.* »

Or, le règlement actuel des zones A et N du PLU permet sous conditions « *le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage.* »

Afin de se conformer au code de l'urbanisme et d'autoriser le changement de destination de bâtiments qui ne seraient pas agricoles, il s'agit de modifier le règlement.

2.2.2. La modification du règlement littéral de la zone A

Avant modification

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[...]

2.2.2.3 Changements de destination

- *Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :*
 - *il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
 - *le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).*
 - *le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².*
 - *le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.*
 - *le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.*

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

[...]

Après modification

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[...]

2.2.2.3 Changements de destination

- *Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :*
 - *il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
 - *le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).*
 - *le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².*
 - *le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.*
 - *le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.*

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

[...]

2.2.3. La modification du règlement littéral de la zone N

Avant modification

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[...]

2.2.2.3 Changements de destination

- *Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :*
 - *il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
 - *le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).*
 - *le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².*
 - *le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.*
 - *le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.*

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

[...]

Après modification

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[...]

2.2.2.3 Changements de destination

- *Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :*
 - *il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

- *le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).*
- *le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m².*
- *le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée.*
- *le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.*

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

[...]

2.3. La modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement

2.3.1. Le contexte

Afin de favoriser les projets et accompagner la densification du centre-ville, il est nécessaire d'assouplir les dispositions réglementaires concernant le stationnement.

En effet, la commune se développe avec plusieurs projets d'aménagements urbains en cours ou à l'étude. La vie commerciale est dynamique et des besoins en locaux pour des activités de services sont exprimés. Cette situation concerne notamment le centre-ville que la commune souhaite densifier et requalifier.

Les règles de stationnement peuvent parfois contraindre fortement l'élaboration de projets. La présence de nombreuses places de stationnement sur la voie publique en centre-ville ne justifie pas un encadrement du stationnement pour les locaux de commerces et services.

Plus généralement, ces règles ne sont plus adaptées à une commune, centralité d'un bassin de vie, qui concentre commerces et services en centre-ville.

Cette évolution doit être équilibrée pour garantir que les places de stationnement répondent aux besoins de construction.

Par ailleurs, pour répondre aux objectifs du PLH et du rattrapage SRU, la commune prévoit, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, de conforter la production de logements sociaux. Pour faciliter les projets portés par les bailleurs sociaux, il convient d'alléger les règles de stationnement relatifs aux logements aidés.

2.3.2. La modification du règlement littéral de la zone UC

Il s'agit d'assouplir la règle concernant le stationnement en zone UC :

Avant modification

ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- *Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.*
- *Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :*
 - *Pour les habitations : 1 place par logement minimum.*
 - *Pour les commerces : 1 place pour 40 m² de surface de vente.*
 - *Pour les services : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.*
- *Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.*
- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.*
- *Ces obligations pourront être minorées dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des espaces communs.*

[...]

Après modification**ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT****7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- ~~Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.~~
- ~~Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :~~
 - *Pour les logements aidés : 0,7 place par logement minimum. Le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre inférieur pour les décimales comprises entre 0,1 et 0,5 et au chiffre supérieur pour les décimales comprises entre 0,6 et 0,9.*
 - *Pour les autres habitations : 1 place par logement minimum.*
 - ~~Pour les commerces : 1 place pour 40 m² de surface de vente.~~
 - ~~Pour les services : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.~~
- ~~Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.~~
- *Pour les constructions relevant des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de la sous-destination « Bureau », le stationnement n'est pas réglementé.*
- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination et/ou de division.*
- *Ces obligations pourront être minorées dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des espaces communs.*

[...]

2.3.3. La modification du règlement littéral de la zone UE

Pour les mêmes raisons, il s'agit d'assouplir la règle concernant le stationnement en zone UE :

Avant modification**ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT****7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- *Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.*
- *Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :*
 - *Pour les habitations : 2 places par logement minimum.*
 - *Pour les bureaux : 1 place banalisée par tranche de 20 m² de surface de plancher réservée à l'activité.*
 - *Pour les commerces : 1 place banalisée par tranche de 20 m² de surface de vente.*
- *Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.*
- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.*

[...]

Après modification**ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT****7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- *Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.*
- *Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :*
 - *Pour les logements aidés : 1 place par logement minimum.*
 - *Pour les autres habitations : 2 places par logement minimum.*
 - *Pour les bureaux constructions relevant de la sous-destination « Bureau » : 1 place banalisée par tranche de 20 40 m² de surface de plancher réservée à l'activité.*
 - *Pour les commerces constructions relevant de la destination « Commerce et activité de service » : 1 place banalisée par tranche de 20 40 m² de surface de vente.*
- *Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.*
- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.*

[...]

2.3.4. La modification du règlement littéral de la zone 1AUE

Pour les mêmes raisons, il s'agit d'assouplir la règle concernant le stationnement en zone 1AUE :

Avant modification**ARTICLE 1AUE 7 - STATIONNEMENT****7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- *Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.*
- *Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :*
 - *Pour les habitations : 2 places par logement minimum.*
 - *Pour les bureaux : 1 place banalisée par tranche de 20 m² de surface de plancher réservée à l'activité.*
 - *Pour les commerces : 1 place banalisée par tranche de 20 m² de surface de vente.*
- *Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.*
- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.*

[...]

Après modification**ARTICLE 1AUE 7 - STATIONNEMENT****7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- *Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.*
- *Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :*
 - *Pour les logements aidés : 1 place par logement minimum.*
 - *Pour les autres habitations : 2 places par logement minimum.*
 - *Pour les bureaux constructions relevant de la sous-destination « Bureau » : 1 place banalisée par tranche de 20 40 m² de surface de plancher réservée à l'activité.*
 - *Pour les commerces constructions relevant de la destination « Commerce et activité de service » : 1 place banalisée par tranche de 20 40 m² de surface de vente.*
- *Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.*
- *Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.*

[...]

2.4. La modification des dispositions réglementaires concernant l'aspect des constructions

2.4.1. Le contexte

Afin d'éviter toute ambiguïté, la règle concernant l'aspect des façades en zone UC, et plus précisément concernant les enduits, qui peut sembler redondante en l'état, doit être modifiée.

2.4.2. La modification du règlement littéral de la zone UC

Avant modification

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

5.1.1. Façades

- *Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.*
- *Les enduits des constructions à usage d'habitation sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire).*
- *La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.*

[...]

Après modification

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

5.1.1. Façades

- *Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.*
- *Les enduits des constructions à usage d'habitation sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire).*
- *La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.*

[...]

2.5. La précision de certaines dispositions réglementaires

2.5.1. Le contexte

Afin de limiter les mauvaises interprétations, il s'agit de préciser certaines notions figurant dans le lexique des dispositions générales et certains points du règlement.

2.5.2. La modification du règlement littéral

2.5.2.1. La notion de « construction nouvelle »

Il s'agit de définir la notion de « construction nouvelle » dans le lexique des dispositions générales :

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

2.5.2.2. La notion de « hauteur maximale »

Il s'agit de préciser la notion de « hauteur maximale » dans le lexique des dispositions générales, notamment lorsque le sol ou la voie est en pente :

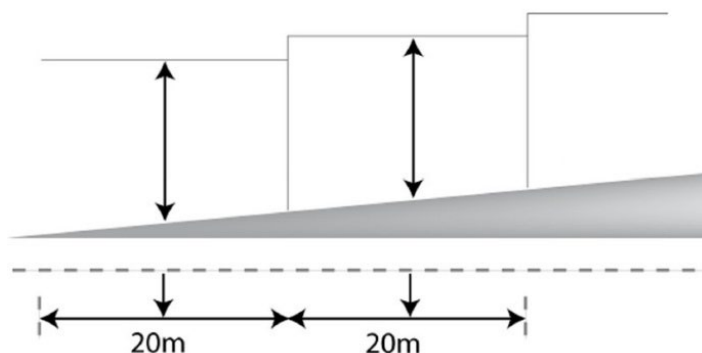
Avant modification

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Après modification

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 mètres dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



2.5.2.3. La règle d'implantation des extensions et des annexes en zone A

Il s'agit de préciser la règle d'implantation des extensions et des annexes le long des voies ne générant pas de marge de recul, à l'article 4.1 de la zone A :

Avant modification

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Après modification

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies. *L'implantation des extensions et des annexes n'est pas réglementée.*

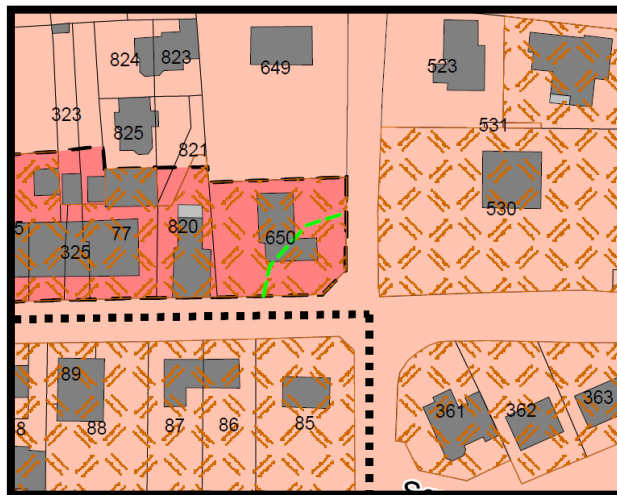
2.6. La rectification d'erreurs matérielles sur le zonage

2.6.1. La marge de recul dans le bourg

2.6.1.1. Le contexte

Des pointillés verts symbolisant la marge de recul « Tous usages » le long des routes départementales apparaît par erreur sur la parcelle AB 650, située dans le bourg, au carrefour de la rue Alain d'Argentré et de la rue de la Sapinière. Il s'agit de les retirer.

2.6.1.2. La modification du zonage



Zonage du PLU avant modification

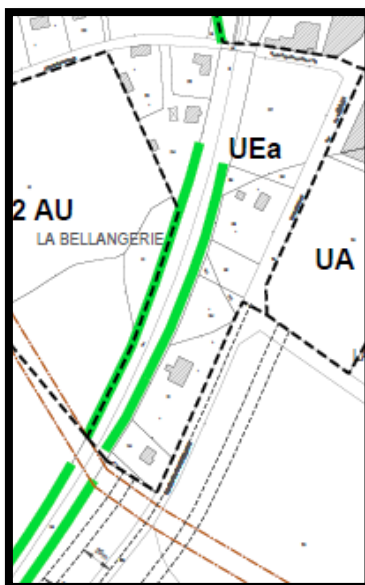


Zonage du PLU après modification

2.6.2. La zone UE au niveau de La Hogninière

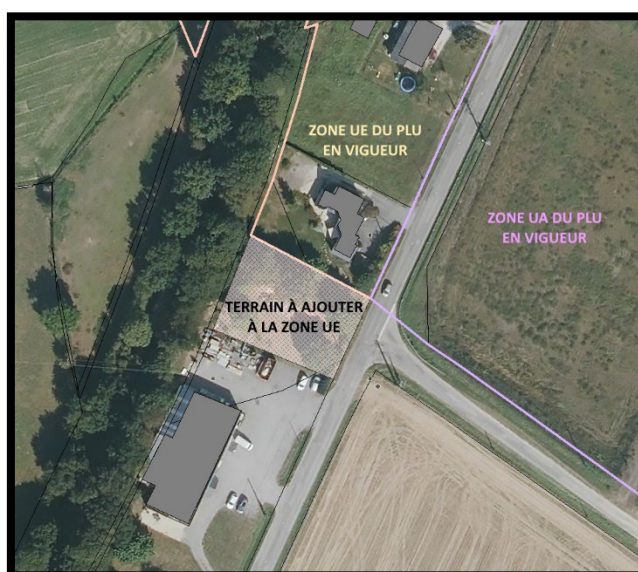
2.6.2.1. Le contexte

Lors de la révision du PLU approuvé en 2021, la zone UE au niveau de La Hogninière, à l'extrémité sud-ouest du bourg, a été réduite par erreur, alors que ce n'était pas la volonté de la commune.



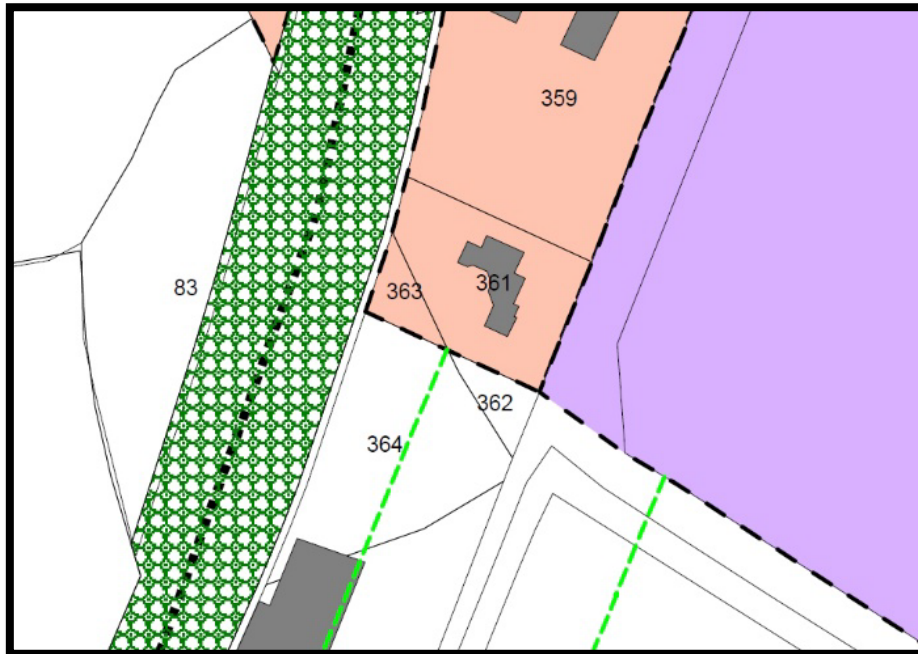
Extrait du zonage du précédent PLU

Il s'agit de décaler vers le sud la limite de la zone UE sur 25 mètres environ, pour intégrer l'ensemble du jardin attenant à l'habitation située au nord (soit environ 1 000 m²) :

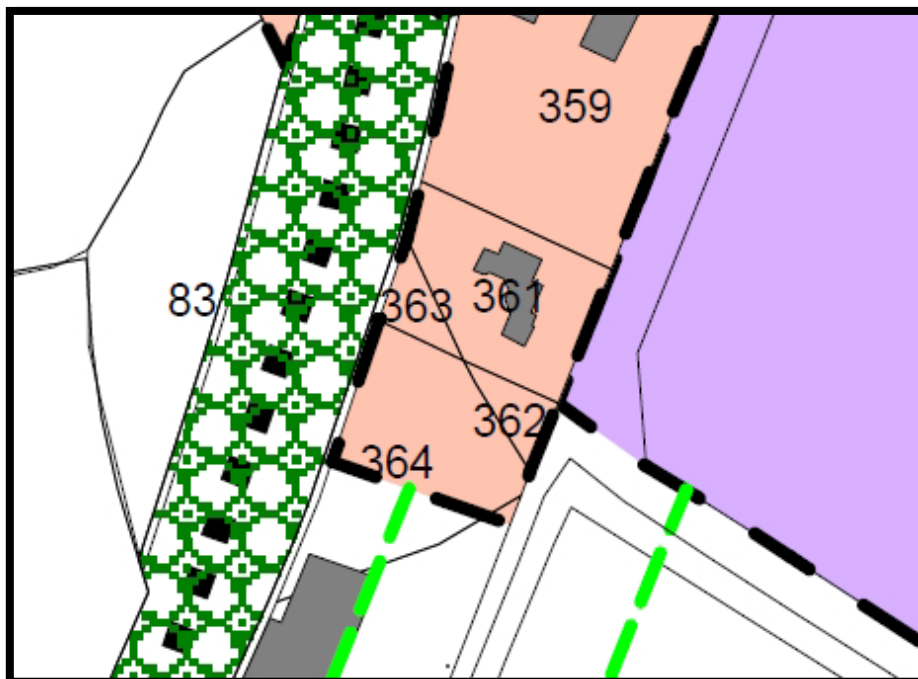


Il s'agit aussi de décaler d'autant la marge de recul « Tous usages » s'appliquant le long de la RD 111.

2.6.2.2. La modification du zonage



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

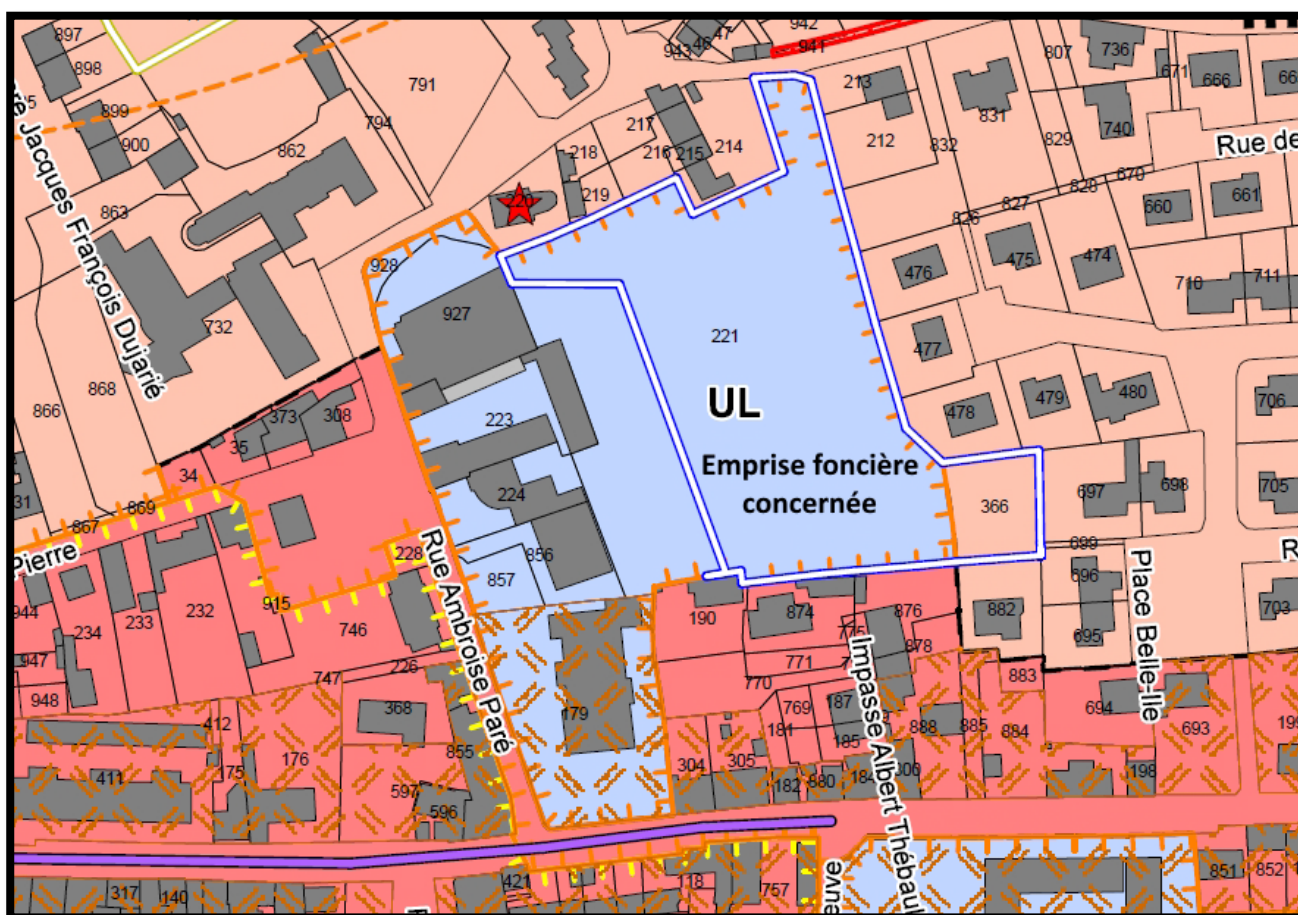
2.7. La modification du zonage à côté de l'école La Salle St Joseph

2.7.1. Le contexte

Le diocèse, propriétaire du foncier situé à l'est de l'école privée La Salle St Joseph, souhaite céder une emprise foncière d'environ 7 700 m² correspondant à :

- une partie de la parcelle cadastrée AB 221 classée en zone UL (vocation d'équipements).
- la parcelle cadastrée AB 366 classée en zone UE (vocation d'habitat).

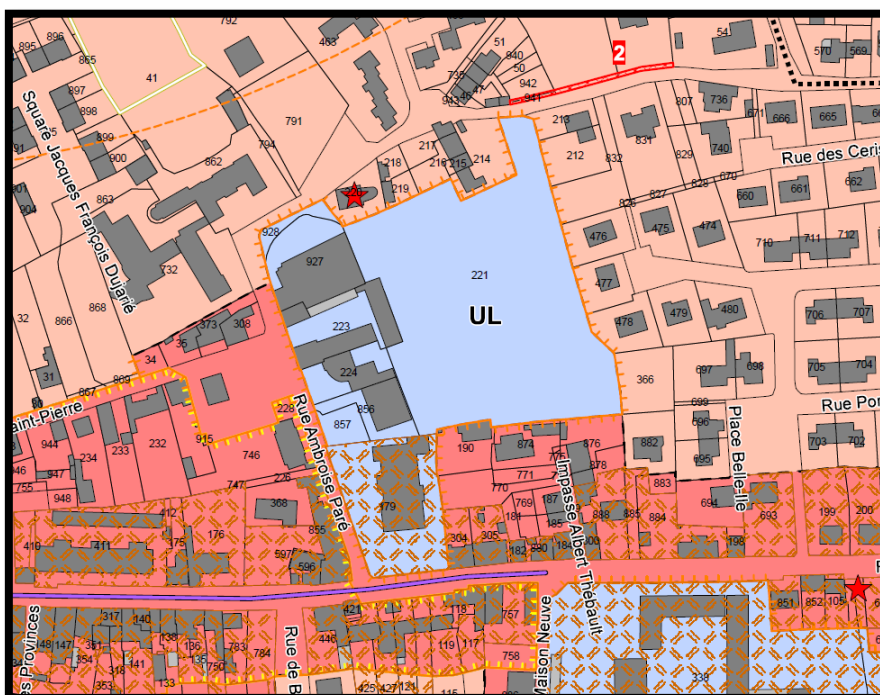
C'est une opportunité, pour la commune, de reclasser cette emprise actuellement classée en zone UL afin que du logement soit produit, conformément aux objectifs du PADD, à proximité directe du centre-ville. Ce projet permettra une densification importante de la zone urbaine.



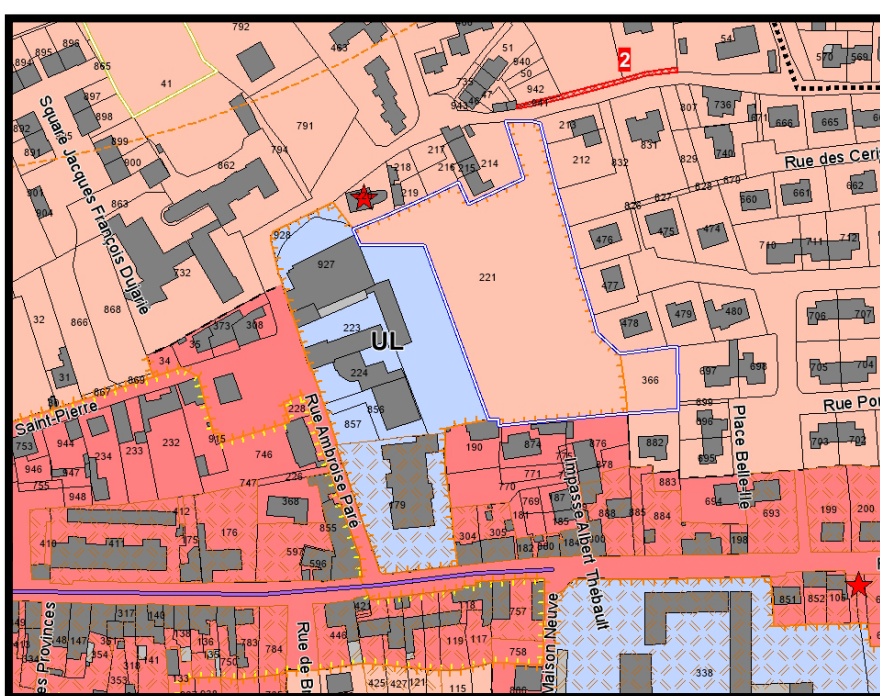
Localisation de l'emprise foncière concernée

2.7.2. La modification du zonage

La modification consiste à remplacer le zonage UL d'une partie de la parcelle cadastrée AB 221 (environ 7 200 m²) par un zonage UE ainsi que d'ajouter un périmètre d'OAP.



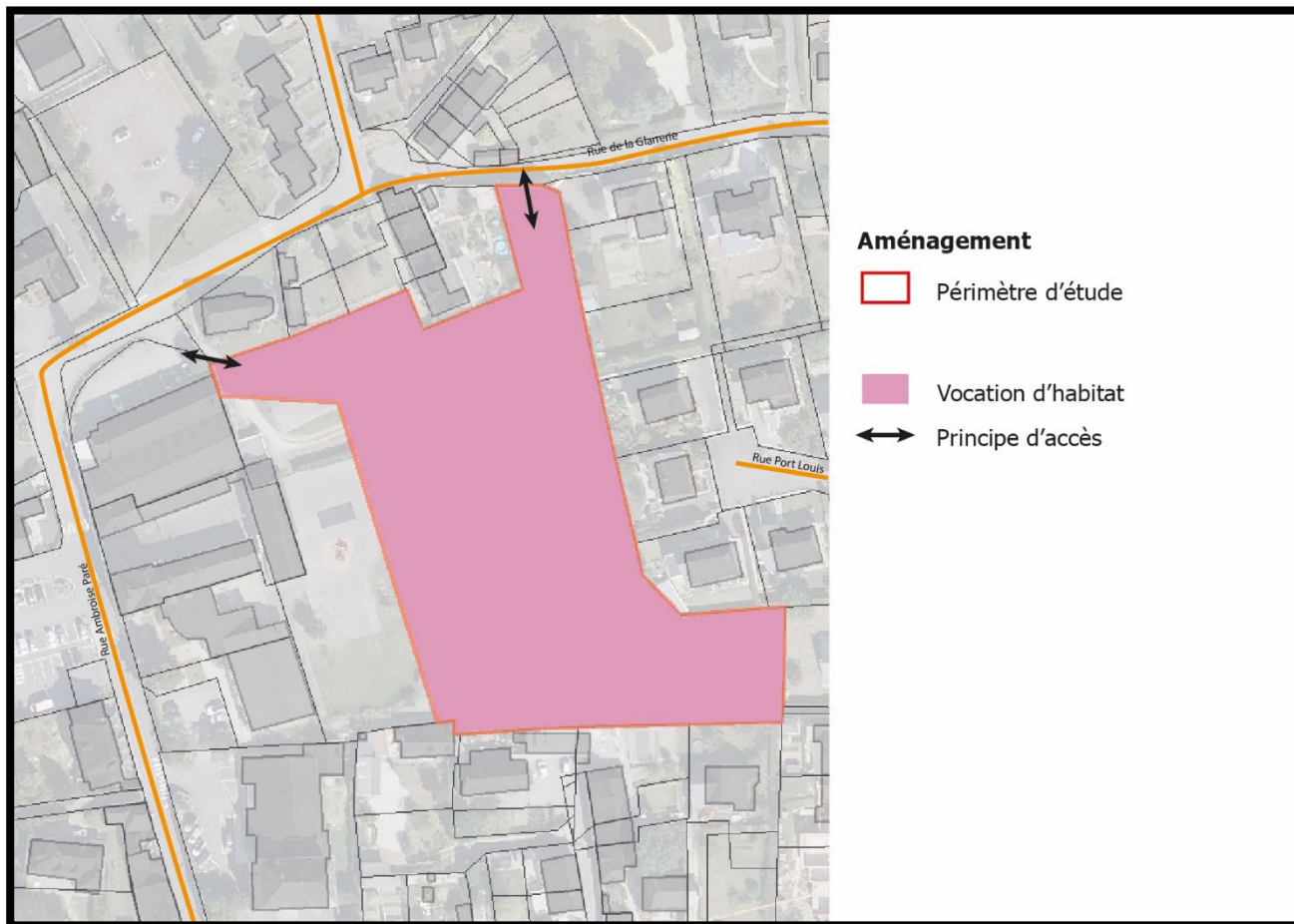
Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.7.3. La création d'une OAP

Une OAP est créée sur ce secteur :



Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m²) – Rue Ambroise Paré

DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, à l'est de l'école La Salle St Joseph, ce secteur possède une surface de 0,8 ha. Il n'est ainsi pas exploité par l'agriculture.

Il est bordé au nord, à l'est et au sud par des habitations et à l'ouest par l'école, donc.

Une haie arbustive ceinture le secteur à l'ouest.

Etant donné sa situation, il n'est pas ouvert sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- *Renforcer l'offre de logements.*
- *Favoriser la mixité sociale.*
- *Renforcer l'accessibilité du site.*
- *Favoriser les déplacements doux.*

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue Ambroise Paré et/ou la rue de la Glanerie.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- *Surface de la zone constructible : 0,8 ha.*
- *Nombre minimum de logements : 17 (densité de 22 logements par ha).*
- *Nombre minimum de logements aidés : 4 (soit 24%).*

2.7.4. La modification du périmètre de l'enveloppe urbaine

Le périmètre de l'enveloppe urbaine, où la création de nouveaux bâtiments à destination commerce est autorisée mais ne peut excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment, est agrandi pour intégrer ce secteur désormais classé en zone UE.



Périmètre de l'enveloppe urbaine avant modification



Périmètre de l'enveloppe urbaine après modification

2.8. La modification du zonage au niveau de la ZA de la Blinière

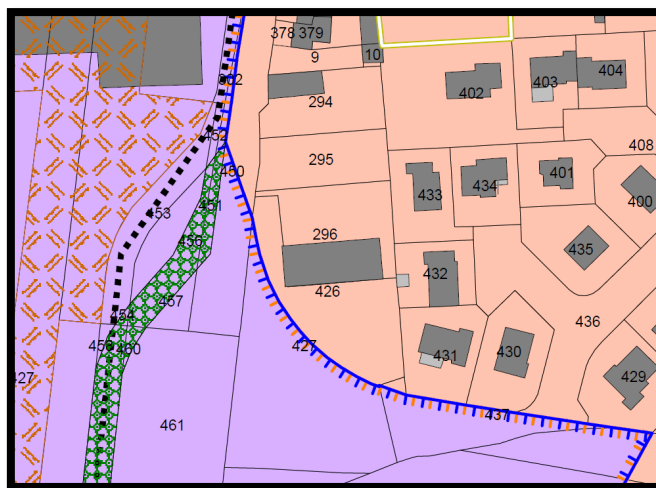
2.8.1. Le contexte

Une entreprise installée dans la ZA de la Blinière projette de créer une zone de stationnement pour les poids lourds sur du foncier qui lui appartient mais qui est actuellement classé en zone UE (vocation d'habitat).

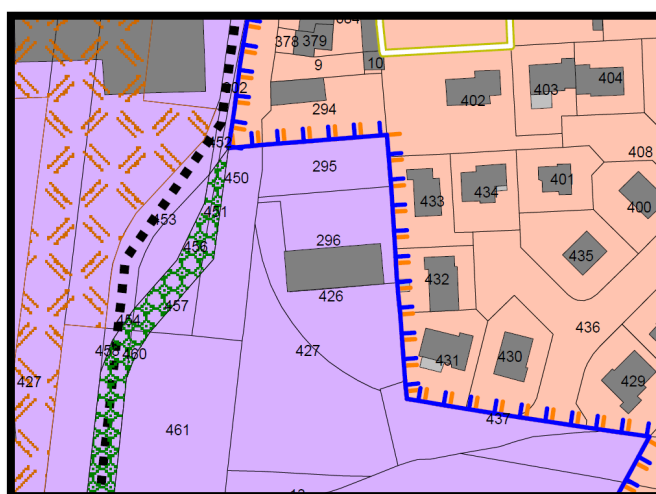
Il s'agit des parcelles AD n°295, 296 et 426, d'une superficie totale de 2 532 m².

2.8.2. La modification du zonage

La modification consiste à remplacer, sur ces parcelles, le zonage UE par un zonage UA.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.8.3. La modification des périmètres de l'enveloppe urbaine et du site périphérique

Le périmètre de l'enveloppe urbaine, où la création de nouveaux bâtiments à destination commerce est autorisée mais ne peut excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment, est rétréci pour exclure ces parcelles secteur désormais classées en zone UA.

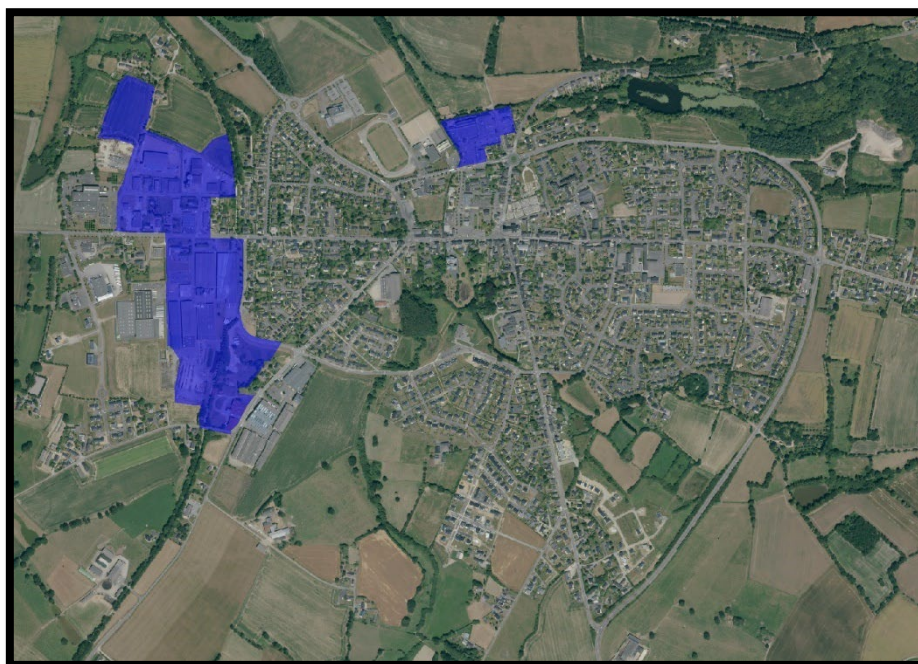
A l'inverse, le périmètre du site périphérique de la Blinière, qui peut accueillir de nouveaux commerces, dont la surface de plancher doit être comprise entre 500 et 3 500 m² par bâtiment, est agrandi d'autant.



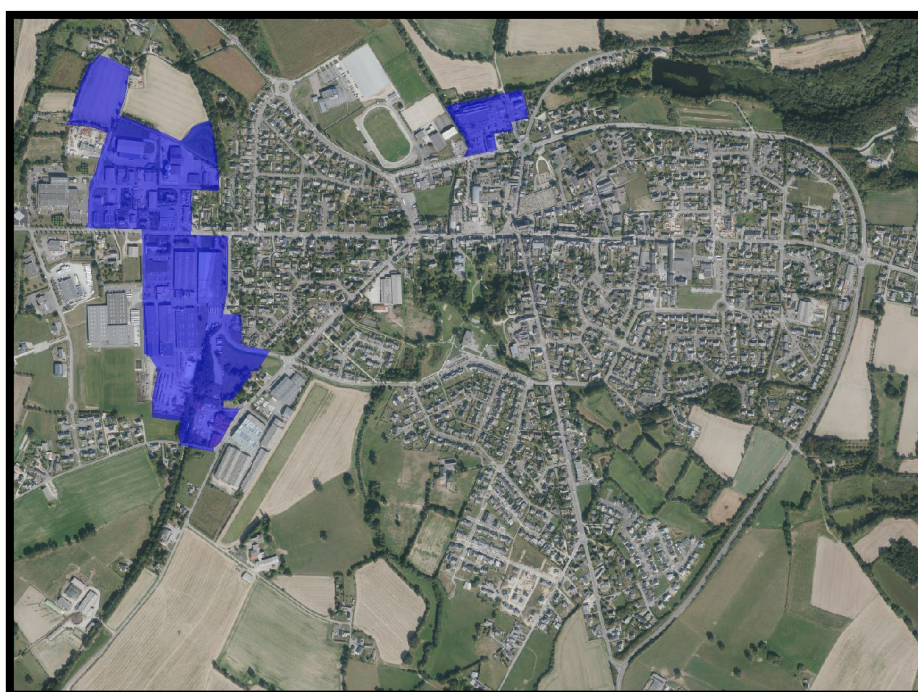
Périmètre de l'enveloppe urbaine avant modification



Périmètre de l'enveloppe urbaine après modification



Périmètre des sites périphériques avant modification



Périmètre des sites périphériques après modification

2.9. La création de STECAL à vocation économique

2.9.1. Le contexte

Launay

Un porteur de projet souhaite restaurer plusieurs bâtiments en pierre existants au lieu-dit « Le Launay », à environ 2 km du centre-ville. Il s'agit de développer une activité de réception pour des événements familiaux ou professionnels. Ce projet permettra en outre la restauration du patrimoine bâti.

Les principales orientations sont :

- Rénovation et extension d'un bâtiment de 130 m² pour aménager une salle de réception pouvant accueillir 150 personnes assises.
- Rénovation d'une longère pour aménagement de couchages.
- Rénovation d'un bâtiment pour petite salle de réception et espace cuisine.
- Rénovation d'un four à pain répertorié au PLU.

Le porteur de projet a prévu, sur le site, la rénovation d'autres bâtiments pour résidence principale.

Le développement de cette activité n'est possible que dans le périmètre d'un STECAL, dont le règlement devra autoriser les sous-destinations « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique ».

La superficie du STECAL est de 1,7 ha.

La Marmotais

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

La sous-destination autorisée dans ce STECAL est « Industrie ».

Les Branchettes

Ce STECAL, d'une superficie de 0,4 ha, est situé à environ 4 km au nord du bourg, au lieu-dit Les Branchettes. Il est créé pour conforter une activité existante de stockage de déchets qui prévoit la construction d'un bâtiment de type hangar.

La sous-destination autorisée dans ce STECAL est « Industrie ».

44 rue de Châteaubriant

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

La sous-destination autorisée dans ce STECAL est « Industrie ».

2.9.2. L'impact sur l'activité agricole

Launay

L'activité agricole/arboricole des propriétaires actuels a été reprise au 01/01/2017 par 2 repreneurs.

Ils exploitaient 57 ha, repris en quasi-totalité, avec la construction d'un site d'exploitation conforme aux normes actuelles.

Les propriétaires sont aujourd'hui désireux de vendre le corps de ferme dont l'entretien devient une charge trop importante pour eux.

Sur les 5,5 ha à vendre aujourd'hui, il reste moins de 2 ha de prairies caillouteuses ou humides. Le reste de la surface correspond à l'assise foncière, l'étang et un verger vieillissant.

Seule la parcelle AH n°11 est inscrite au registre parcellaire graphique.

La Marmotais

La parcelle AX n°904 n'est pas inscrite au registre parcellaire graphique et n'est pas considérée comme un ENAF dans le MOS.

Les Branchettes

La parcelle AI n°261 n'est pas inscrite au registre parcellaire graphique et n'est pas considérée comme un ENAF dans le MOS.

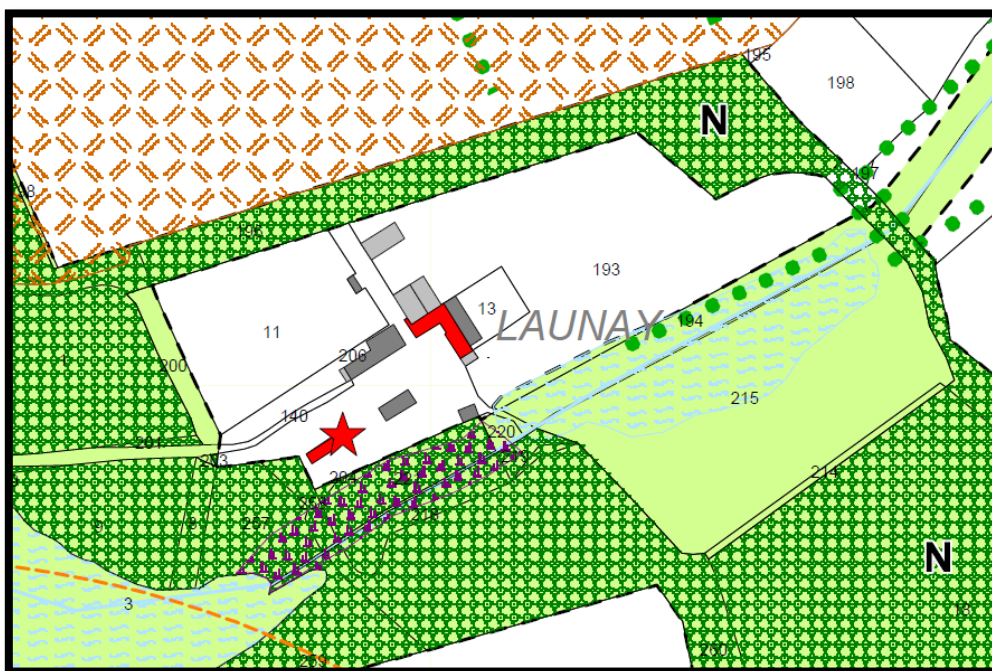
44 rue de Châteaubriant

Les parcelles BM n°95 et 364 ne sont pas inscrites au registre parcellaire graphique et ne sont pas considérées comme des ENAF dans le MOS.

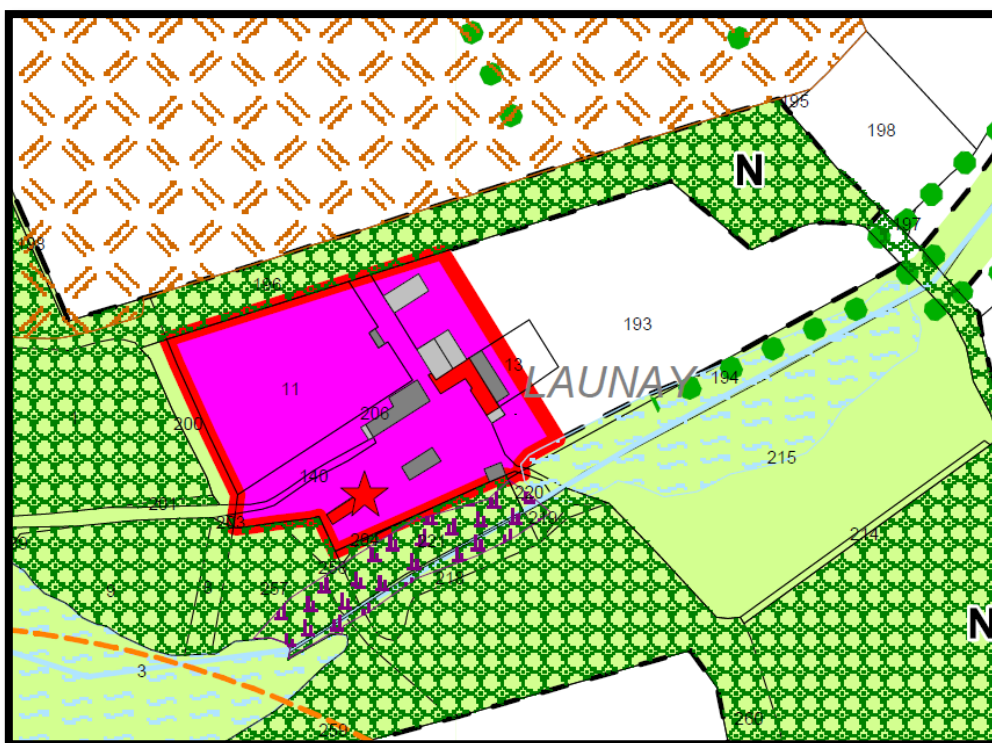
2.9.3. La modification du zonage

Il convient de modifier le zonage du PLU.

Launay

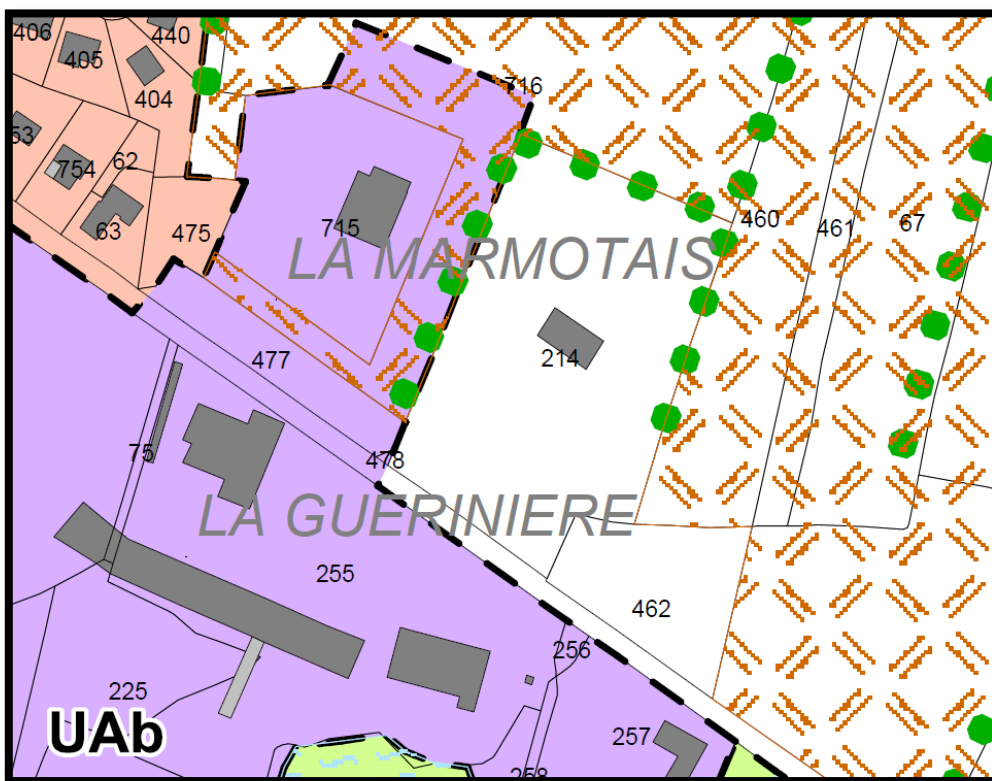


Zonage du PLU avant modification

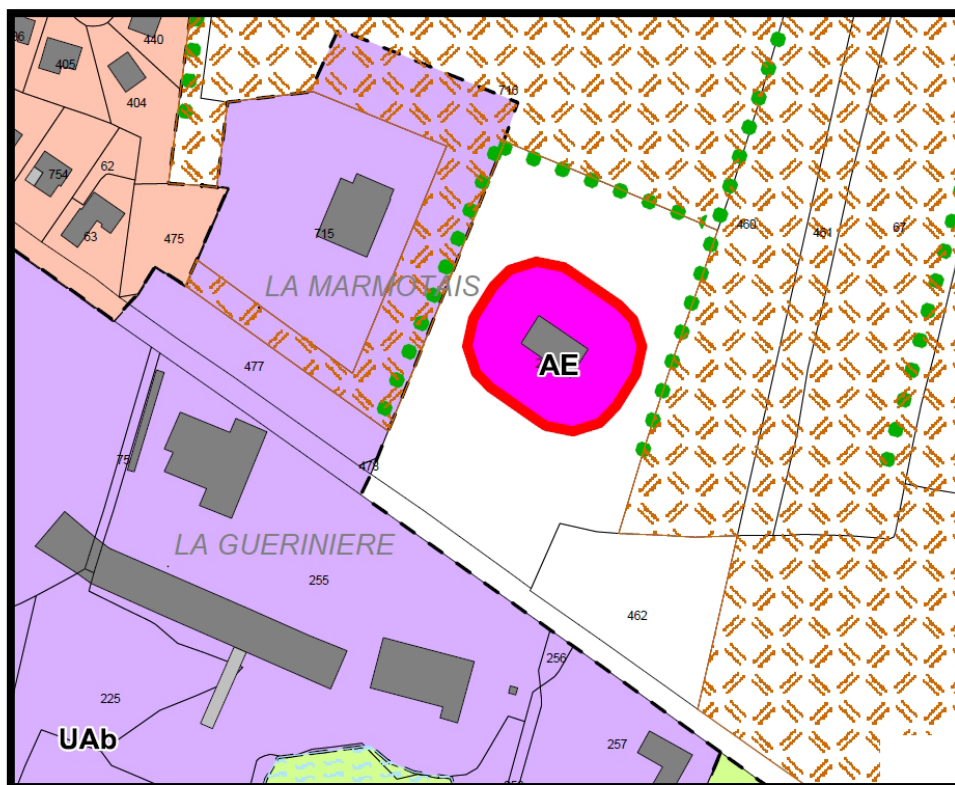


Zonage du PLU après modification

La Marmotais

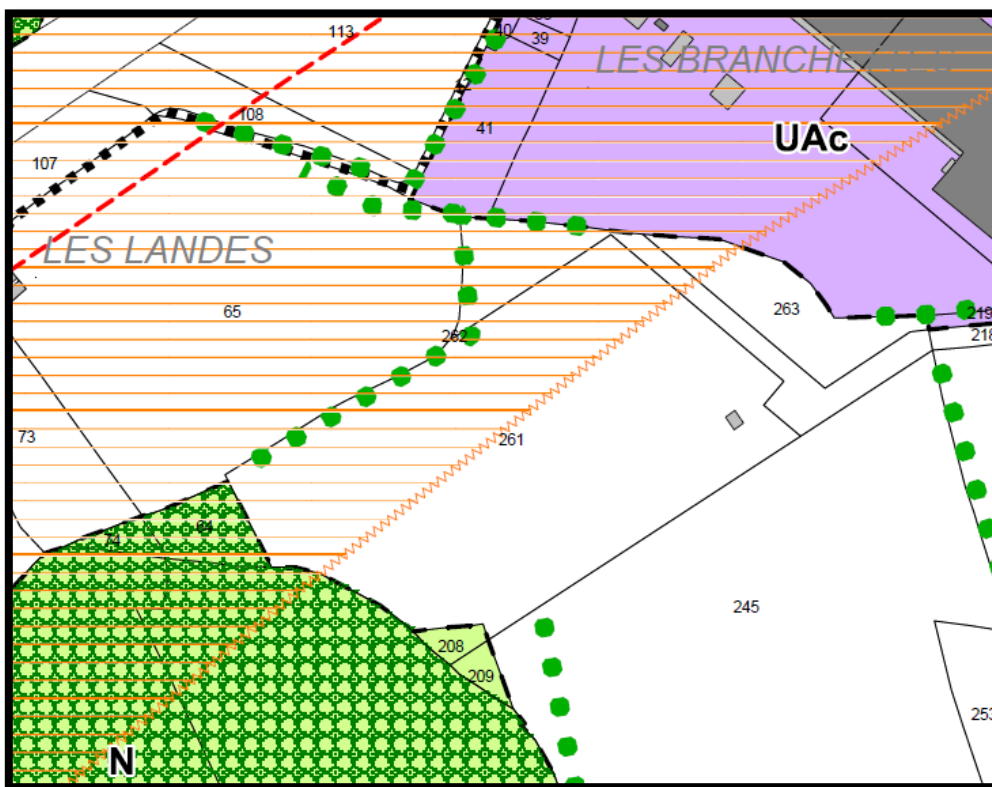


Zonage du PLU avant modification

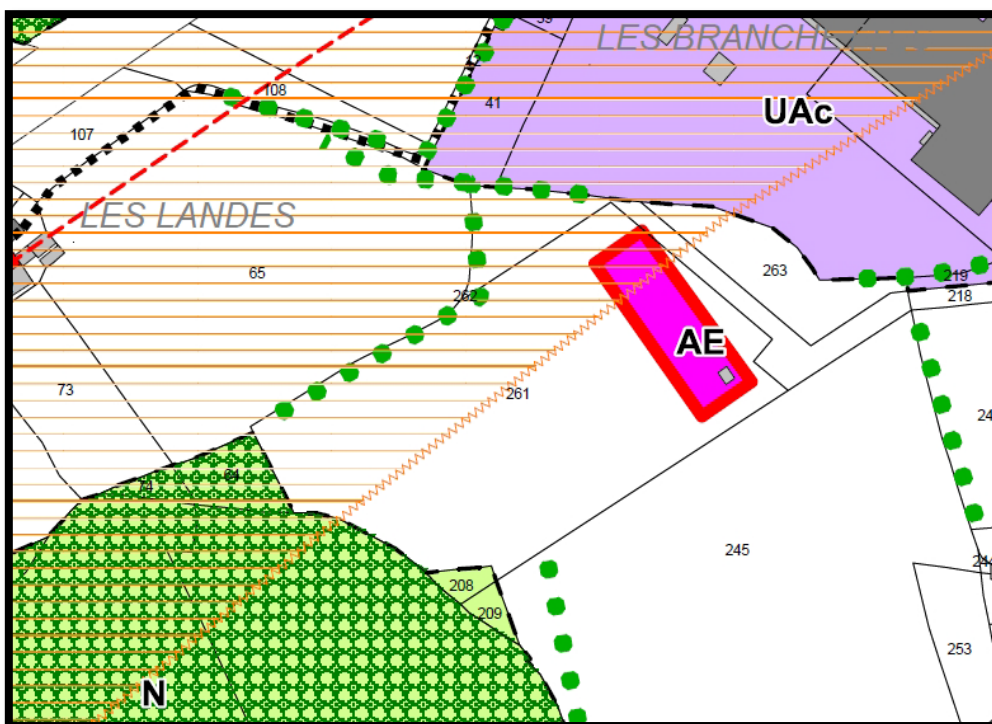


Zonage du PLU après modification

Les Branchettes

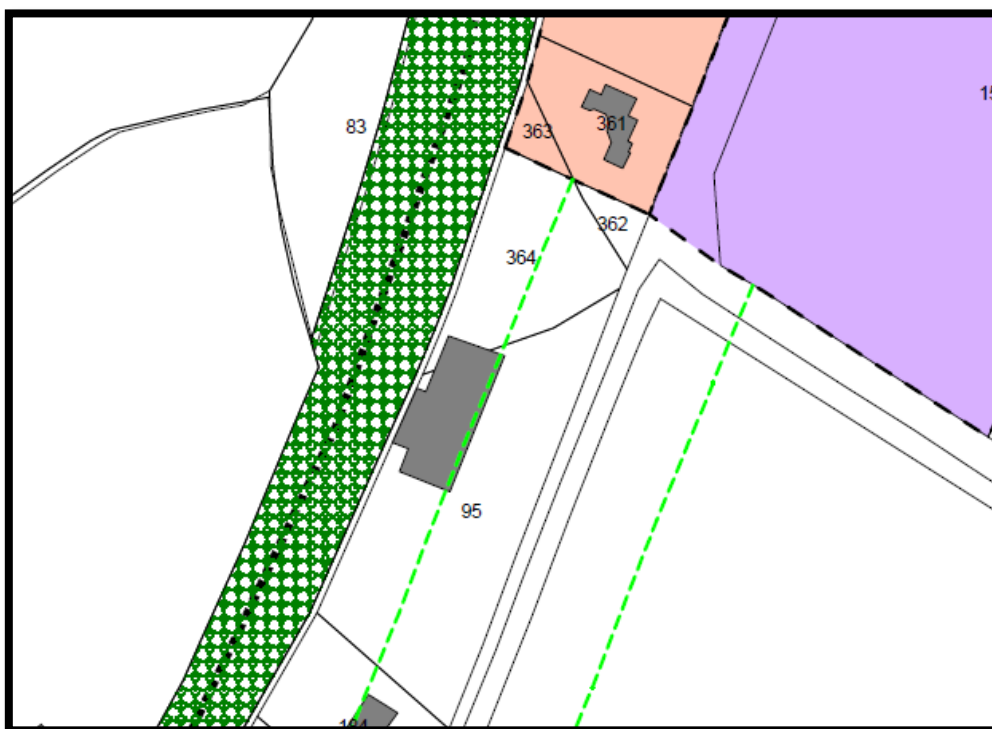


Zonage du PLU avant modification

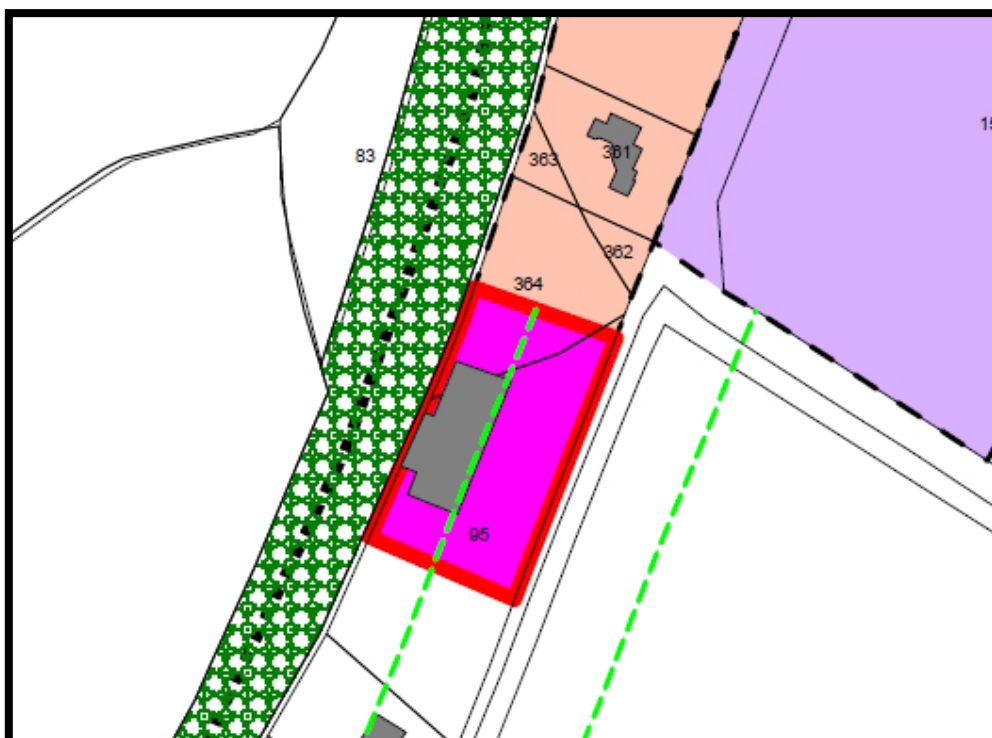


Zonage du PLU après modification

44 rue de Châteaubriant



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.9.4. La modification du règlement écrit

Il convient de modifier le règlement écrit de la zone AE du PLU.

Avant modification

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AE

La zone AE peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) 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.

[...]

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

[...]

En zone AEs

Habitation

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

[...]

Article AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

En toutes zones

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.

[...]

2.2 Sont autorisées sous conditions

En toutes zones

[...]

Article AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

[...]

4.4 Emprise au sol**En toutes zones**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol totale de :
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 80 m² : extension de 40% maximum.
 - o Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 80 m² : extension de 30% maximum.

[...]

Après modification**CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AE**

La zone AE peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'activité agricole et l'habitat, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) 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, à La Marmotais, aux Branchettes et au 44 rue de Châteaubriant.
- ✓ **AEs** délimitant un STECAL situé à La Tinardière.
- ✓ **A Eh** délimitant un STECAL situé à Launay.

[...]

Article AE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

[...]

En zone AEs**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En zone AEh**Habitation**

- Logement (sous conditions définies à l'article AE 2)

Commerce et activité de service

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

[...]

Article AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**2.1 Sont interdits****En toutes zones**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions nouvelles, excepté en zones AEi et AEh.

[...]

2.2 Sont autorisés**En toutes zones**

- Les changements de destination des bâtiments.

[...]

Article AE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

[...]

4.4 Emprise au sol**En toutes zones**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder ~~30%~~ 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- ~~Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol totale de :~~
 - ~~Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 80 m² : extension de 40% maximum.~~
 - ~~Si emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 80 m² : extension de 30% maximum.~~
- L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

[...]

En zones AEi et AEh

- *Les constructions nouvelles seront limitées à une emprise au sol de 350 m².*

[...]

2.10. La mise à jour des zones de présomption de prescription archéologique

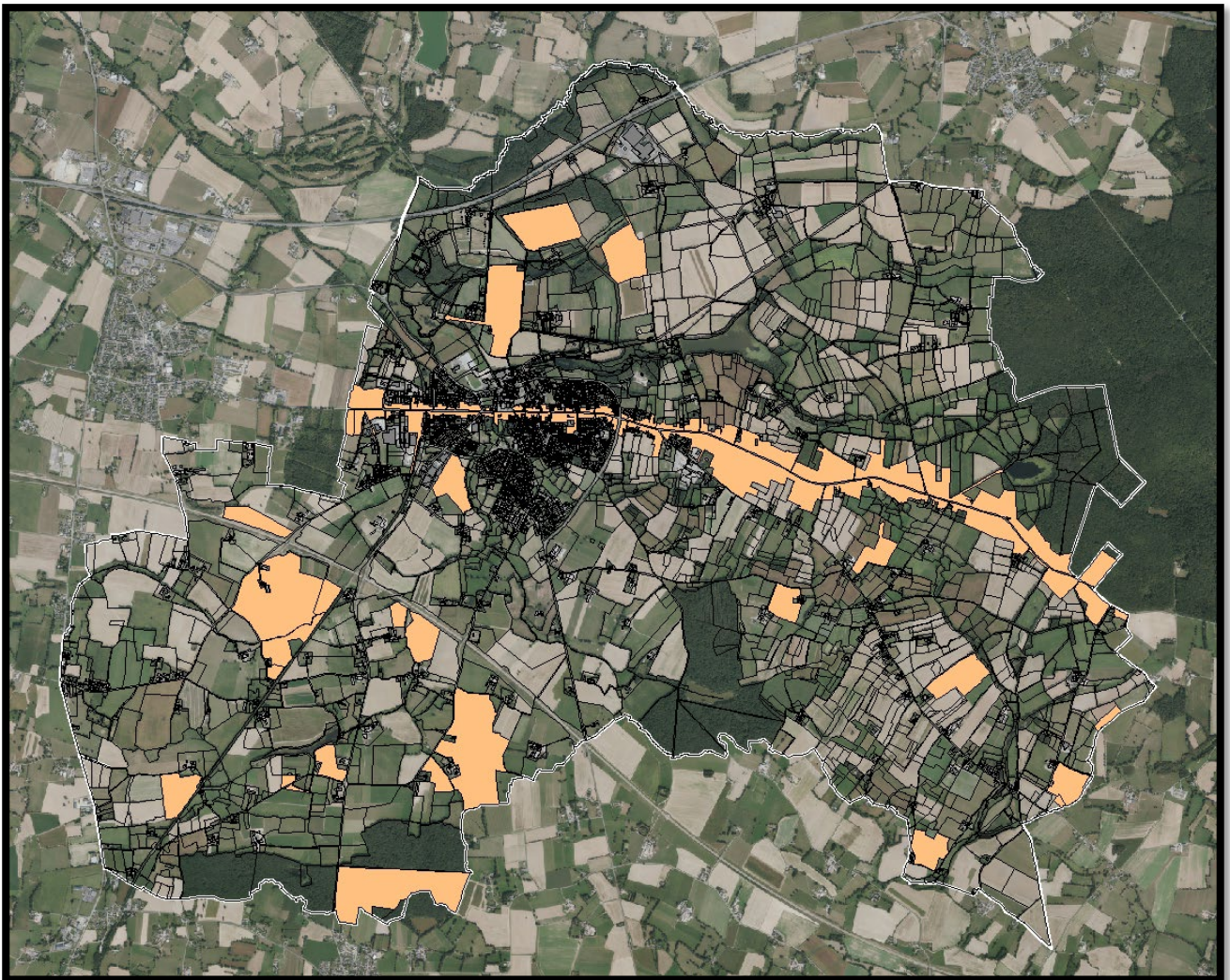
2.10.1. Le contexte

L'arrêté préfectoral N°ZPPA-2023-0001 du 15/02/2023 porte modification de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS.

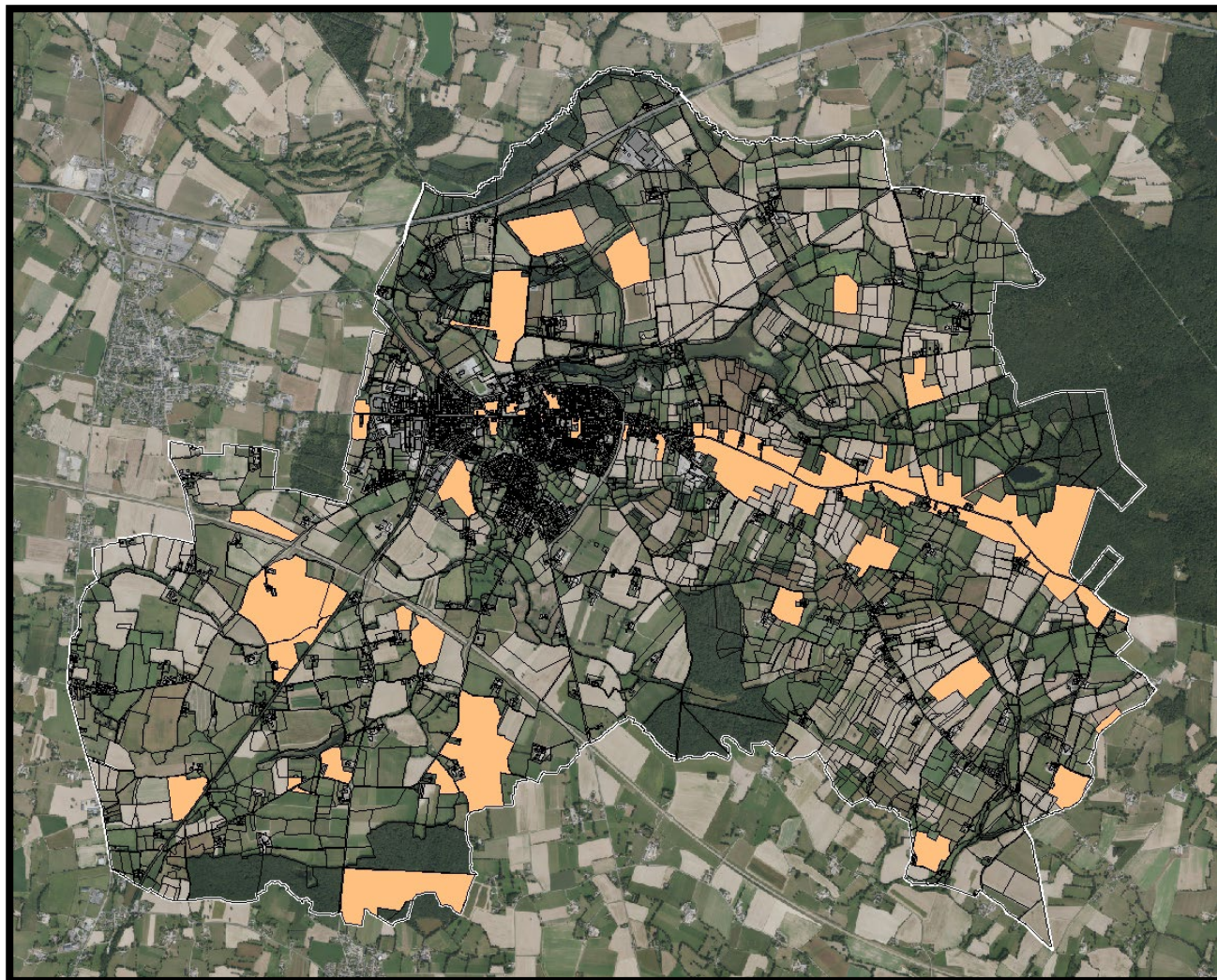
Il s'agit de modifier le règlement graphique pour tenir compte de cet arrêté préfectoral.

2.10.2. La modification du zonage

Il convient de modifier le zonage du PLU en reportant la nouvelle carte des zones de présomption de prescription archéologique.



Localisation des anciennes zones de présomption de prescription archéologique



Localisation des nouvelles zones de présomption de prescription archéologique

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'environnement.

3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif.

3.3. Les incidences sur l'activité agricole

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'activité agricole.

3.4. Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Seul le STECAL de Launay concerne partiellement une parcelle classée « terre agricole » (c'est-à-dire espace naturel, agricole et forestier) au MOS.

3.5. Les incidences sur les paysages

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les paysages.

3.6. La prise en compte des risques et de la sécurité

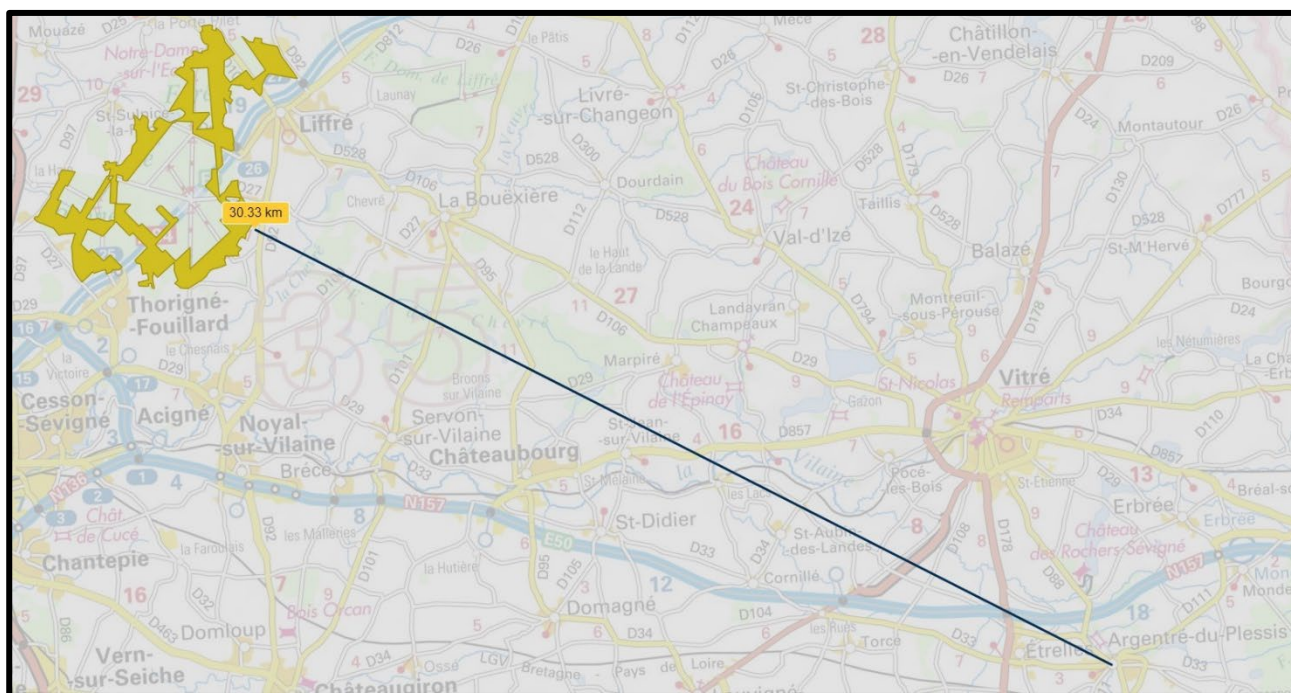
Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les risques et la sécurité.

3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 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 d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS. Il s'agit du site du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).



Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°1 du PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.

4. Les surfaces des zones

La présente modification réduit la superficie des zones UL et A au profit de la superficie des zones UE, UA et AE.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone UC	15,3	15,3	=
Zone UE	130,4	130,9	+0,5
Zone UL	15,4	14,7	-0,7
Zone UA	65,6	65,9	+0,3
TOTAL ZONES U	226,7	226,8	+0,1

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone 1AUE	6,2	6,2	=
Zone 1AUZ	10,5	10,5	=
Zone 1AUA	4,5	4,5	=
TOTAL ZONES AU	21,2	21,2	=

Zones Agricoles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone A	3 058,8	3 056,0	-2,8
Zone AE	3,2	5,9	+2,7
TOTAL ZONE A	3 062,0	3 061,9	-0,1

Zones Naturelles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone N	835,5	835,5	=
Zone NL	0,6	0,6	=
TOTAL ZONES N	836,1	836,1	=

TOTAL ZONAGE	4 146,0	4 146,0
---------------------	----------------	----------------

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1 du PLU.
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- ✓ Le règlement littéral modifié.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.