



**ELABORATION
APPROBATION**

COMMUNE DE FLEURIGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 19.12.2003

Le maire

Etabli en novembre 2002

Direction
Départementale
De l'Équipement



Subdivision Urbanisme Aménagement de Fougères Vitré
Le Ponthus – Hall B
11, rue André Meynier - BP 3167
35031 – Rennes cedex

D

R



*C
O
M
M
U
N
E*

E

*F
L
E
U*

*I
G
N
E*

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC

I – ANALYSE DU PORTER A LA CONNAISSANCE :

1 – SERVITUDES :

Six servitudes ont été recensées sur le territoire de la commune :

- A4 ⇒ La servitude relative à la conservation des eaux et qui concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux.
- AC1 ⇒ La servitude relative à la protection des monuments historiques, il s'agit de l'église St Martin qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 17.04.1931. Cette inscription instaure un périmètre de 500 m autour de ce monument et à l'intérieur duquel tout projet (construction, démolition, coupe d'arbre isolé ou non, ...) est soumis à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France.
- I4 ⇒ La servitude relative à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines, qui impose le respect de l'arrêté technique et notamment le respect d'une distance de sécurité entre les ouvrages électriques et toutes autres constructions.
- PT1 ⇒ La servitude de protection des canalisations radio électrique contre les perturbations électromagnétiques qui concerne l'antenne de la Chapelle Janson et qui instaure deux rayons de protection.
- PT2 ⇒ La servitude de protection des canalisations radio électrique contre les obstacles qui concerne l'antenne de la Chapelle Janson et la liaison hertzienne Caen – Rennes ; Elle fixe les hauteurs maximum des ouvrages soit par rapport au sol, soit par rapport à une côte NGF. Elle se définit soit par un périmètre pour l'antenne, soit par un couloir pour le faisceau.
- PT4 ⇒ La servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.
- T7 ⇒ La servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concerne le balisage diurne et nocturne des obstacles dont la hauteur en un point quelconque au dessus du niveau du sol ou de l'eau selon est supérieure à 80 m en dehors des agglomérations, 130 m dans les agglomérations, 50 m dans certaines zones (notamment zones d'évolution liées aux aérodromes, les zones montagneuses, les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.)

Ces servitudes sont à reporter sur les plans de zonage et au tableau des servitudes d'utilité publique.

2 – AUTRES REMARQUES :

2.1 – Sites archéologiques :

La circonscription des antiquités a répertorié six sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lesquels elle demande un repérage sur les plans de zonage du document d'urbanisme en application du décret n° 86.192 de 1986.

2.2 – Carrière de Pilet :

La DRIRE a signalé la présence d'une carrière autorisée sur le site de Pilet. Elle souhaite la prise en compte de cette carrière ainsi que ses possibilités d'extension.

Par ailleurs, il est souhaité que soit introduit de façon large, la possibilité de créer de nouvelles carrières d'exploitation minière.

2.3 – Entreprise Nobel (pour mémoire) :

Elle possédait deux sites de stockage d'explosif aux lieux-dits Les Genais sur Laignelet et la Butte sur le territoire de Fleurigné. Ces stockages développaient des zones d'isolement avec de fortes contraintes sur la construction.

Depuis le 1^{er} janvier 2000, ces dépôts ont été transférés et il n'existe plus aucun stockage d'explosif et par conséquent plus de zone d'isolement.

2.4 – Marge de reculement :

2.4.1 – Les routes à grande circulation :

La RN.12 est une route classée à grande circulation. Depuis le 1^{er} janvier 1997, elle est donc soumise à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui interdit les constructions ou installations dans une bande de 75 m pour les routes à grande circulation et de 100 m pour les autoroutes, routes express ou déviation de routes à grande circulation. Cette distance se mesure à partir de l'axe de la route considérée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifiée et motivée aux regards notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité des paysages a été réalisée et inscrite dans un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, ...) ou a reçu l'accord de la commission des sites pour les communes ne disposant pas d'un tel document.

La commune de Fleurigné est traversée par la RN.12 et la marge de recul qui s'y applique est de 75 m sauf dans sa partie qui a été déviée (au niveau du bourg) où elle est de 100 m. Une dérogation a été obtenue en 2001 pour la construction des huit logements sociaux situés à 35 m minimum de l'axe de la RN.12.

2.4.2 – Les routes départementales :

Le 15 janvier 1993, l'assemblée du Conseil Général a adopté un règlement de la voirie départementale qui définit en fonction de la catégorie de la voie, des marges de recul hors agglomération (au sens du code de la route : panneau d'agglomération).

Des dérogations ponctuelles peuvent être accordées par le département sur demande de la collectivité locale afin d'être inscrites au document d'urbanisme.

Le tableau ci-dessous résume les marges de recul applicables pour les routes départementales :

	Marge de recul	
	habitations	autres usages
RD.17	35 m	25 m
RD.109	35 m	25 m
RD.806	35 m	25 m

2.5 – Infrastructure de transport terrestre classée bruyante :

Par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2000, une voie a fait l'objet d'un classement pour voies bruyante. Il s'agit de la RN.12 sur sa traversée du territoire communal. Elle est classée en catégorie 3. Ceci qui correspond à une largeur de 100 m de part et d'autre de la chaussée qui est affectée par le bruit et qui nécessite un isolement acoustique des constructions.

2.5 – Les sentiers de randonnées :

Des sentiers de randonnées existent sur le territoire communal. Il s'agit du GR.34 et d'autres itinéraires de randonnées inscrits au P.D.I.P.R. Ils peuvent être pédestres ou équestres, voire les deux.

Il est demandé le report de ces itinéraires dans le document d'urbanisme.

3 – ELEMENTS DU SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGERES (VALIDE SCOT) :

Le Schéma Directeur du Pays de Fougères approuvé le 26 octobre 1995 et validé SCOT le 1^{er} avril 2001 prévoit une extension du bourg essentiellement localisée au Nord de la RN.12 et l'extension de la zone d'activité existante au Sud de cette même RN.

Le Schéma Directeur n'empêche pas la prise en compte de l'existant voire de son extension dans des limites raisonnables de certains secteurs (hameaux, extension de l'agglomération au Sud de la RN.12).

Il autorise l'urbanisation aux abords de l'axe routier important qu'est la RN.12 moyennant la réalisation d'une étude conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Il prévoit la protection des grands sites d'intérêt paysager au Nord de la RD.17, mais il n'empêche pas la mise en place de cette protection sur des sites d'intérêt paysager à l'échelle de la commune. Un certain nombre de points de vue panoramiques y ont été recensés.

II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

1 - ENVIRONNEMENT NATUREL

1.1 - Introduction :

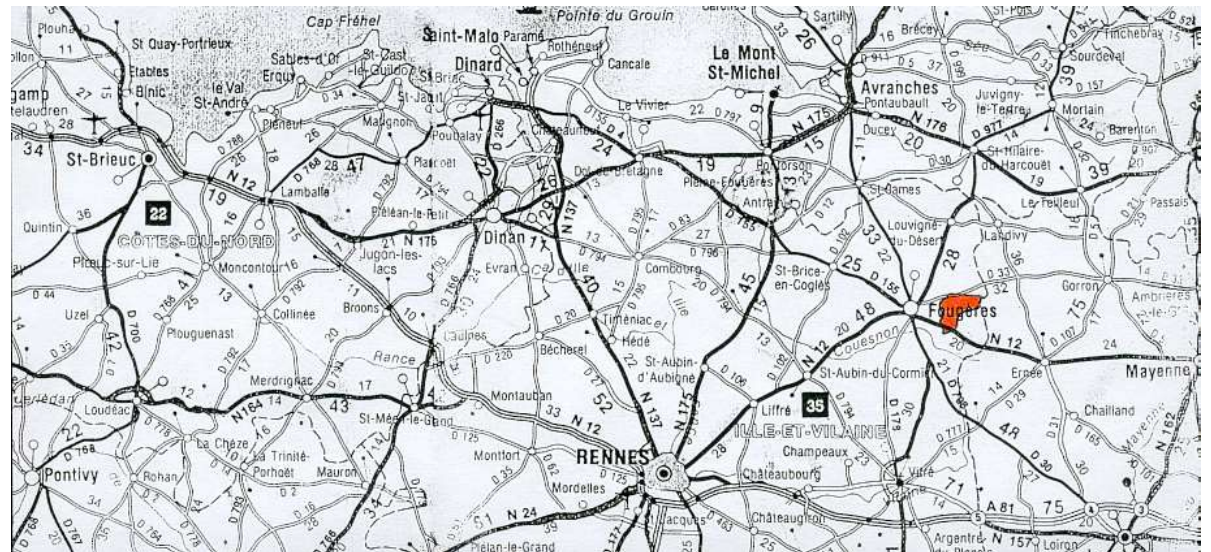
L'analyse thématique suivante et la superposition de ses éléments permet de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protection particulières, répondant aussi à l'esprit de la loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

1.2 - Situation géographique et principales voies de desserte:

Fleurigné, commune du canton de Fougères Nord, est située à seulement 4 kms à l'Est de la ville de Fougères, à 17 kms à l'Ouest d'Ernée et à 53 kms au Nord de Rennes.

Avec 17 autres communes elle forme la communauté de communes du Pays de Fougères.



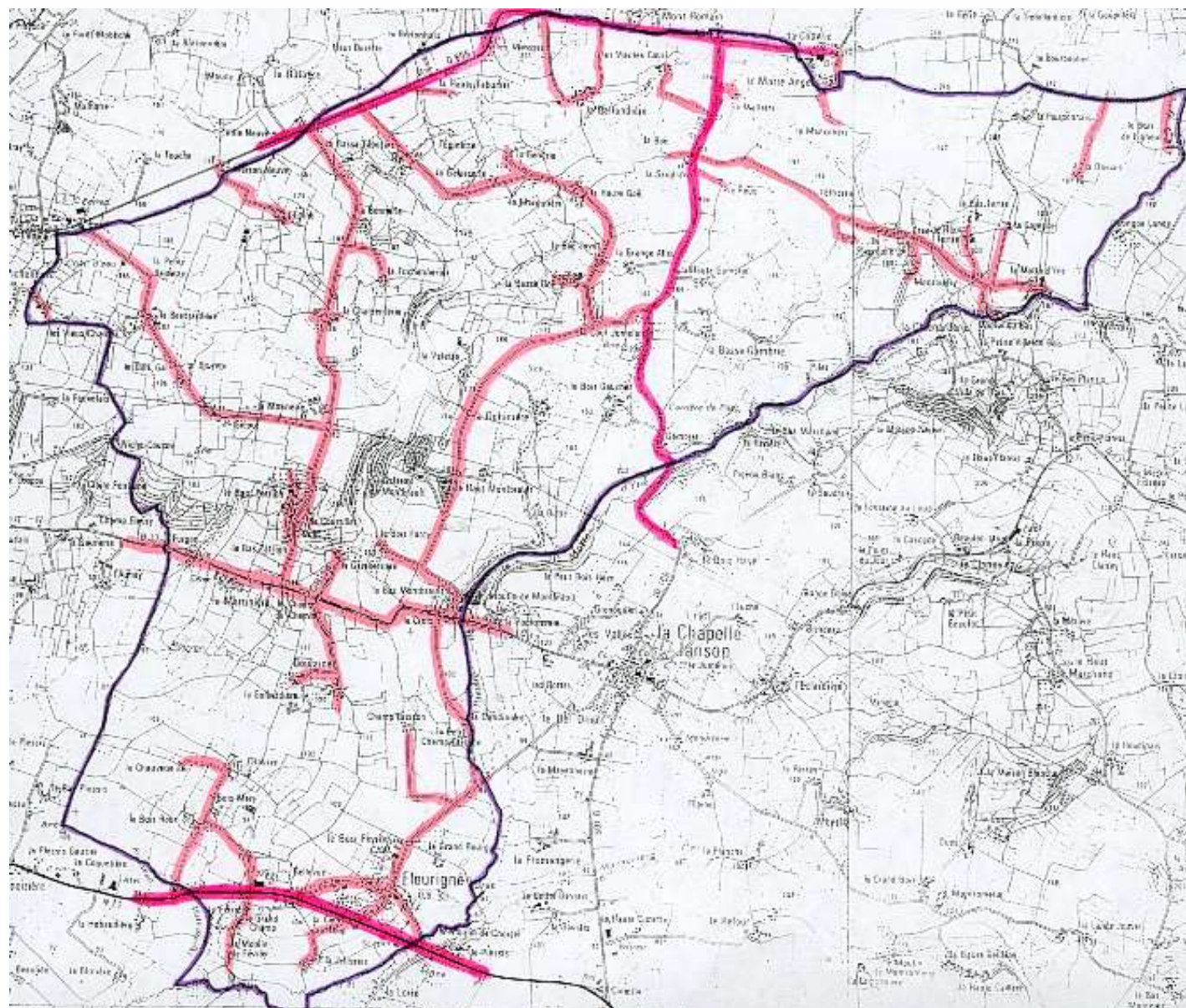
La partie Sud du territoire de Fleurigné est traversée d'Est en Ouest par la RN.12 (Fougères-Paris). Initialement cet axe traversait l'agglomération, désormais dévié, cet itinéraire connaît une fréquentation de 5 600 véhicules par jour.

Traversant également le centre de la commune selon un axe Est-Ouest, la RD.17 reliant Fougères à la Chapelle Janson connaît pour sa part un trafic journalier de 1 303 véhicules jour en 2001.

Par ailleurs, le RD.806 (2 250 véhicules/jour en 1998 et 2 327 véhicules/jour en 2001) forme en partie la limite communale Nord.

La RD.109 coupe Fleurigné en deux selon un axe Nord-Sud.

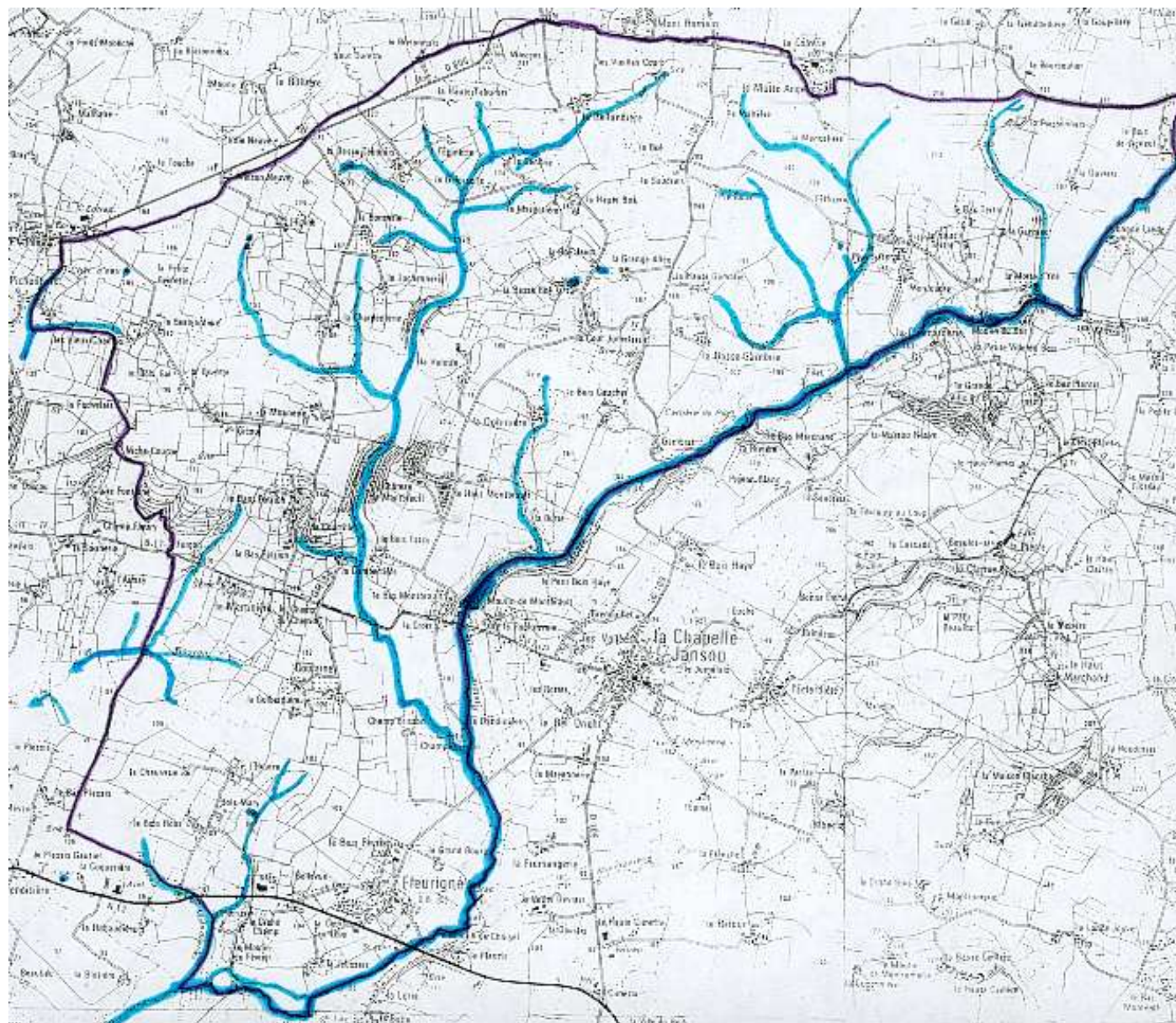
Le reste de la trame viaire étant composé de voies communales et de chemins ruraux.



1.3 - Hydromorphologie

La rivière de la Motte d'Yné, affluent du Couesnon, constitue la limite Sud Est de Fleurigné. Ce ruisseau génère des zones inondables sur sa partie située au Sud de la RN 12

Son réseau hydrographique ainsi que son relief sont généralement marqués par cette rivière et par ses affluents qui irriguent le territoire communal selon des axes Nord Sud.

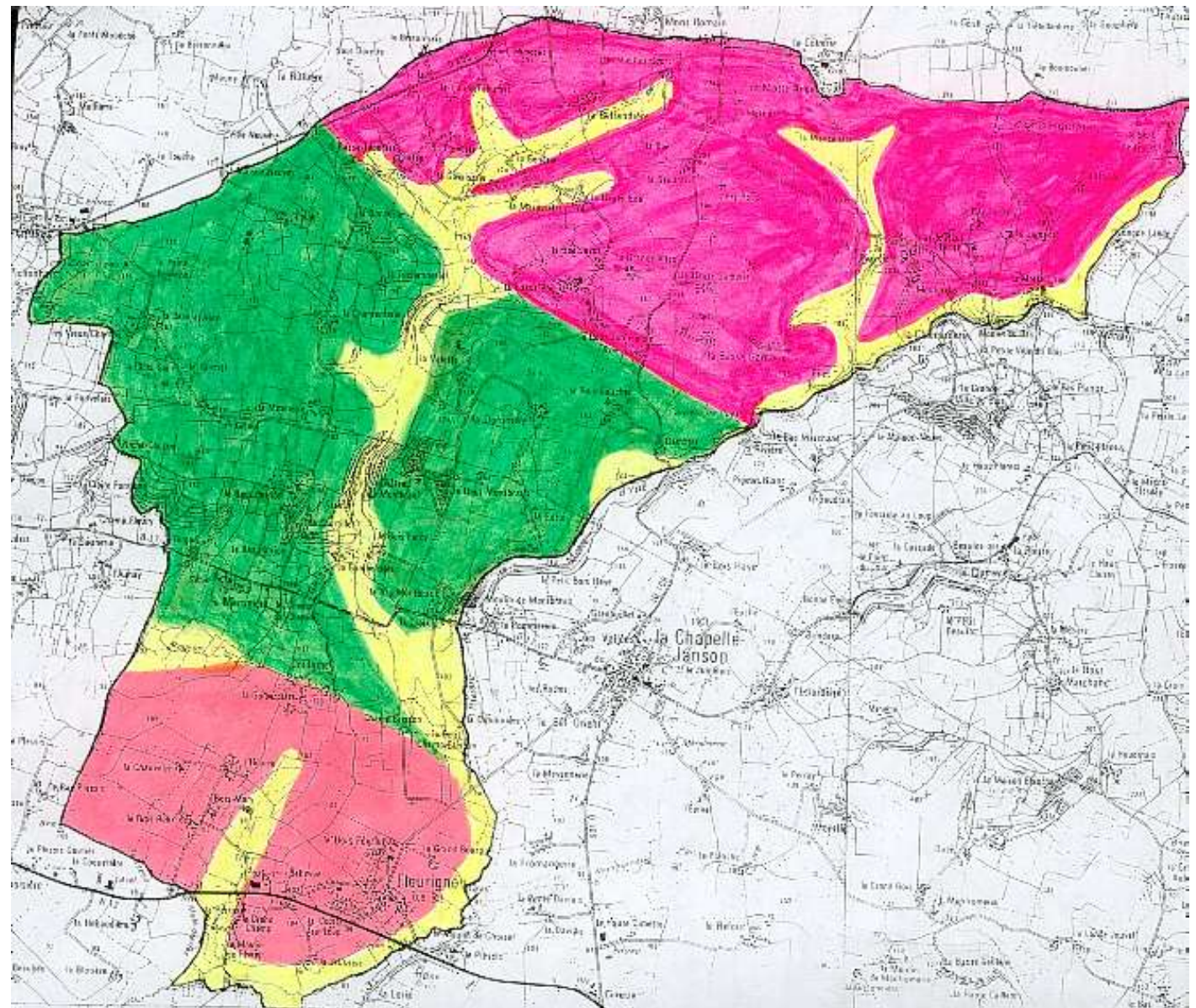
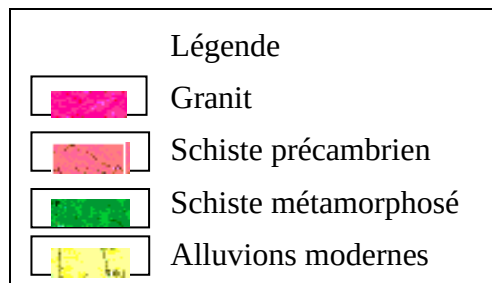


1.4 - Géologie

Le substratum de Fleurigné se divise en quatre grandes formations avec :

- au Sud du schiste précambrien,
- au centre de territoire communal, ce même schiste précambrien pseudo maclifère micacé au contact du granit qui occupe pour sa part la partie Nord de territoire.

Les vallées sont, quant à elles, remblayées par des alluvions modernes, dépôts sédimentaires dus à la remontée du niveau marin.



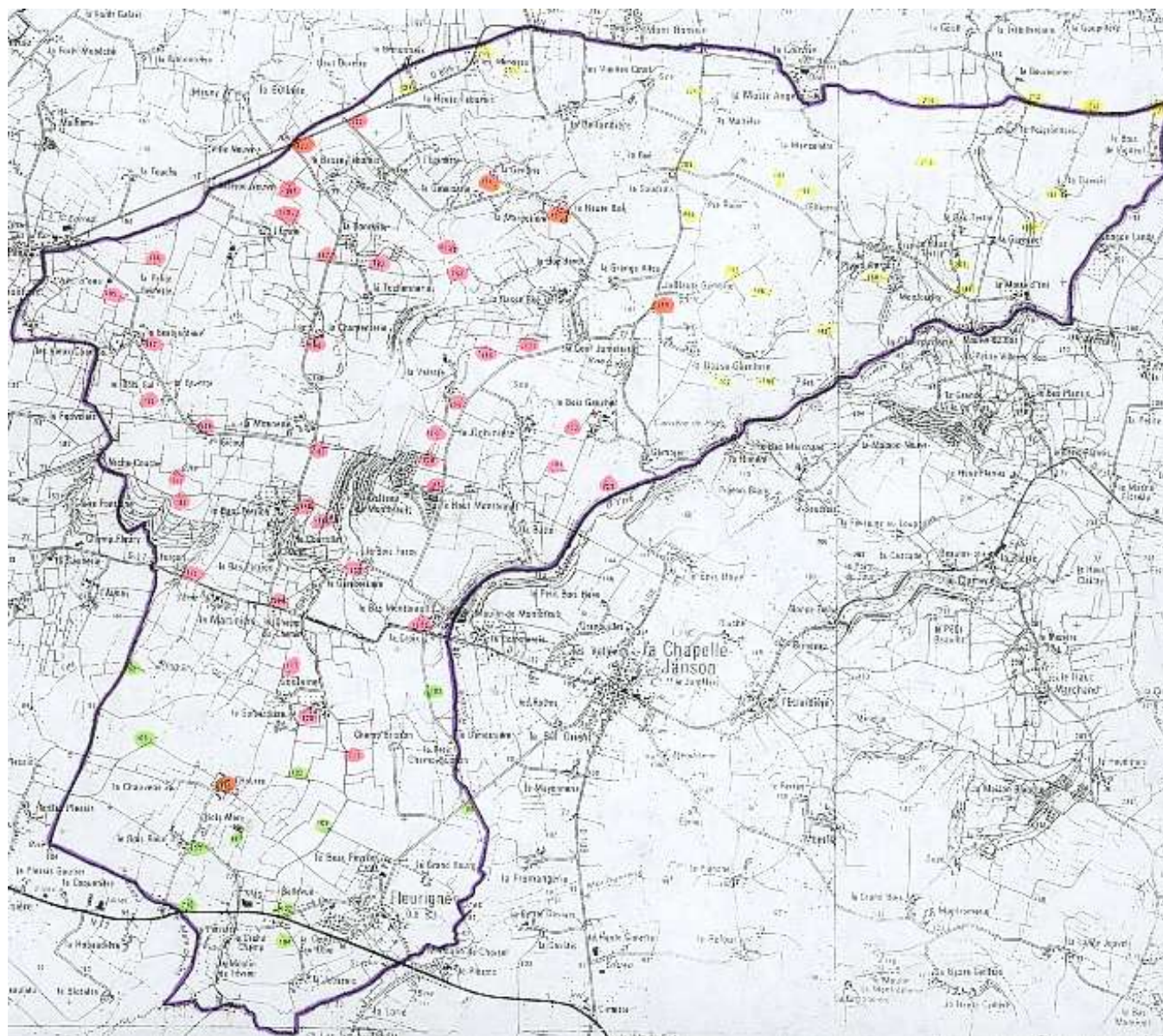
1.5 - Topographie

Parallèlement à la composition de son sous-sol, Fleurigné à trois étagements topographiques correspondant aux trois principales composantes du substratum avec :

- au Sud des niveaux inférieurs à 110 m,
- au centre des côtes altimétriques comprises entre 110 et 190 m,
- au Nord des altitudes supérieures à 200 m

Cette pente générale orientée vers le Sud correspond à la large vallée du Couesnon. Seule la vallée de la rivière de la Motte d'Yné marque fortement le paysage.

Néanmoins, le relief général apparaît assez mouvementé, laissant apparaître une succession de mamelons et de dépressions. Le point culminant de Fleurigné se situe au lieu-dit "Les Mimosas" à l'extrême Nord du territoire, alors que le point le plus bas se situe près de la RN.12 et de Beaucé à la côte 94. La différence d'altitude entre ces deux points est de 140 m.



1.6 - Les espaces naturels et paysages sensibles :

Le territoire de Fleurigné présente un relief vallonné offrant des cadres paysagers très variés. Les limites parcellaires montrent encore des haies plantées d'arbres relativement importantes. (extrait de l'étude paysagère)



Vue panoramique sur le territoire de Fleurigné depuis la Dohinière



Le panoramique depuis la Dandinière

La commune offre des sites et des points de vue à degrés d'intérêts différents. Il existe deux types de paysage, les boisements et des zones humides, étang, prairies...

a) Les boisements :

Le site du Château de Montbrault est situé sur le plateau. Entouré par un écrin boisé au Nord et une zone agricole ouverte au Sud, il représente une forte inter visibilité avec les alentours. Il est aussi traversé par le GR.34 et une boucle de petite randonnée.

D'intérêt communal, le boisement du château de Montbrault se caractérise par trois types de végétation :

- les boisements feuillus sur plateau et de part et d'autre d'un ruisseau sur fortes pentes,
- les futaies de hêtres et boisements mixtes à hêtres, chênes, châtaigniers, Douglas,
- une saulaie en fond de vallon.

Afin de conserver cet élément important du patrimoine, il faudra conserver les boisements et ne pas urbaniser en zone d'approche du château.



Bois du château de Montbrault

Les boisements de Claire Fontaine et de Furgon sont côtés d'un intérêt communal et font partie d'un ensemble paysager d'intérêt pluricommunal.

Ce site représente un fort intérêt paysager de bois soulignant une ligne de crête du relief, longue de plus de 7 kms d'orientation Ouest / Est. Il est doté d'une forte sensibilité lointaine et d'approche, et concerné par le passage du GR.34 et d'une boucle de petite randonnée au Nord des boisements.

Du point de vue écologique, ce site se caractérise par trois types de végétations :

- des taillis de feuillus (châtaigniers, hêtres, noisetiers) et futaies mixtes (chênes, hêtres, sapins) sur pentes fortes d'orientation Sud prédominante,
- des boisements très denses,
- potentialités ornithologiques, (avifaune sylvicole : rapaces, passereaux).

Il est recommandé de maintenir les boisements et de ne pas renforcer le bâti sur les zones d'approche.



Bois de Niche Coucou



Bois au dessus de Furgon

b) Boisements et zones humides :

Trois sites d'intérêt communal faisant partie intégrante de site d'intérêts paysagers pluricommunal présentent les mêmes caractéristiques.

Il s'agit de boisements et de prairies humides. Du point du vue paysager, le site du Pilet offre un intérêt interne hors de la carrière, ainsi que de nombreux points de vue à proximité en zone vallonnée.

Dans l'ensemble, les sites représentent une mosaïque, bois, prairie et bocage. Les traversées de ces sites peuvent s'effectuer par le GR.34 et un circuit de petite randonnée.

Ils se présentent sous différentes formes du point de vue écologique :

- ☐ succession de taillis ou futaies de châtaigniers,
- ☐ bois mixte dense près de Maison Neuve sur les pentes encadrant des prairies humides,
- ☐ petits fourrés à ronces et fougères,
- ☐ intérêts et potentialités ornithologiques liés à la variété des milieux et à la diversité des espèces végétales (passereaux et ordres apparentés),

Il faudra maintenir les boisements et gérer au mieux l'intégration de la carrière dans le site.



Secteur de Pilet : RD 109 vers le Bois Gaucher



Vallée de la motte d'Yné : vue depuis la Dohinière

Le Moulin de Monbrault est un lieu-dit regroupant un étang, une zone humide et un bois coté d'un intérêt communal (passage du GR.34).

L'étang présente un fort intérêt paysager intrinsèque par la diversité de la végétation.

Ce site est très riche du point de vue écologique :

- l'étang offre une végétation aquatique développée : nénuphars, joncs diffus, potamots et queue d'étang importante de type saulaie, cariçaie,

- les pentes situées à proximité tantôt boisées de chênes pédonculés, tantôt de sapins.

Ce site présente un intérêt faunistique ainsi que des potentialités entomologiques, batrachologiques, ornithologiques et mammalogiques.

Afin de conserver ce patrimoine, il est recommandé de maintenir ce site en l'état, de protéger ses abords et de stopper l'enrésinement.

A proximité des lieux-dits de la Beaujardière et de l'Epine, une zone humide se présente sous la forme d'une cuvette marécageuse en paysage bocager à intérêt communal.

Du point de vue écologique, elle se caractérise par une zone sourceuse, localement tourbeuse, jonchaie. On y trouve différents végétaux : cariçaie à jonc aggloméré, carex panicé, cirse d'Angleterre, carex des rives, molinie, saule roux cendré...

En amont de cette zone, on note la présence de deux petits étangs.

La conservation de ce patrimoine devra se traduire par le maintien du bocage périphérique. Il est recommandé de ne pas assécher ces zones humides.

c) Haies bocagères :

Les haies bocagères existantes sur le territoire ne présentant pas un caractère botanique remarquable l'étude paysagère réalisée par le cabinet Univers n'a pas jugé nécessaire de les classer TC. La plupart d'entre elles se retrouveront dans les zones agricoles, naturelles.

Cependant il a été jugé nécessaire de repérer :

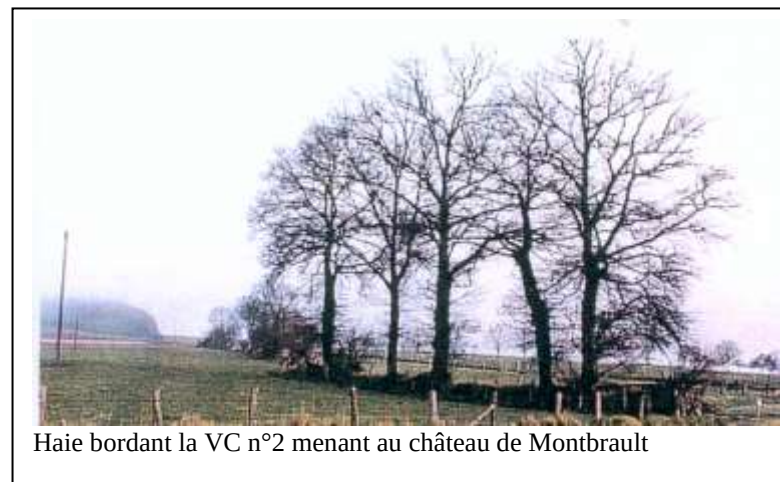
- certaines haies dans la campagne

- ☐ la haie bordant la VC n°2 menant au château de Montbrault,
- ☐ la haie en face du lieu-dit Chantevent,
- ☐ la haie à proximité du lieu-dit la Margotière,
- ☐ les deux haies à proximité des lieux-dit Piverdière et le Haut Tertre,

- les haies les plus proches du bourg afin de maintenir l'image bocagère jusqu'aux limites de l'urbanisation

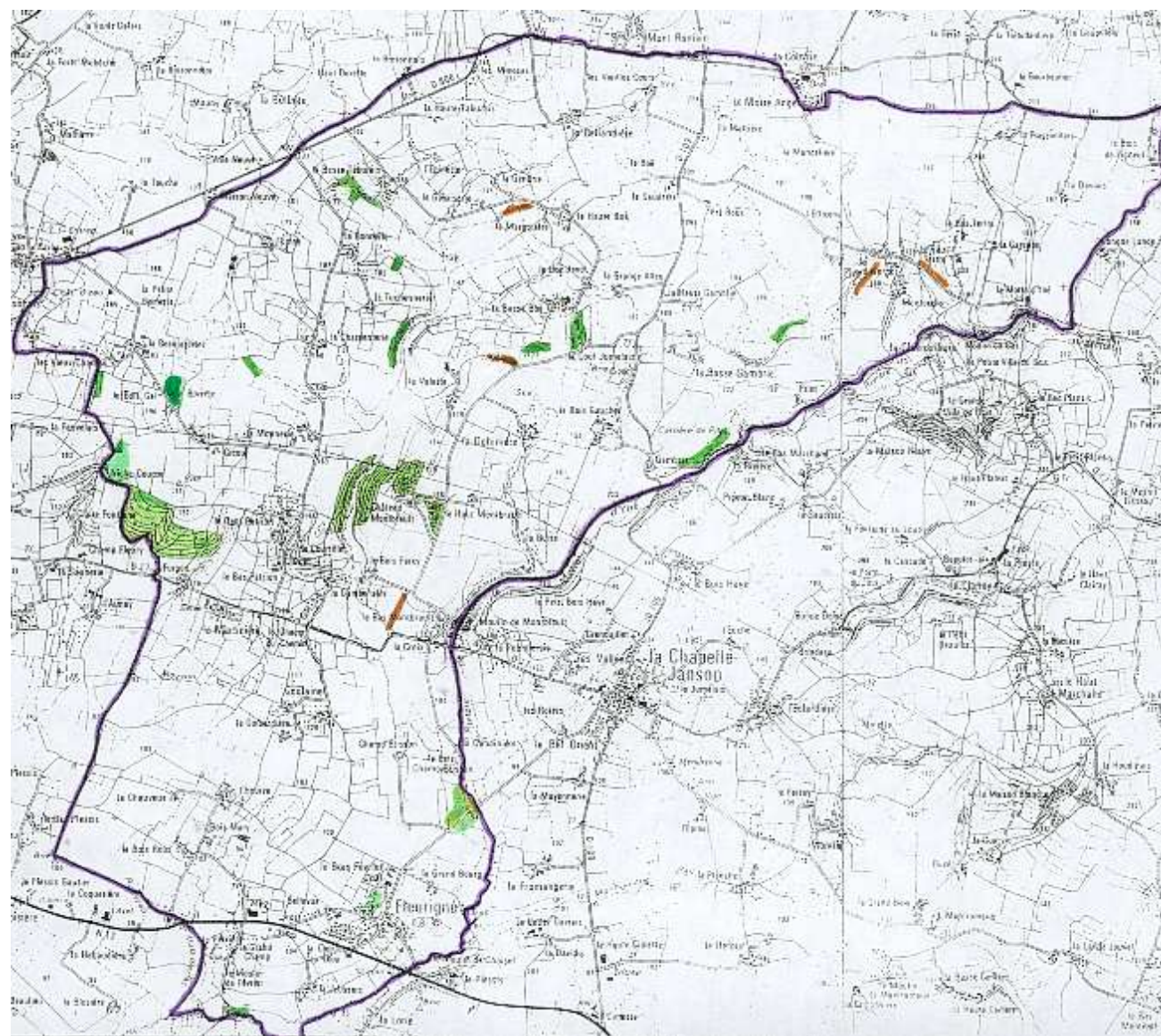
On trouve parmi elles :

- ☐ la haie bordant le chemin à l'Est de la salle des fêtes,
- ☐ la haie bordant la voie d'accès à la zone d'activités,
- ☐ les haies bordant la parcelle 64 aux Nord – Ouest, Sud – Ouest et Sud - Est,
- ☐ l'alignement de tulipiers de Virginie sur la route de la Chapelle Janson au niveau du Château de Bois Février qui a été arasé et remplacé par une haie de hêtres.



La carte ci-contre reprend les principaux boisements présents sur la commune (coloriés en vert). Les plus significatifs au sens de l'étude paysagère sont le bois entre Furgon et Nichecoucou, le bois du château de Montbrault, le bois Février, le petit bois proche de la Boë et le boisement de chaque côté de la route menant à la Chapelle Janson.

Figure aussi à la carte les haies bocagères situées en campagne (coloriées en marron).



2 - ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

2 . 1 - Généralités

Le relevé qui a été fait n'est pas un relevé exhaustif. Il a pour but d'attirer l'attention des élus et des propriétaires sur la qualité de ce patrimoine afin que ce dernier ne soit pas dénaturé.

2.1.1 Le Bourg

A - Généralités

Le bourg de Fleurigné s'est développé de manière linéaire, le long de l'ancienne RN.12, puis dans un deuxième temps, plus récent, un habitat de type pavillonnaire s'est organisé entre le centre ancien et la nouvelle RN et s'est développé le long de cet axe en direction de Fougères ou de façon éparse en zone rurale.

Le centre ancien présente des rythmes très ouverts, ce type d'organisation est principalement dû à la présence de l'ancienne RN.

Le bâti y est peu dense, sans véritable alignement, les constructions sont néanmoins de facture intéressante, le plus souvent réalisées en pierre (maçonnerie de moellons) agrémentées de meneaux et de linteaux en granit et couvertes en ardoise d'où émergent quelques fois des gerbières en bois.

La hauteur de ces édifices est le plus souvent R + 1 et les percements présentent des proportions à verticales dominantes. La majorité des constructions semblent avoir été réalisées au XIXème siècle hormis quelques habitations un peu plus anciennes notamment à proximité de l'église.

B – Bâtiments particuliers

L'église :

L'église paroissiale dépendait au XIIème siècle de l'abbaye de Rillé à Fougères.

Réédifiée de 1666 à 1669, elle fut en partie détruite pendant la révolution et réaménagée en 1830.

Elle suit un plan en croix latine et les extrémités du transept sont à pans coupés.

L'architecture très classique est typique de l'époque de Louis XIV.

La nef est datée de 1669. L'aménagement intérieur se compose d'un retable des années 1830, édifié autour d'un tabernacle du XVIème siècle, qui provient de l'abbaye de Rillé à Fougères. De même provenance, une cloche datée de 1509, classée monument historique en 1919.

Dans le chœur, entrée simulée de l'enfeu des Langan, en granit et dans les deux croisillons, deux portes Renaissance du même matériau.

On notera la présence de très beaux vitraux dont un représente Blanche de Castille enseignant à son fils St Louis de 1880.

A signaler dans le mobilier, deux crucifix en bois, œuvre d'un sculpteur local (XIXème siècle).



Enfeu de l'église

Ancienne ferme du Bourg :



Ce
ardoise. Une porte plein cintre moulurée a été réemployée.

re est en

2.1.2. La zone rurale

A - Généralités

La zone rurale :

En règle générale, on rencontre dans le bassin de Fougères trois types d'habitations anciennes :

- Les immeubles carrés rudimentaires à seul usage d'habitation.
- Les immeubles à plans allongés où coexistaient les hommes et les animaux, avec un stockage de réserves alimentaires en combles (grain et fourrage).
- Les immeubles à étages, habitables ou non, qui assuraient également les fonctions de protection et de stockage de manière superposée.

Le type n° 2 est le plus répandu sur le territoire communal avec une orientation presque toujours tournée vers le Sud, le mur Nord étant aveugle. Les percements sont disposés selon des habitudes médiévales, là où elles correspondent à une nécessité interne.

Il n'y a donc aucune symétrie, ce qui n'exclut pas de hiérarchie et des rythmes harmonieux.

De nombreux immeubles ont fait l'objet de restauration et d'aménagements, tendant trop souvent à réaliser dans ces volumes initiaux une distribution des pièces liées aux modes de vie actuels et dénaturant ainsi le caractère architectural originel de ce bâti.

B – Le patrimoine d'intérêt communal :

✠ Le Château du Bois Février :



Façade principale : L'ensemble du château est construit en granite et les toitures sont couvertes en ardoises. L'entrée est surmontée des deux blasons de la famille.

Ce fut le siège de la plus grande seigneurie de la localité.

Ce château a connu de nombreuses transformations au cours des siècles.

Au XIIème siècle c'est un Château fort

Il n'en reste presque rien (doutes et murs à l'intérieur du château).

Au XVème siècle : Une demeure - Aile Est

Au XIXème siècle : Néogothique - Aile Ouest

Au XVIIIème siècle, il semble qu'au bâtiment pré-existant et central, on ait ajouté deux ailes. Il n'en reste qu'une aujourd'hui.

Après une destruction au cours de la révolution, on remplace l'aile gauche détruite par un bâtiment néogothique.

A l'arrière du château se dresse une petite tourelle.

✠ Les dépendances du château :



Situées au Nord du château, on trouve les dépendances de ce dernier.

▮ Porte large à double vantaux, plein cintre moulurée.

▮ Au-dessus, une fenêtre à deux battants dont le linteau est sculpté de deux accolades avec un cœur renversé à chacune d'elles.

✠ Le Grand Bourg :

Dans ce lieudit, on peut voir un bâtiment de ferme du XIX^{ème} siècle de plan rectangulaire à deux niveaux. Il est construit en granit et en briquettes rouges. Ces dernières sont situées autour des ouvertures et aux angles de la construction. Il est couvert en tuiles mécaniques rouges.

✠ Le château de Montbault :



Montbault signifie « mont de bruyères »

Au départ il y avait un château fortifié qui a été détruit par Mercoeur en 1589.

De 1904 à 1906, M. Le Bouteiller, le reconstruit avec les pierres du château détruit. On peut voir notamment une pierre aux armes des Du Hallay et des Coëtquin.

Il est construit selon un plan en équerre. Il dispose de deux tours accolées à la jonction des deux bâtiments, l'une rectangulaire et l'autre semi-circulaire.

Les fenêtres de la façade sont hautes et rectangulaires tandis que les fenêtres passantes sont plus petites et surmontées d'un fronton semi-circulaire.

Sur la façade d'entrée du château, à trois mètres de haut on peut voir une niche avec une sculpture en granit représentant Ste Anne et la Vierge Elle a été réalisée par le fils du propriétaire qui a fait reconstruire le château. ⇒



✠ Manoir de la Motte d'Yné :



C'est un bâtiment en granit du XVIème siècle. Il a été transformé au cours du temps.

Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire avec une tourelle d'angle qui repose sur un cul-de-lampe mouluré.

On voit :

- une fenêtre en accolade sur la façade principale au 1^{er} étage.
- un arc de décharge au-dessus de la porte d'entrée.
- une porte gauche chanfreinée.

La chapelle, le four à pain et plusieurs moulins appartenant à la seigneurie ont été détruits.

✠ Le Haut Patrimon :

Dans ce hameau on trouve trois constructions remarquables.

L'ancien manoir ferme :



Il est appelé le « logis des demi-boulets » à cause du décor de la partie supérieure de ces murs.

Un des linteaux comporte la date de sa construction : « 1736 ». il a été agrandi en 1769.

L'appareillage est en granit et schiste, la toiture est en ardoise.

Elle présente une fenêtre avec un appui mouluré en torsades, une porte en plein cintre à double rangée de claveaux et piedroits à trois toits et quatre clavets.

Maison du XVIIIème siècle :

Cette maison possède un linteau sculpté d'un calice et d'une hostie.
Ceci indique que c'était la demeure d'un prêtre.

Elle possède une niche d'appui décorée de trois ondes horizontales.



Maison du XVIIIème siècle :



Cette maison était autrefois une ancienne chapelle dédiée à St Abraham.

Elle a été construite probablement à la même époque que le presbytère du Haut Patrion situé à proximité.

Dans le pignon est creusée une niche qui abritait la statue du Saint et qui a été remplacée par celle de la Vierge dite « du travail »

Elle est construite en granit.

✠ La Bonnerie :

Dans ce village, on peut voir une ferme avec porte plein cintre moulurée et chanfreinée. Fenêtre en accolade avec chanfrein.



✠ La Haute Boë :



Dans ce village il existe une ancienne ferme en granit avec toiture ardoise.

La fenêtre de droite de la façade Est est chanfreinée et le linteau est sculpté en accolade.

La porte est en plein cintre et chanfreinée.

✠ Furgon :



Ce village est constitué par un corps de ferme comprenant un logis et ses dépendances.

L'ensemble est du même style architectural et est réalisé en schiste granit et briquettes rouges. Les bâtiments sont de plan rectangulaire et disposés en U. Ils comportent deux niveaux. Ils ont été édifiés au XIXème siècle.

La façade de la grange est percée d'une série d'œil de bœuf.

✠ Autres constructions :

D'autres constructions plus modestes ont été repérées sur le territoire communal. Le tableau ci-dessous les localisent et en donne les principales caractéristiques :

LIEUDIT	TYPE DE CONSTRUCTION	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
Moulin de Montbrault	Moulin	RDC + 1 + C ; murs en granit, schiste et briquettes rouges autour des ouvertures ; couverture en ardoise
La Gambertière	Maison	RDC + 1 + C ; murs en granit et schiste ; porte en plein cintre ; couverture en ardoise

LIEUDIT	TYPE DE CONSTRUCTION	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
La Basse Taburais	Maison	RDC + 1 + C ; murs en granit et schiste ; porte en plein cintre ; couverture en ardoise
La Boë Javot	Maison	RDC + 1 + C ; murs en granit et schiste ; maison datée de 1862 ; couverture en ardoise
Le Bois Gaucher	Maison	RDC + C ; murs en granit et schiste ; porte en plein cintre ; couverture en ardoise
Le Haut Tertre	Maison	RDC + 1 + C ; murs en granit et schiste ; porte en plein cintre ; couverture en ardoise
La Garenne	Maison et dépendances	RDC + C ; murs en granit et schiste ; Inscriptions sur le linteau d'une fenêtre : « J 1850 P ; couverture en ardoise
Le Moulin du Bas	Moulin	RDC + C ; murs en granit et schiste

3 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Quelques découvertes de haches de pierre ont été signalées dans cette commune, dans les environs de la Gambrie et du Bois Roux notamment.

La paroisse apparaît dans les textes sous la forme "Florineum" en 1942 (Pautrel 1927, p 445). De nombreux auteurs situent un ancien prieuré au village de l'Hourre. D'après l'ancien cadastre, celui-ci était localisé un peu à l'Est de ce village.

Des vestiges de mottes ou d'enceintes ont été repérés au Bas Montbault et à la Beaujardière. Une motte et une chapelle, aujourd'hui arasées, existaient à Furgon. Les mottes de la Motte d'Iné et de la Motte Anger n'ont pu être localisées de même qu'une enceinte mentionnée à la Boë.

Le tableau ci-dessous les répertorie et en indique les principales caractéristiques.

N° DU SITE	LIEUDIT	NATURE & EPOQUE DU SITE	SECTION & N° DE CADASTRE
A	La Beaujardière	Enceinte - Indéterminée	AB n° 63
B	Le Bas Montbault	Motte castrale – Moyen âge	AN n° 65
C	Furgon	Motte castrale et Edifice religieux Moyen âge	AS n° 51 et 52
D	Le Prieuré	Habitat religieux – Moyen âge	AR n° 18
E	La Garenne	Gisement de surface – Néolithique	-
F	Village de l'Hourre	Eglise – Médiévale	-

La Beaujardière :

Enceinte d'une période indéterminée, partiellement conservée, située dans une prairie privée. Enceinte carrée (40m x 40m) très arasée, dans la parcelle dite "Les Châteaux", l'état de conservation actuel ne permet pas de distinguer de fossés.



Le Bas Monbault :



Motte du moyen âge, partiellement conservée, située dans une prairie privée. Vestiges très arasés d'une motte. Les fossés ont été remblayés à l'Ouest, au Nord et à l'Est. Des maçonneries auraient été autrefois visibles au sommet de la motte. Lors de la construction d'un bâtiment d'élevage qui a entamé le tertre au Sud Est, un grand nombre de fragments de céramique auraient été découverts.

Furgon :

Motte plus édifice religieux datant du moyen âge, état de conservation arasé dans une prairie privée. Ensemble castral (chapelle et motte) qui a totalement disparu aujourd'hui. Ce site a toutefois pu être localisé grâce au témoignage de l'exploitant.

4 - ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS SENSIBLES

4.1 - Sites inscrits ou classés

Il n'existe aucun site inscrit ou classé sur le territoire communal.

4.2 - Sites d'intérêt écologique ou paysager :

4.2.1 - Secteur de Nihécoucou Furgon à l'Ouest de la commune :

Le site se caractérise par des parcelles agricoles et surtout par un grand boisement. Le paysage est constitué de taillis de feuillus (châtaigniers, hêtres, noisetiers) et de futaies mixtes (chênes, hêtres, sapins) sur des pentes fortes d'orientation Sud prédominante.

Le boisement en limite de commune est dense avec de fortes potentialités ornithologiques avec une avifaune sylvicole (rapaces, passereaux). Il présente un fort intérêt paysager soulignant une ligne de crête du relief longue de plus de 7 km, d'orientation Ouest-Est.



4.2.2 - Secteur centre du territoire communal :

✠ La Beaujardière – L'Epine :

Ce secteur se caractérise par une zone humide, sourceuse localement tourbeuse avec jonchaies, cariçaies à jonc aggloméré, carex panicés, cirsés d'Angleterre, carex des rives, molinies, saules roux – cendrés, ...

On notera la présence de deux petits étangs.

D'un point de vue topographique, c'est une cuvette marécageuse dans un paysage bocager.



✠ Le château de Montbrault et ses alentours :

Ce secteur englobe le site du château de Montbrault et ses alentours. Le château est installé sur le plateau dans un écrin boisé au Nord et donnant sur une zone agricole ouverte au Sud.

Il y a une forte intervisibilité avec les alentours.

Dans ce secteur, les boisements de feuillus sont localisés sur le plateau et de part et d'autre d'un ruisseau sur fortes pentes. En fond de vallon on trouve des saulaies.

Ailleurs on trouve des futaies de hêtres et des boisements mixtes à hêtres, chênes, châtaigniers et douglas.



✠ Vallée du ruisseau de la Motte d'Ynée depuis le Moulin de Montbrault jusqu'à la carrière de Pilet :

C'est un secteur qui se caractérise par un étang, une zone humide de fond de vallée et des bois. L'étang présente un fort intérêt paysager à cause de la diversité de la végétation présente

La végétation aquatique de l'étang est développée : nénuphars, joncs diffus, potamots. La queue de l'étang se caractérise par des saulaies et des cariçaies

Aux alentours de l'étang, les pentes proches ont été colonisées par des boisements de chênes pédonculés et de sapins. Le tout présente un intérêt faunistique avec des potentialités entomologiques, batrachologiques, ornithologiques (rallidés, passereaux, paludicoles et sylvicoles...) et mammalogiques (rustélidés, ...)



4.2.3 - Secteur Est du territoire communal :

Ce secteur se caractérise par une mosaïque de bois, prairies et bocage. Il jouxte le site de la carrière de Pilet qui reste totalement imperceptible compte tenu de la présence de merlons qui se sont végétalisés au fil du temps. Les bois mixtes, taillis ou futaies sont sur les pentes encadrant des prairies humides. La diversité des espèces végétales et la variété des milieux confèrent au site des intérêts et des potentialités ornithologiques (passereaux et ordres apparentés).



4.2.4 - Secteur du château du Bois Février :

Ce secteur englobe le site du château du Bois Février et les parcelles directement situées en contiguïté. Le parc du château pénètre le cœur de l'agglomération. Une allée de hêtres (en substitution des tulipiers de Virginie) marque les abords du château.

Le réseau bocager est très présent et marque les limites avec les grands espaces agricoles avoisinant au Nord.

Le ruisseau de la Motte d'Ynée marque la limite de la commune dans ce secteur.



5 – LE BOURG ET SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT :

Le bourg est excentré et se situe au Sud Est du territoire communal. Il s'est d'abord développé au Sud et à l'Ouest de l'église et du château du Bois Février en bordure de l'ancienne RN.12. Ce développement s'est poursuivi entre l'ancienne RN.12 et sa déviation un peu au Sud de cette dernière.

L'environnement du bourg est essentiellement marqué par :

- la présence du château et de son parc qui pénètre au cœur du bourg,
- l'existence d'un chemin bordé d'arbres parallèles à la déviation de la RN.12 au Nord du bourg,
- la déviation de la RN.12 qui crée une discontinuité forte entre le bourg et le petit développement qui s'est réalisé au Sud de cette route,
- le ruisseau de la Motte d'Yné qui correspond à la limite communale et sa vallée à l'Est,
- le ruisseau de la Maladrie qui correspond à la limite communale et sa vallée à l'Ouest.

Quatre corps d'exploitation agricole (bâtiments) se situent non loin du bourg du bourg. Ils sont situés aux lieux-dits : la Jeussais (2), le Bois Février (1) et le Grand Bourg (1).

6 – CONCLUSION SUR L’ANALYSE ENVIRONNEMENTALE :

Le document d’urbanisme devra intégrer :

- la protection des éléments paysagers remarquables (bois et haies),
- la protection du patrimoine communal lorsque ce dernier n’est pas protégé, c’est-à-dire hors du périmètre de 500 m de l’église (monument historique),
- le repérage des sites archéologiques,
- la protection des sites sensibles de la commune répertoriés par l’étude paysagère et inscrits au Schéma Directeur du Pays de Fougères,
- le développement du bourg dans les limites prévues au Schéma Directeur du Pays de Fougères tout en tenant compte des éléments paysagers forts et des quatre exploitations agricoles,
- le développement limité de certains hameaux dès lors qu’ils ne remettent pas en cause l’activité agricole et qu’il s’insèrent convenablement dans l’environnement et qu’ils n’engendrent pas de dépense pour la collectivité en matière de voiries et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).

III – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE :

1 – OCCUPATION DU SOL :

1.1 – Habitat :

1.1.1 – Généralités

L'habitat ancien s'est localisé au Sud Est de l'église, de part et d'autre de l'ancienne RN.12 et d'une rue orientée Nord Sud en partant de l'église.

L'urbanisation récente s'est principalement développée sous forme de lotissements (privés ou communaux) et d'opérations locatives groupées. Elle se concentre essentiellement entre la RN.12 et sa déviation. Un secteur limité au Sud de la RN.12 (Bellevue – La Perrière et Grand Champ) s'est quelque peu développé ces dernières années.

1.1.2 – Les lotissements :

Le tableau suivant est un recensement des différents lotissements qui ont été approuvés sur la commune jusqu'en décembre 2001.

Nom du lotissement	Date d'approbation	Nbre de lots à bâtir	Nbre de lots libres au 01.09.97	Lotissement à usage de	Lotissement communal (c) ou privé (p)
Lotissement Forveille – Manceau	09.02.55	2	0	habitation	P
Lotissement Azé	07.10.71	4	0	habitation	P
Lotissement Guérin – Chataignier et Baudor	07.10.71	34	1	habitation	P
Lotissement communal Les Prés Verts	04.07.78	9	0	habitation	C
Lotissement Rossignol	13.07.89	4	0	habitation	P
Lotissement Lefevre	02.04.94	3	0	Habitation + activité	P
Lotissement ZA de Bellevue	20.12.96	5	4	Activité	C

Depuis 1955, le nombre de lotissements privés autorisés est supérieur au nombre de lotissements communaux (5 contre 3).

En nombre de lots et à une exception près, les lotissements communaux sont beaucoup plus importants. En moyenne un lotissement communal représente 6 lots contre 3 pour un lotissement privé.

Parmi tous ces lotissements, il en reste deux en cours de commercialisation. Le premier a plus de 10 ans, il s'agit du lotissement privé Guérin – Chataignier et Baudor réservé à l'habitat. Le second a moins de 10 ans et il s'agit du lotissement communal de Bellevue qui est réservé à l'activité.

1.1.3 – Les opérations d’habitat groupé :

Entre 1990 et 2001, quatre opérations d’habitat groupé ont été recensées.

- en 1990 une opération en locatif de 4 logements,
- en 1993 une opération en locatif de 4 logements,
- en 1995 une opération en locatif de 4 logements,
- en 2001 une nouvelle opération en locatif de 8 logements.
- en 2002 quatre nouvelles opérations en locatif de 3, 1, 3 et 2 logements sont prévues.

1.1.4 – Les types de constructions :

Les constructions sont exclusivement de type pavillonnaire, à l’exclusion de tout logement collectif.

Les résidences principales comptabilisés au dernier recensement étaient au nombre de 300 soit plus de 92.3 % du parc.

1.2 – Activités industrielles, artisanales et commerciales :

Les activités de type commercial sont réduites à un seul commerce (café / restaurant / tabac / journaux). Elle se trouve en centre bourg ancien.

Des activités de type artisanal ou industriel sont implantées dans le bourg ou dans son environnement immédiat , on trouve :

- au Nord du bourg	{ →	une usine de fabrication de meubles
- à l'Ouest du bourg et au Nord de la RN.12	{ →	un peintre
	{ →	un magasin de vente de meubles
- au Sud de la RN.12	{ →	un commerce de produits de sol
	{ →	un électricien – chauffagiste – plombier (lot artisanal)
	{ →	un dépôt d'emballages (La Perrière)

De nouvelles activités peuvent encore trouver place au Sud de la RN.12 dans le lotissement artisanal.

D'autres activités artisanales ou commerciales sont disséminées en campagne. Ont pu être recensées entre autres : une activité de terrassement, un peintre, une entreprise de travaux publics, une cidrerie, une coiffeuse, un maraîcher, un commerce ambulant de vente de vêtements et de chaussures et un vendeur de menuiseries extérieures.

1.3 – Activité agricole :

L'activité agricole de Fleurigné est en évolution mais elle reste manifeste. Il est à signaler que le territoire communal est inscrit en Zone d'Excédent Structurel (Z.E.S.)

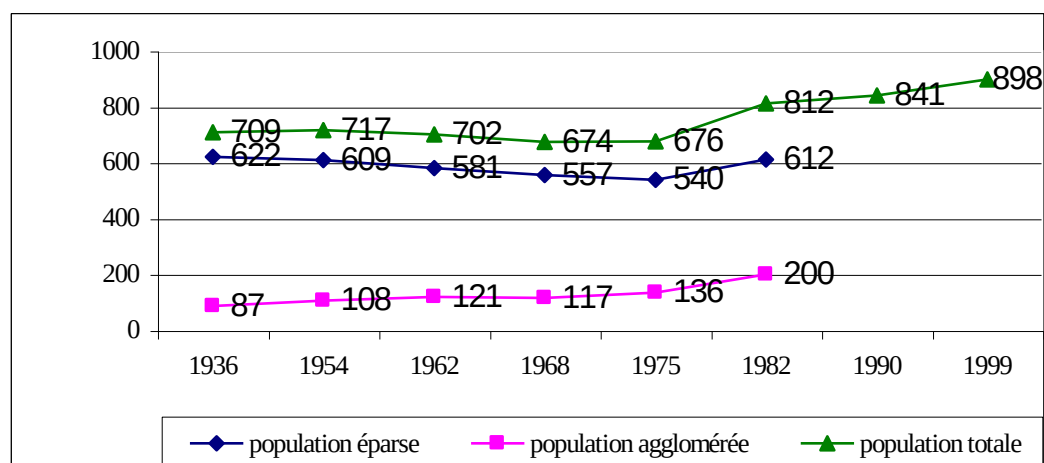
Tandis que la nombre d'exploitations tend à diminuer (120 en 1970, 107 en 1979, 102 en 1988 et 64 en 2000) la superficie agricole continue à croître (1 627 ha en 1970, 1 796 ha en 1979, 1 830 en 1988 et 1 874 en 2000).

Parmi les principaux types d'élevage, on note une croissance du cheptel bovin (4 042 têtes en 2000 contre 3 833 têtes en 1988, 3 691 têtes en 1979 et 3 130 têtes en 1970), une très forte hausse du cheptel porcin (2 714 bêtes en 1970, 2 429 bêtes en 1979, 2 528 bêtes en 1988 et 8 926 bêtes en 2000) et une très forte hausse des volailles au dernier recensement (4 117 bêtes en 1970, 3 209 bêtes en 1979, 1 239 bêtes en 1988 et 10 005 bêtes en 2000).

2 – DONNEES DEMOGRAPHIQUES :

2.1 – Evolution de la population :

L'évolution de la population de Fleurigné est présentée dans le graphique ci-dessous à partir des recensements INSEE effectués depuis 1936. Notons qu'à partir de 1990 la distinction entre population agglomérée et éparsse n'a pu être faite.



L'observation du tableau relatif à l'évolution de la population permet de constater qu'entre 1936 et 1975, la population éparsse n'a cessé de diminuer alors que le mouvement inverse se produisait au niveau de la population agglomérée. Néanmoins, l'évolution de la population agglomérée n'arrivait pas tout à fait à compenser les pertes de la zone rurale puisque la population totale voyait pour cette même période une légère baisse (- 33).

Par contre, depuis 1975, on assiste à Fleurigné à une augmentation de la population, tant agglomérée qu'éparsse.

Bien que la traduction en pourcentage donne des nombres différents, il est à noter que l'augmentation de la population totale se répartit de façon équilibrée entre la zone agglomérée et la zone rurale.

Cette augmentation particulière à Fleurigné de la population éparsse n'est pas due à une évolution du monde agricole mais plutôt au développement d'une urbanisation dispersée et à une politique de restauration immobilière.

2.2 - Excédent naturel :

L'excédent naturel représente la différence entre les naissances et les décès.

Période	62 - 68	68 - 75	75 - 82	82 - 90	90 - 99	62 - 99
Naissances	68	75	79	89	86	397
Décès	34	31	34	34	32	165
Excédent naturel	+ 34	+ 44	+ 45	+ 55	+ 54	+ 232

Depuis 1962 l'excédent naturel a toujours été positif sur la commune.

Il est même en progression régulière depuis 1962.

2.3 - Solde migratoire :

Le tableau ci-après représente la différence entre la variation de population totale et l'excédent naturel. Elle est aussi nommée solde migratoire. C'est en fait, plus simplement, un moyen d'observer si la commune a un excédent d'immigration (entrée) ou d'émigration (sortie)

Période	62 - 68	68 - 75	75 - 82	82 - 90	90 - 99	62 - 99
Variation de la population (a)	+ 28	+ 4	+ 134	+ 31	+ 57	+ 254
Excédent naturel (b)	+ 34	+ 44	+ 45	+ 55	+ 54	+ 232
Solde migratoire (c = a - b)	- 6	- 40	+ 89	- 24	- 3	+ 22

Sur les périodes 1962 – 1975 et 1982 – 1990, le solde migratoire était négatif montrant une émigration importante.

Les périodes 1975 – 1982 et 1990 – 1999 sont par contre des périodes d'immigration plus ou moins fortes qui peuvent être mises en corrélation avec la mise sur le marché de nouveaux lotissements et de logements sociaux.

2.4 - Population par tranche d'âge :

la répartition par tranche d'âge sur les années de recensement de 1975 à 1999 permet de connaître comment s'est faite l'évolution de la population et surtout quelles tranches d'âges sont concernées.

années	1975			1982			1990			1999		
Tranche d'âges	Hommes	Femmes	Tous sexes	Hommes	Femmes	Tous sexes	Hommes	Femmes	Tous sexes	Hommes	Femmes	Tous sexes
de 0 à 20 ans	137	113	250	155	138	293	148	145	293	121	134	255
de 20 à 40 ans	95	85	180	131	128	259	113	105	218	124	107	231
de 40 à 60 ans	78	73	151	94	85	179	104	109	213	124	121	245
de 60 à 75 ans	34	41	75	32	32	64	46	44	90	60	65	125
+ de 75 ans	4	16	20	8	15	23	11	15	26	20	22	42
Total	348	328	676	420	398	818	422	418	840	449	449	898

D'une manière générale, l'écart entre le nombre d'hommes et de femmes en 1975 et 1982 était sensiblement le même (20 / 22) et donnait une majorité d'hommes. En 1990, on constate que cet écart a très nettement diminué (4) et tend vers la parité. Cette parité est atteinte en 1999.

Ce tableau nous montre aussi qu'entre 0 – 40 ans les hommes sont plus nombreux que les femmes, qu'entre 40 – 60 ans l'écart se réduit et au-delà de 60 ans la tendance s'inverse (le nombre de femmes devient supérieur à celui des hommes) sur les quatre années de recensement.

Si l'on compare les quatre recensements, on constate qu'en 1990 on tend vers un certain équilibre quelque soit la tranche d'âge observée : le nombre des hommes est sensiblement égal à celui des femmes. En 1999 cette parité est quasiment atteinte.

2.5 - Population active :

2.5.1 - Population active par tranche d'âge :

Les taux d'activités (TA) indiqués dans le tableau ci-dessous correspondent au rapport entre la population active par TA (ou globale) et la population municipale correspondante.

$$\text{NB : TA} = \frac{(\text{Total des actifs dans la tranche d'âge})}{\text{Population totale dans la tranche d'âge}} \times 100$$

Tranche d'âges Années	Moins de 20 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 ans et +		Total	
	Nb	TA	Nb	TA	Nb	TA	Nb	TA	Nb	TA
1975	28	11.20	160	88.89	138	91.39	38	40.00	364	53.85
1982	8	2.73	237	91.51	171	95.53	27	31.03	443	54.16
1990	9	3.07	203	93.12	203	95.31	12	10.34	427	50.83
1999	9	3.53	205	88.74	222	90.61	7	4.19	443	49.33

D'une manière générale sur les quatre années de recensement du tableau, on constate que le taux d'activité oscille entre 49 et 55 % et qu'il correspond à des taux d'activité supérieurs (au-dessus de 88 %) pour les tranches d'âges 20 – 39 ans et 40 – 59 ans.

Si l'on regarde l'évolution du taux d'activité par tranche d'âge, on constate :

- sur les trois premiers recensement :
 - une baisse du taux d'activité pour les moins de 20 ans, et les 60 ans et plus,
 - une relative hausse du taux d'activité (compte tenu d'un pourcentage déjà fort) pour les 20 – 39 ans et 40 – 59 ans,
- sur le dernier recensement on constate une baisse générale du taux d'activité sur toutes les tranches d'âge sauf pour les moins de 20 ans.

2.5.2 - Population active par sexe :

Tranche d'âges	Moins de 20 ans			20 à 39 ans			40 à 59 ans			60 ans et +			Total			
Années	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	
1975	Nb	15	13	28	85	75	160	77	61	138	20	18	38	197	167	364
	%	4.12	3.57	7.63	23.35	20.61	43.96	21.15	16.76	37.91	5.49	4.95	10.44	54.12	45.88	100
1982	Nb	5	3	8	126	111	237	92	79	171	16	11	27	239	204	443
	%	1.13	0.68	1.81	28.44	25.06	53.50	20.77	17.83	38.60	3.61	2.48	6.09	53.95	46.05	100
1990	Nb	7	2	9	107	96	203	103	100	203	4	8	12	221	206	427
	%	1.64	0.47	2.11	25.06	22.48	47.54	24.12	23.74	47.54	0.94	1.87	2.81	51.76	48.24	100
1999	Nb	6	3	9	114	91	205	119	103	222	3	4	7	242	201	443
	%	1.35	0.68	2.03	25.74	20.54	46.28	26.86	23.25	50.11	0.68	0.90	1.58	54.63	45.37	100

D'une manière générale la population active masculine est plus importante que celle des femmes. Cette tendance s'atténue de plus en plus si l'on compare les quatre recensements.

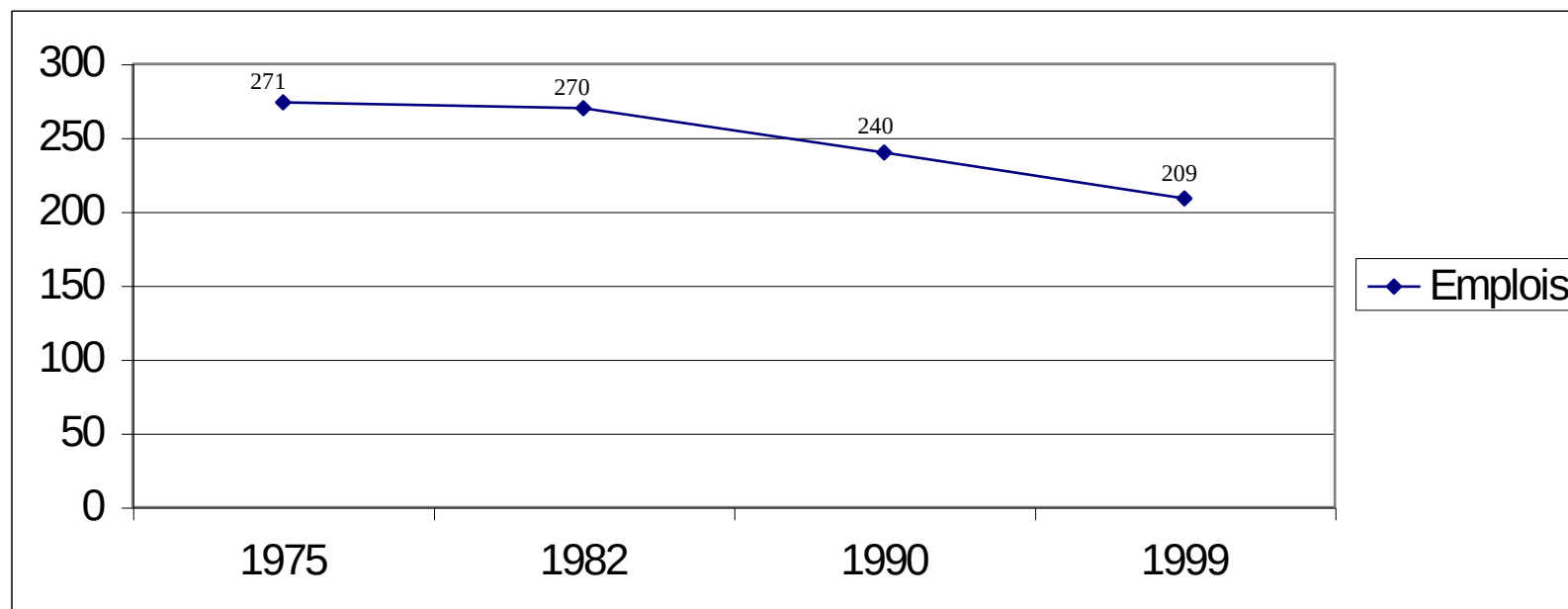
A une exception près, ce constat reste vrai si l'on compare les chiffres au sein d'une même tranche d'âge.

Le plus fort pourcentage de femmes actives se situe dans la fourchette des 20 – 39 ans. Celui des hommes se situe dans la même tranche d'âge.

3 – DONNEES ECONOMIQUES :

3.1 – Le nombre d'emplois :

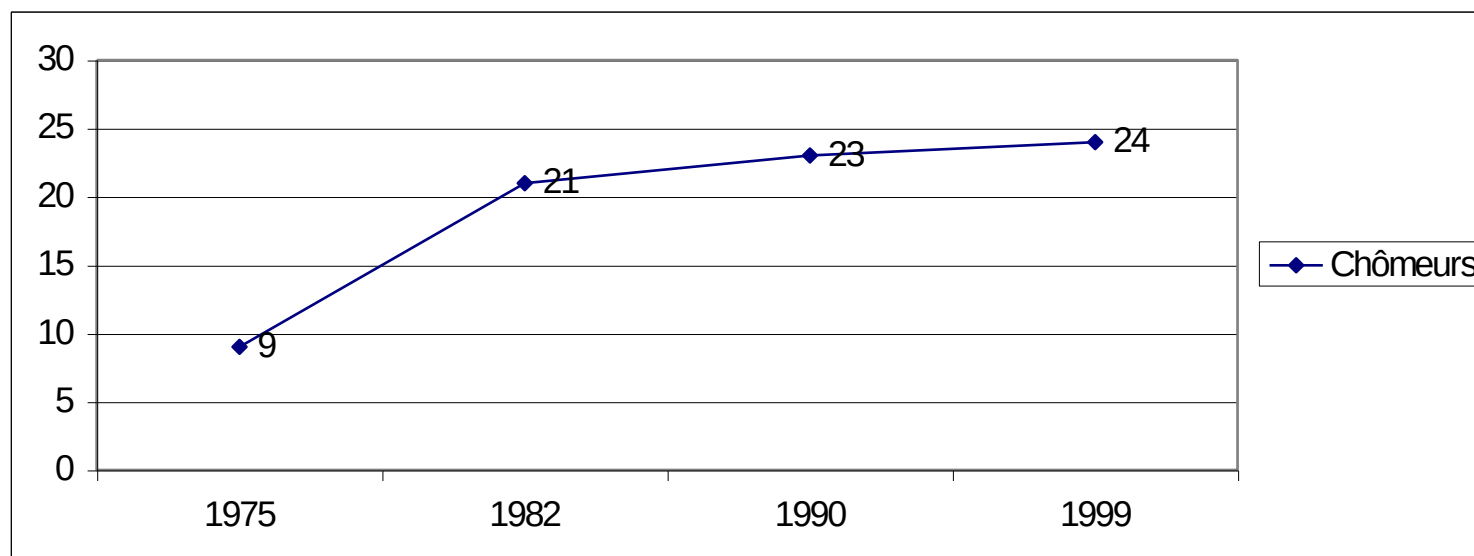
La courbe ci dessous nous montre l'évolution du nombre d'emplois sur la commune de Fleurigné.



Le nombre d'emplois sur la commune est en baisse constante depuis 1975 (-29.7 %). Cette baisse peut être principalement affectée au monde agricole.

3.2 – Chômage :

La courbe ci-dessous nous montre le nombre de chômeurs sur la commune



Le nombre de chômeurs est en constante augmentation entre 1975 et 1982 puis à une certaine stabilisation sur les trois derniers recensements. Le taux de chômage est de 5.4 % ce qui reste inférieur à celui du département.

3.3 - L'activité agricole :

3.3.1 – Exploitations agricoles par surface utile :

Ce tableau nous présente l'évolution de Fleurigné par taille agricole utile.

Taille des exploitations	1970		1979		1988		2000	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Moins de 5 hectares	20	16.7 %	12	11.2 %	18	17.7 %	*	*
5 à moins de 10 hectares	20	16.7 %	17	15.9 %	11	10.8 %	*	*
10 à moins de 20 hectares	58	48.3 %	47	43.9 %	29	28.4 %	*	*
20 à moins de 35 hectares	19	15.8 %	27	25.2 %	36	35.3 %	*	*
35 hectares et plus	3	2.5 %	4	3.8 %	8	7.8 %	24	37.5 %
Toutes exploitations confondues	120	100.00 %	107	100.00 %	102	100.00 %	34	100.00 %

* = non renseigné

Le nombre total des exploitations est en baisse depuis 1970 : - 46.7 %. Cette baisse s'est faite au détriment des petites et moyennes exploitations.

La progression des grosses exploitations (35 hectares et plus) est très importante surtout depuis 1988 (1970 – 2000 : leur nombre a été multiplié par 7, 1988 – 2000 : leur nombre a été multiplié par 3).

3.3.2 – Utilisation du sol agricole :

Les superficies renseignées concernent celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de ces terres (dans la commune ou ailleurs). Elles peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

Utilisation du sol	1970		1979		1988		2000	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Céréales	149	9.16 %	72	4.15 %	85	4.64 %	187	9.98 %
Fourrages	679	41.73 %	1 122	64.63 %	1 263	69.02 %	1 424	75.99 %
Surface en herbe permanente	767	47.14 %	519	29.89 %	443	24.21 %	223	11.90 %
Autres cultures jardins familiaux - jachères	32	1.97 %	23	1.33 %	39	2.13 %	40	2.13 %
Superficie agricole utilisée	1 627	100.00 %	1 736	100.00 %	1 830	100.00 %	1 874	100.00 %

Malgré une baisse du nombre des exploitations, la superficie agricole utilisée a continué à croître (+ 15.2 % entre 1970 et 2000).

La majeure partie de cette superficie est utilisée par la culture de fourrage. Les surfaces en herbe permanente sont en baisse (- 70.9 % entre 1970 et 2000). La culture des céréales est en hausse (+ 25.5 % entre 1970 et 2000).

3.3.3 – Age des chefs d’exploitations agricoles :

L’âge des agriculteurs est pris en compte au 31 décembre de l’année de recensement.

Tranche d’âge				
Années	- de 40 ans	40 – 54 ans	55 ans et +	Total
1979	22	51	34	107
1988	21	38	46	105
2000	27	30	25	82

Le nombre total d’exploitant baisse (- 23 % depuis 1979). Par contre cette diminution permet d’assister à un rajeunissement de l’âge de la population agricole : les moins de 40 ans représentaient 20.6 % en 1979, 20 % en 1988 et 32.9 % en 2000.

3.3.4 – Les sièges d'exploitations agricole sur le territoire de Fleurigné en 2002 :

Sur le territoire communal, il existe 49 sièges d'exploitation en activité.

Une étude fine sur chacun d'eux a été effectuée avec chaque agriculteur et les élus de la commission PLU. Cette étude a permis de classer sur la base de critères objectifs, ces sièges en deux groupes : ceux dont la pérennité semblait assurée pour les 15 ans à venir et les autres.

Les critères suivants ont été examinés :

- la surface minimale d'installation (SMI),
- les moyens de production : unité de référence ($UR \geq 0,75$ unité) et valeur de production (VP),
- la mise aux normes effectuée ou l'état des bâtiments,
- le positionnement du siège par rapport aux tiers : isolés, en positionnement favorable dans un hameau (extrémité mais surtout pas entourés),
- L'âge de l'agriculteur,
- la reprise envisagée de l'exploitation dans une moindre mesure.

Lorsque ces conditions jugées comme favorable étaient réunies, il apparaissait normal de penser que le siège avait de fortes chances de perdurer.

En conclusion de cette étude, parmi les 49 sièges d'exploitation agricole sur le territoire communal de Fleurigné, 22 risquent de disparaître dans les 15 ans à venir soit une baisse de 42,8 %.

De plus, si l'on regarde la localisation des 27 sièges d'exploitation agricole, qui ont de fortes chances de perdurer pendant la période des 15 ans à venir, au travers du filtre « secteurs à forte valeur environnementale » (identifiés au diagnostic et au Schéma Directeur validé SCOT), ce nombre de siège qui pourront bénéficier d'une forte protection, tombe à 25.

4 – EQUIPEMENTS ET SERVICES :

Les équipements et services présents sur la commune sont les suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable. La distribution est assurée sur l'ensemble du territoire communal par le syndicat intercommunal des eaux du Chesné et partiellement par la Chapelle Janson
- réseau d'assainissement collectif. Le bourg est desservi par un réseau du type séparatif. Les affluents sont traités dans une station d'épuration commune à la Chapelle Janson et à Fleurigné
- collecte des ordures ménagères
- commerces de proximité (un)
- commerces itinérants (habillements et chaussures, boucher, boulanger)
- entrepreneurs de tous les corps de métier du bâtiment
- écoles primaire et maternelle en regroupement pédagogique avec la Chapelle Janson. Fleurigné assure pour sa part les classes de maternelles et celle du cours préparatoire (4 classes).
- salle des fêtes connexe à la mairie permet d'accueillir environ 250 personnes. En plus de cet équipement, l'ancien patronage, devenu communal, est géré par les associations de Fleurigné
- terrains de football et aire de volley ball
- salle de sport (avec aire de tennis)
- école de musique
- groupe instrumental et vocal
- associations sportives (foot, tennis, volley, ...)
- comité des fêtes
- théâtre

La commune doit se doter prochainement d'un centre socio culturel et de vestiaires (salle des sports).

Le niveau de service de la commune est faible et ceci est essentiellement dû à la proximité immédiate du pôle de Fougères.

5 – DONNEES SUR L’HABITAT :

5.1 - Recensement des logements :

Désignation des logements	1982		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	246	89.70	262	92.00	300	92.31
Résidences secondaires	10	3.60	10	3.50	12	3.69
Logements vacants	18	6.50	13	4.50	13	4.00
Nombre total de logements	274	100.00	285	100.00	325	100.00

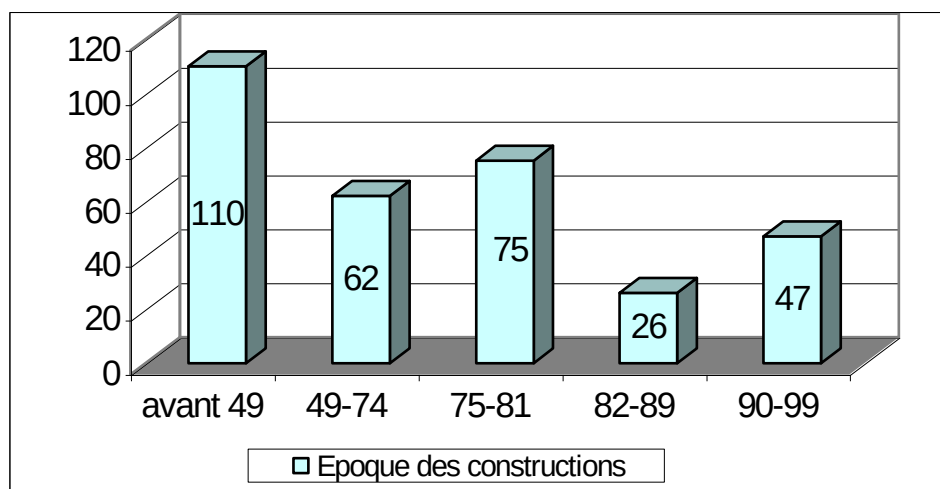
Entre 1982 et 1999, le nombre total de logements a globalement progressé, et cette progression s’est accentuée entre 1990 et 1999. Elle est due à l’augmentation des résidences principales et à la diminution des logements vacants.

Le nombre des résidences principales qui était resté stable entre les trois recensements, a augmenté de façon importante au dernier recensement.

Parallèlement, le nombre moyen d’occupants par logement a baissé puisque l’on est passé de 3,3 occupants en 1982 à 3,2 en 1990 puis à 3,0 en 1999.

5.2 - Epoque des constructions :

Il s'agit de l'époque d'achèvement de l'immeuble. Quand les différentes parties ne sont pas de la même époque, l'époque d'achèvement retenue est celle de la partie d'habitation ou de la partie habitée la plus importante.



Les constructions les plus nombreuses sont celles qui ont été construites avant 1949.

Le nombre de constructions qui ont été édifiées après 1975 représente 46,3 % du parc.

5.3 - Taille des logements :

Nombre de pièces		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
1990	Nombre de logements	4	22	32	77	127	262
	pourcentage	1.5	8.3	12.2	29.3	48.4	100
1999	Nombre de logements	4	17	45	79	155	300
	pourcentage	1.3	5.7	15.0	26.3	51.7	100.0

Les logements sont en majorité des logements de 4 pièces et plus.

Les logements de trois pièces et plus sont les seuls types de logements qui ont subi une augmentation entre les deux recensements.

5.4 - Type de logement:

Type de logements	1990		1999	
	Nombre	pourcentage	Nombre	pourcentage
Maison individuelle et ferme	259	98.9	299	99.7
Logements dans immeuble collectif	0	/	0	/
Logement foyer personnes âgées	0	/	0	/
Autres	3	1.1	1	0.3
Total	262	100.0	300	100.0

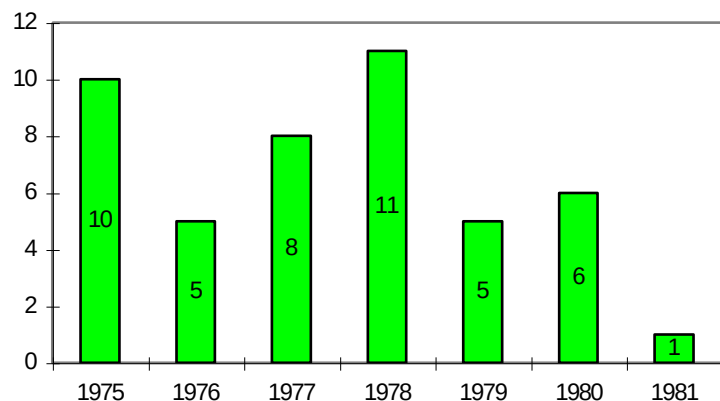
La plupart des logements de Fleurigné sont des maisons individuelles.

On notera l'absence des logements en immeubles collectifs et de logement foyer pour personnes âgées.

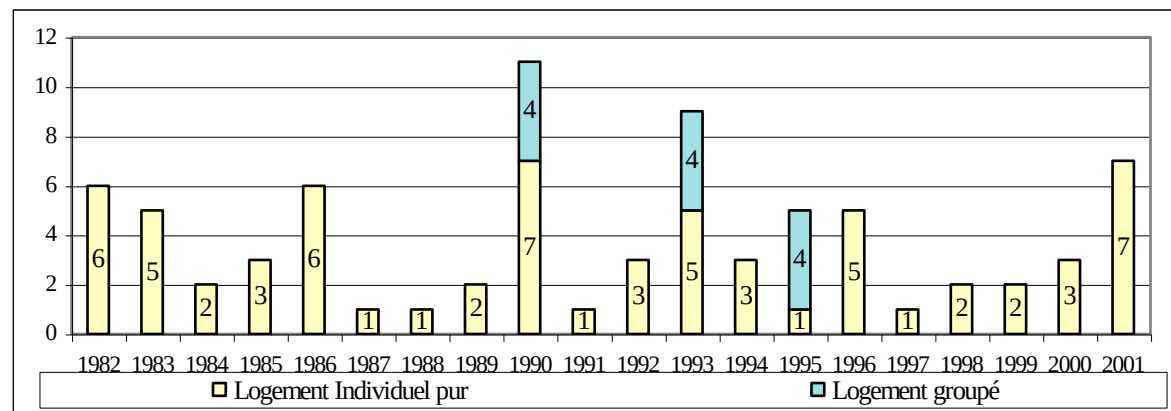
5.5 - Bilan des constructions :

Pour cerner avec un maximum de précision le rythme des constructions, indicateur de la pression foncière, il convenait de différencier deux périodes. A savoir, une période commençant à l'année 1975, qui correspond à l'amorce de la remontée démographique de Fleurigné, et allant jusqu'en 1981. Puis une autre période correspondant aux années 1982 à 2001.

Logements terminés



La moyenne annuelle correspondant à cette période est de 6.57 logements.



La moyenne annuelle correspondant à cette période est de 3.7 logements commencés par an tous types de logements confondus et à 3.1 si l'on ne prend que les logements individuels purs.

Entre 1982 et 1990 le nombre de résidences principales a augmenté de 6.50 % (+ 16 logements).

- 1982 □ 246 résidences principales
- 1991 □ 262 résidences principales

5.6 - Logements locatifs sociaux

5.6.1 - Composition du parc

Précisons qu'au 1er janvier 2001, la commune de Fleurigné comptait dans son parc locatif social 12 logements. Ce sont tous des logements individuels.

Ce tableau présente la répartition par période de construction :

	ANNEES DE CONSTRUCTION				Total
	Avant 75	75 - 81	82 - 89	89 - 01	
Nombre de Logements	0	0	0	12	12

Le parc des logements locatifs sur Fleurigné est un parc récent. En 2002, il y aura 8 nouveaux logements supplémentaires.

Ces logements sont gérés par l'OPAC de Fougères (y compris les 8 nouveaux logements)

5.6.2 - Taille des logements

Ce tableau donne la répartition par taille de logement du parc locatif social pris au 1er janvier 2001 ainsi que ceux qui seront mis à disposition dans le courant de l'année 2002.

	1 PIECE		2 PIECES		3 PIECES		4 PIECES		5 PIECES et +		TOTAL	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Logements locatifs individuels existants	2	16.7	2	16.7	8	66.6	0	0.0	0	0.0	12	100.0
Nouveaux Logements locatifs individuels qui seront prochainement mis à disposition	0	0.0	0	0.0	4	50.0	4	50.0	0	0.0	8	100.0
Total de logements	2	10.0	2	10.0	12	60.0	4	20.0	0	0.0	20	100.0

Le parc est constitué de logements moyens en majorité et de quelques petits logements.

Le parc futur verra une augmentation des logements moyens et grands (80%). On assiste à une diversification de l'offre.

La constitution du parc locatif social se rapproche de celle du parc des résidences principales.

5.6.3 – Mobilité – vacance :

Les demandes recensées à la mairie sont supérieures aux possibilités du parc. La vacance des logements est nulle.

6 – CONCLUSION SUR L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES :

- La commune de Fleurigné a une population en augmentation. Cette dernière est due à un excédent naturel fort et non plus par un excédent d'immigration (solde migratoire négatif depuis 1982).
- Sa population est jeune et le taux d'activité de cette dernière est bon. Le taux de chômage y est faible.
- Le tissu commercial et artisanal est présent et dynamique.
- L'activité agricole est en évolution :
 - moins de sièges d'exploitation mais de plus gros
 - une utilisation du sol agricole en progression
 - une population qui rajeunit
- Le parc de logements est en progression constante et il est constitué de logements individuels à l'exclusion de tout collectif.
- Le nombre d'occupants par logement est en baisse : au dernier recensement il était de 3,0.
- Le parc des logements sociaux est récent et attire les potentiels locataires (vacance nulle), mais ce parc de logements est bien inférieur à la demande.

IV – TRANSPORTS :

1 - DEPLACEMENTS :

1.1– Migration alternante des actifs :

	1975		1982		1990		1999	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Actifs résidant dans la commune et y travaillant	255	68.7	237	52.1	183	39.7	131	26.4
Actifs résidant dans la commune et travaillant dans une autre	100	27.0	185	40.6	221	47.9	288	57.9
Actifs ne résidant pas dans la commune et y travaillant	16	4.3	33	7.3	57	12.4	78	15.7
Totaux	371	100.0	455	100.0	461	100.0	497	100.0

Le pourcentage et le nombre des actifs qui résident et travaillent sur la commune n'a cessé de diminuer au profit de ceux qui habitent la commune et qui vont travailler dans une autre.

La part des actifs qui viennent travailler à Fleurigné sans y habiter bien que peu important est en forte augmentation.

1.2– Détail des migrations pendulaires sur le dernier recensement :

Les tableaux ci-dessous indiquent les détails des migrations alternantes par commune, communauté de communes ou structure de pays d'origine.

COMMUNES	De Fleurigné vers ...	De vers Fleurigné
Saint Brice en Cogles	1.4	1.3
Louvigné du Désert	1.7	2.6
Saint Aubin du Cormier	1.0	0.0
Beaucé	2.8	6.4
Chapelle janson (la)	1.0	15.3
Fougères	56.9	24.3
Javené	3.8	1.3
Laignelet	0.4	3.8
Landéan	0.7	0.0
Lecousse	3.8	2.6
Parigné	0.7	5.1
Saint Sauveur des Landes	0.4	2.6
Selle en Luitré (la)	6.3	1.3
Mézière (La)	0.0	2.6
Liffré	1.4	0.0
Noyal sur Vilaine	0.7	0.0
Rennes	1.0	2.6
Saint Malo	0.7	0.0
Hédé	0.0	2.6
Mecé	0.0	2.6
Vitré	2.1	0.0
Inconnu	9.4	17.9
Hors du département	3.8	5.1
TOTAL	100.0	100.0

COMMUNAUTE DE COMMUNES ET PAYS	De Fleurigné vers ...	De vers Fleurigné
C.C. du Coglès	1.4	1.3
C.C. du pays de Louvigné du Désert	1.7	2.6
C.C. du pays de Aubin du Cormier	1.0	0.0
District Fougères	76.8	62.7
Pays de Fougères	80.9	66.6
C.C. du Val d'Ille	0.0	2.6
C.C. du Pays de Liffré	1.4	0.0
Rennes Métropole	1.7	2.6
Pays de Rennes	3,1	5.2
C.U. de Saint Malo	0,7	0.0
C.C. de la Bretagne Romantique	0.0	2.6
Pays de Saint Malo	0.7	2.6
C.C. du Bocage Vitréen	2.1	2.6
Pays de Vitré	2.1	2.6
Autres	13.2	23.0
TOTAL	100.0	100.0

La majorité des habitants de Fleurigné qui vont travailler hors de la commune se dirigent principalement vers Fougères, la Selle en Luitré, Javené et Lecousse ou sortent du département. Ces communes correspondent au bassin d'emploi de Fougères et là où se situent les plus grosses zones d'activités du secteur.

Les actifs qui ne résident pas à Fleurigné mais qui viennent y travailler, sont originaires des communes de la communauté de communes du Pays de Fougères et plus particulièrement des communes de Fougères et de La Chapelle Janson.

2 – MODES DE DEPLACEMENT :

2.1– Transport en commun :

La commune de Fleurigné est une petite commune rurale qui ne possède aucun transport urbain en propre. Il n'y a aucune ligne régulière d'autocar et ce, malgré la proximité de Fougères. Il est nécessaire de se rendre dans cette ville pour pouvoir accéder aux transports en commun et aux lignes régulières d'autocar (Fougères - Pontorson – St Malo ou Fougères – Liffré – Rennes).

2.2– Transport scolaire :

Pour le primaire, deux cars effectuent chacun deux circuits conduisant les enfants soit sur le site de l'école de Fleurigné (maternelle et CP) soit sur le site de l'école de La Chapelle Janson (autres classes).

Pour le secondaire, trois lignes de car effectuent le ramassage à destination de Fougères.

2.3– Les autres moyens de transport motorisé :

La communauté de communes du Pays de Fougères a mis en place le « ticket taxi » pour les communes adhérentes.

Le principe consiste à permettre aux gens de pouvoir relier leur domicile à n'importe quel point d'une commune de la communauté de communes pour la modique somme de 3 euros.

Le nombre de tickets est limité à 75 par an et par personne. Ils ne peuvent être utilisés pour des trajets réguliers domicile – travail, pour des déplacements pris en charge par la sécurité sociale ou pour des déplacements scolaires.

Pour obtenir un ou plusieurs tickets, il faut en faire la demande à la mairie et payer la somme nécessaire, le tout est transmis au siège de la communauté de communes qui renvoie directement chez le particulier le ou les « tickets taxi ».

Ce système avantageux n'est malgré tout que peu utilisé et l'essentiel des déplacements se fait par les moyens privés (véhicules particuliers).

2.5– Déplacements cyclistes :

Il n'existe aucune piste cyclable dans le bourg.

2.5– Déplacements piétonniers :

A l'intérieur du bourg, les déplacements piétonniers se font le long des voies existantes soit sur les trottoirs, soit sur l'accotement lorsque celui-ci n'a pas été aménagé.

Il existe quelques sentiers piétons qui permettent de rejoindre divers équipements (écoles, mairie, commerce, ...)

A l'extérieur du bourg et plus dans le cadre du loisir un certain nombre de sentiers piétons et équestres existent. Ils sont inscrits au PDIPR. Ils sont essentiellement localisés sur la partie Sud de la commune.

3 – CONCLUSION SUR LES TRANSPORTS

- Bien que la commune ne soit pas encore concernée par la mise en place de transport en commun, cette dimension peut être intégrée au projet compte tenu de la proximité de la ville de Fougères.
- Cette dimension est à intégrer de manière simple qui consiste à ne pas hypothéquer l'avenir en prévoyant un maillage routier cohérent pour les extensions et se garder à terme la possibilité de positionner quelques arrêts de bus dans des lieux stratégiques, momentanément aménager en espace public ou en espace vert.
- D'autre part, il semble souhaitable de favoriser les déplacements piétonniers ou cyclistes sécurisés dans le bourg, par la reconquête de certains espaces.

DEUXIEME PARTIE

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Dans sa délibération en date du 26 octobre 2001, le conseil municipal de Fleurigné a indiqué qu'il souhaitait poursuivre les études du Plan d'Occupation des Sols pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme car il devenait nécessaire avant que l'avenir ne soit compromis de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine, en évitant l'étalement urbain (pour protéger les activités agricoles), en protégeant les zones d'intérêt paysager.

Au travers de ce libellé et de façon plus développée, le conseil municipal souhaite :

1. Trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation urbaine et les exploitations agricoles situées à proximité de ce dernier.
2. Prendre en compte que le bourg et les zones de développement sont concernés par la présence de la RN.12 qui est à la fois une voie classée à grande circulation et une voie bruyante.
3. Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement.
4. Pour l'habitat, rechercher des terrains pour la construction de logements locatifs et locatifs sociaux en assurant la mixité sociale, rechercher des terrains susceptibles de convenir à tous les acquéreurs potentiels : c'est à dire avoir des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité et permettre le développement d'un habitat plus diffus dans les hameaux dès lors qu'il ne remet pas en cause l'exploitation agricole et qu'il n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
5. Par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants (école, équipements sportifs, ...) et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.

6. Permettre aux activités existantes de s'étendre et d'en accueillir des nouvelles.
7. prendre en compte les besoins en stationnement au niveau du complexe sportif, favoriser les déplacements piétons et cyclistes.
8. protéger les zones naturelles paysagères et écologiques et les éléments remarquables du paysage (boisements et haies).
9. protéger le patrimoine architectural de la commune et les éléments paysagers à proximité.
10. protéger l'outil agricole pour assurer la pérennité des exploitations qui seront toujours en activité sur les quinze ans à venir.

TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATIONS

I – TRADUCTION DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE PADD

1 – LES ZONES IDENTIFIEES COMME CONSTRUCTIBLES :

1.1 - Le bourg - tissu urbain existant :

Le diagnostic a montré que :

- le bourg actuel est constitué par un tissu bâti de bonne qualité,
- le tissu commercial et artisanal est présent et dynamique,
- le parc de logements est en progression constante et il est constitué de logements individuels à l'exclusion de tout collectif.

La collectivité souhaite :

- assurer les principes de mixité sociale et urbaine.

En terme de renouvellement urbain, le PADD retient les principes suivants :

- assurer la mixité sociale par le biais des logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement locatif (et locatif social) accession à la propriété,
- assurer la mixité urbaine en permettant le développement des activités existantes, le maintien du commerce existant dans la mesure du possible, la venue de nouvelles activités artisanales et commerciales,
- assurer les possibilités d'extension de l'école.

1.2 - Le bourg - zones d'extensions :

Le diagnostic a montré que :

- la commune de Fleurigné a une population en augmentation. Cette dernière est due à un excédent naturel fort et non plus par un excédent d'immigration (solde migratoire négatif depuis 1982),
- sa population est jeune et le taux d'activité de cette dernière est bon,
- le taux de chômage y est faible,
- le nombre d'occupants par logement est en baisse : au dernier recensement il était de 3,0,
- le parc des logements sociaux est récent et attire les potentiels locataires (vacance nulle), mais ce parc de logements est bien inférieur à la demande,
- le développement du bourg doit se faire dans les limites prévues au Schéma Directeur du Pays de Fougères tout en tenant compte des éléments paysagers forts et des quatre exploitations agricoles. Pour ces dernières, il s'agit de ne pas mettre des zones de développement trop près des sièges (c'est à dire maintenir une distance minimale d'au moins 100 m des sièges) et vérifier que les zones d'extension prélevées à des sièges d'exploitation ne conduit pas à la déstructuration irrémédiable d'un ou plusieurs d'entre eux.
- bien que la commune ne soit pas encore concernée par la mise en place de transport en commun, cette dimension peut être intégrée au projet compte tenu de la proximité de la ville de Fougères.
- les déplacements piétons et cyclistes doivent être favorisés.
- les besoins en stationnement au niveau du complexe sportif doivent être pris en compte,

La collectivité souhaite :

- rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement,
- pour l'habitat, rechercher des terrains pour la construction de logements locatifs et locatifs sociaux en assurant la mixité sociale rechercher des terrains susceptibles de convenir à tous les acquéreurs potentiels : c'est à dire avoir des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité,
- permettre aux activités existantes de s'étendre et d'en accueillir des nouvelles.
- trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation urbaine et les exploitations agricoles situées à proximité de ce dernier.
- prendre en compte que le bourg et les zones de développement sont concernés par la présence de la RN.12 qui est à la fois une voie classée à grande circulation et une voie bruyante.
- par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants (école, équipements sportifs, ...) et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
- prendre en compte les besoins en stationnement au niveau du complexe sportif, favoriser les déplacements piétons et cyclistes.

En terme de développement, le PADD retient les principes suivants :

- assurer la mixité sociale et urbaine dans ces nouvelles zones,
- avoir un développement cohérent dans la contiguïté de l'existant et dans le respect des exploitations agricoles,
- mettre en place un développement rationnel en terme de rentabilisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et des services (école, sport,...) et arriver à une population communale d'environ 1200 habitants,
- continuer dans ces zones d'assurer la mixité sociale en imposant la construction de logements locatifs et, ou, locatifs sociaux dans certaines zones afin d'obtenir à terme une répartition harmonieuse de ces derniers sur l'ensemble du bourg.,
- continuer de permettre la mixité urbaine en n'empêchant pas l'installation de commerces ou de services dans les zones d'habitat.
- préserver les possibilités d'extension des activités existantes et l'accueil des nouvelles.

En terme d'orientation d'urbanisme et d'aménagement, le PADD retient les principes suivants :

- continuer l'aménagement de l'ancienne RN.12,
- favoriser les déplacements piétons sécurisés dans le bourg par la création de trottoirs ou de sentiers par la reconquête de certains espaces,
- favoriser les déplacements cyclistes : chercher l'entente harmonieuse entre d'une part les véhicules motorisés et les cyclistes et d'autre part les cyclistes et les piétons,
- avoir un maillage routier cohérent avec des bouclages pour les artères principales, les voies secondaires ou tertiaires pouvant se terminer en impasse.

Parmi ces artères principales ont été identifiées :

- la création d'une liaison entre l'impasse des Louveteaux et l'avenue de Bretagne (ancienne RN.12),
- la création d'une liaison entre la rue des Près Verts et la rue du Maine,
- le désenclavement de l'activité artisanale située à côté du parc du château et faire une liaison de bouclage dans les poches d'extension au Nord Ouest du bourg.
- la création d'une voie de liaison entre la route de la Chapelle Janson et la rue du Maine.

Il devra être prévu une continuité des artères principales vers les zones naturelles et (ou) les voies communales et les chemins existants afin de ne pas compromettre la cohérence du maillage routier dans un avenir plus lointain,

- prévoir l'extension des équipements sportifs et de loisirs et des parkings nécessaires à ces équipements,
- prévoir l'extension de l'école,
- aménager les secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme (et notamment ceux touchés par la marge de recul loi Barnier) en respectant les principes de l'étude urbanistique et paysagère.

1.3 – Le développement des hameaux :

Le diagnostic a montré que :

- le secteur rural de Fleurigné se compose d'un grand nombre de hameaux où sont le plus souvent intégrés des sièges d'exploitation agricole.

La collectivité souhaite :

- permettre le développement limité d'un habitat plus diffus (puisqu'en assainissement autonome) dans les hameaux dès lors qu'il ne remet pas en cause l'exploitation agricole et qu'il n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible en matière de réseaux divers.
- retenir les hameaux de façon équitable, c'est à dire seuls pourront être retenus ceux qui répondent aux critères ci-dessous :
 - pas de siège d'exploitation dans le hameau,
 - comporter déjà cinq habitations ou bâtiments en pierre pouvant prétendre à un changement de destination,
 - comporter des habitations anciennes (bâtiments en pierre) et plus récentes,
 - être desservi convenablement par les réseaux d'eau, et de téléphone (pas d'extension ni de renforcement),
 - être doté de voiries suffisantes et ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité,
 - ne pas porter atteinte à la préservation de sites archéologiques,
 - ne pas porter atteinte à la préservation des zones de protection de l'environnement identifiées dans le diagnostic.
 - ne pas réduire substantiellement les plans d'épandage.
 - présenter des caractéristiques de sous-sol satisfaisantes pour l'assainissement individuel (assainissement composé d'une fosse septique suivie d'un épandage à faible profondeur - exclusion de tous les systèmes avec substitution de sol tel que filtres à sable, tertres filtrants, ...)

Le PADD retient le principe suivant :

- prévoir un développement limité des deux hameaux suivants : la Beaujardière et Montromain.

2 – LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

2.1 – Préservation de l'environnement :

Le diagnostic a montré que :

- il existe quatre sites d'intérêt environnemental (zones d'intérêt paysager et écologique) et sur la commune, à savoir :

- le secteur Ouest (Niche Coucou et Furgon),
 - le secteur centre (La Beaujardière, l'Epine, le château de Montbrault et ses alentours, la vallée du ruisseau de la Motte d'Ynée depuis le moulin de Montbrault jusqu'à la carrière de Pilet),
 - le secteur Est qui jouxte la carrière de Pilet),
 - le secteur du château du Bois Février.
- il existe dans ces secteurs des corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture.

La collectivité souhaite :

- protéger l'intégrité de ces zones naturelles paysagères et écologiques,
- prendre en compte dans ces secteurs l'existant,

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger ces quatre secteurs par leurs insertions dans un zonage spécifique qui prendra en compte l'existence de corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture,
- ne pas autoriser la création de mine et de carrière dans ces secteurs

2.2 – Préservation de l'activité agricole :

Le diagnostic a montré que :

- l'activité agricole est en évolution : moins de sièges d'exploitation mais de plus gros, une utilisation du sol agricole en progression, une population qui rajeunit,
- l'étude des sièges agricoles présents sur la commune a permis d'identifier ceux qui semblaient être dans une situation pérenne pour les 15 ans à venir,

La collectivité souhaite :

- protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) pour assurer la pérennité des exploitations qui seront toujours en activité sur les quinze ans à venir,

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger fortement les sièges d'exploitation agricole qui resteront viables pour les dix à quinze ans à venir (durée approximative avant la révision de ce PLU),

- protéger fortement les terres agricoles qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières,

2.3 – Préservation du reste du territoire communal :

Le diagnostic a montré que :

Le reste du territoire communal correspond à des secteurs qui :

- comportent des sièges d'exploitation dont la pérennité n'est pas assurée de façon certaine sur les 15 années à venir et des constructions sans lien avec l'agriculture dont une exploitation de carrière (Carrière de Pilet).
- présentent un intérêt bien moindre en matière environnementale que les quatre secteurs bien identifiés précédemment.

La collectivité souhaite :

- prendre en compte l'existence de ces secteurs à leurs justes valeurs : ne relevant pas de la zone agricole et ayant un intérêt paysager peut important,

Le PADD retient les principes suivants :

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et de fort intérêt environnemental, la prise en compte de l'existant : habitation sans lien avec l'exploitation agricole, les entreprises artisanales existantes et la possibilité d'y admettre des activités nuisantes ou polluantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, ...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements,
- permettre le maintien et l'extension de la carrière de Pilet existante située sur les communes de Fleurigné et de la Chapelle Janson.

3 – AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :

3.1 – Le patrimoine architectural de la commune :

Le diagnostic a montré que :

- la commune possède un bâti traditionnel important en quantité,

- certains bâtiments en nombre restreint, présentent une architecture ou des éléments architecturaux très intéressants et qui méritent donc la qualification de patrimoine communal.

La collectivité souhaite :

- que le bâti traditionnel de façon général ne tombe pas en ruine,
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions,
- que le bâti méritant la qualification de patrimoine communal lorsqu'il ne bénéficie pas déjà d'une protection (situé dans le périmètre de 500 m de l'église - monument historique) soit protégé et mis en valeur.

Le PADD retient les principes suivants :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (A ou N) dès lors qu'il n'y est pas dénaturé du dit bâti,
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal.

3.2 – Préservation des éléments du paysage :

Le diagnostic a montré que :

- la commune possède des éléments paysagers remarquables : bois et quelques haies,
- la commune possède un certain nombre de haies, qui sans être remarquable, structure le paysage, bordent des sentiers piétonniers ou participe à l'intégration du patrimoine bâti qualifié de patrimoine communal

La collectivité souhaite :

- prendre en compte tous ces éléments dans son PLU car ils constituent autant d'éléments qui contribuent à avoir un cadre de vie agréable,

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger fortement les boisements répertoriés dans le cadre du diagnostic et certaines haies marquantes du paysage,
- répertorier les haies qui structurent le paysage, qui participent à la mise en valeur du patrimoine rural ainsi que celles qui bordent certains sentiers piétons

3.3 – Prise en compte du risque inondation sur le territoire communal :

Le diagnostic a montré que :

- La rivière de la Motte d'Yné dans sa partie située au Sud de la RN 12 génère des zones inondables.

La collectivité souhaite :

- prendre en compte ce risque, l'identifier et édicter des règles.

Le PADD retient les principes suivants :

- répertorier les zones inondables,
- les identifier aux plans de zonage,
- édicter une réglementation particulière afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

II – TRADUCTION DU PADD DANS LE P.L.U. (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses), PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE :

1 – LES ZONES URBAINES :

Elles ont été scindées en quatre catégories :

- les zones à dominance d'habitat regroupant le centre ancien et les extensions récentes (UE). Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant à la fois le centre ancien et son extension. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés. Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »
- les zones d'activités (UA). Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) ».
- les zones de loisirs (UL). Elle se caractérise de la façon suivante : « La zone UL est une zone accueillant des équipements de sport, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités ».

1.1 – Les zones à dominance d'habitat (UE) :

Le centre ancien de Fleurigné s'est développé principalement au Sud de la route nationale. Il est actuellement compris entre cette route et la nouvelle route nationale 12, limité à l'Est par la rivière de la Motte Yné.

A partir du centre ancien, l'agglomération s'est développée vers l'Ouest et le Nord Ouest. L'urbanisation future ne peut être que poursuivie dans ce sens.

L'étude paysagère a traité le développement urbain du bourg.

En effet, différentes contraintes compromettent l'urbanisation vers le Sud.

La route nationale 12 est concernée par la loi Barnier et donc un recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie est exigé. Aucune construction ne sera autorisée dans cette marge de recul. Au Nord de la RN.12, l'urbanisation des deux grandes parcelles non bâties sera justifiée dans les pages suivantes.

La station d'épuration, située au Sud Est empêche toutes constructions dans un rayon de 50 m.

L'église Saint Martin, inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 17.04.1931 est donc concernée par la servitude AC1. Dans un rayon de 500 m de l'église, les constructions sont autorisées mais réglementées du point de vue architectural.

Cette zone comprend à la fois le centre ancien de Fleurigné et les extensions récentes qui ont été réalisées autour de ce dernier. C'est une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l'hébergement, le commerce et l'artisanat.

Les principales règles sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif, 1 000 m ² si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, les constructions devront être implantées à 2.50 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée. Le long de la rue du Maine, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en

Implantation par rapport aux voies piétonnes Implantation par rapport aux autres emprises publiques	retrait d'au moins 2.50 m. A l'alignement ou en retrait minimum de 2.00 m. A l'alignement ou en retrait minimum de 3.00 m.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	Sans objet.

L'aspect architectural est directement géré par M. l'Architecte des Bâtiments de France : la quasi totalité de l'agglomération est située dans le périmètre de protection de l'église (monument historique).

Des règles dérogatoires sont prévues pour les constructions qui ne respecteraient pas ces règles.

Le paysage dans le secteur le plus ancien est essentiellement minéral en façade de rue, les jardinets sont situés en façade arrière des habitations.

Dans les zones d'extension récentes on trouve un paysage mixte : le minéral côtoie le végétal du domaine privé (pelouses et jardins) ou public.

Le principe de mixité urbaine est assuré par le biais du règlement. Ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitat.

La mixité sociale sera assurée ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU).

La préservation du patrimoine ancien de ce secteur est directement géré par M. l'Architecte des Bâtiments de France puisque la quasi totalité du bourg se situe dans le périmètre de protection de 500 m de l'église (monument historique).

1.2 – Les zones spécialisées à vocation d'activité (UA) :

Trois zones existent sur le territoire communal.

- la première se situe à l'Ouest du bourg de part et d'autre de la RN.12

➤ la deuxième se situe au Grand Champ

➤ le troisième se situe au Nord du bourg.

↳ la première est partagée en deux par la RN.12. La partie située au Sud de la RN a fait l'objet d'une autorisation de lotir avant la promulgation de la loi Barnier et comporte une activité. La partie Nord est urbanisée (présence d'une activité). La marge de recul en bordure de la RN.12 a été fixée à 25 m de l'axe, c'est à dire à l'identique de ce qui a été fixé au lotissement. De plus, elle correspond à l'alignement des deux avant dernières habitations de la zone UE contigu. Cette zone est en quasi totalité urbanisée : un à deux bâtiments peuvent encore s'implanter en bordure de la RN.12 dans le lotissement d'activités autorisé : il n'y a donc pas de rupture d'urbanisation.

↳ les deux dernières peuvent être considérées comme urbanisées en totalité. Les parties de terrain restant seront utilisées par les activités en place.

Dans ces zones tous les types d'activités y sont autorisés (artisanal, commercial voire industriel).

Les logements de fonction, c'est à dire destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et des services généraux de la zone, sont autorisés.

Les principales règles sont décrites ci-après :

- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprise publique et réseaux divers : elle se fera en retrait de 5 m minimum lorsque le plan n'impose pas un minimum différent.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : elle se fera à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 4 m et dans le cas de parcelle existante de moins de 20 m de largeur l'implantation peut être tolérée sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : pas de règle.

➤ Emprise au sol : elle est fixée à 60 % de la surface de la parcelle maximum.

➤ Hauteur des constructions : 10 m maximum sauf pour les cheminées, grues, silos, ... dont la hauteur maximale a été fixée à 15 m.

L'aspect des constructions est géré pour une de ces zones par l'Architecte des Bâtiments de France.

1.3 – Les zones de loisirs (UL) :

Il existe une zone de ce type dans l'agglomération.

Elle regroupe les équipements sportifs réalisés : le terrain de football et la salle omnisports.

Les principales règles applicables à cette zone sont décrites ci-après :

➤ Implantation des constructions par rapport aux voies, emprise publique et réseaux divers : elle se fera en retrait de 5.00 m minimum.

➤ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : elle se fera à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 m.

➤ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : pas de règle.

➤ Emprise au sol : pas de règle.

➤ Hauteur des constructions : pas de règle.

Ces règles permettent d'économiser les surfaces destinées aux activités de sport et loisirs.

2 – LES ZONES D’EXTENSIONS :

Les zones d’extensions sont situées dans la contiguïté des zones bâties du bourg. Leurs localisations permettent d’avoir un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles existantes.

Les surfaces dégagées permettent d’obtenir un renouvellement de population suffisant permettant d’arriver à une population communale d’environ 1 200 habitants dans l’optique d’une urbanisation de l’ordre de 10 logements à l’hectare sur les zones identifiées comme pouvant accueillir des logements (1AUE et 2AUE).

Elles permettent aussi de prévoir le développement des activités existantes tant en terme de développement économique qu’en terme de développement des activités de loisirs.

Les zones d’extensions sont divisées en deux grands groupes :

- 1AU : les réseaux et voiries en périphérie des zones sont suffisants pour accepter l’urbanisation du secteur.
- 2AU : les réseaux et (ou) voirie sont insuffisants et (ou) inexistantes. L’urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité.

Les zones 2AU ont presque toutes été pré-affectées vers la dominante habitat (2AUE), afin de pouvoir justifier que le zonage établi répond bien aux objectifs définis dans le PADD (notamment celui qui fixe l’objectif de population que les élus souhaitent atteindre).

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :

La zone 1AUE « est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l’extension de l’agglomération sous forme d’ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d’y éviter les constructions anarchiques et d’y encourager la création d’opérations d’ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l’urbanisation. Outre les constructions à usage d’habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l’artisanat ou aux services sont autorisés. Si l’urbanisation de la zone s’effectue par une succession d’opérations chacune d’elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L’urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu’après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d’équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement ».

La zone 1AUA « est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement ».

La zone 1AUL est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension des équipements et superstructures liées aux sports et aux loisirs.

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Certaines zones 2AU peuvent être pré-affectées

- soit à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat (2AUE),
- soit à l'activité (2AUA).
- soit au loisir (2AUL).

2.1 - Les zones d'extensions à court terme à dominante habitat (1AUE) :

Les zones 1AUE sont figurées aux plans par de larges bandes parallèles. Ce sont des zones naturelles insuffisamment équipées où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers, ainsi que la réalisation des équipements publics ou (et) privés correspondant.

Toutes ces zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif communal. Les zones 1NAE sont au nombre de quatre.

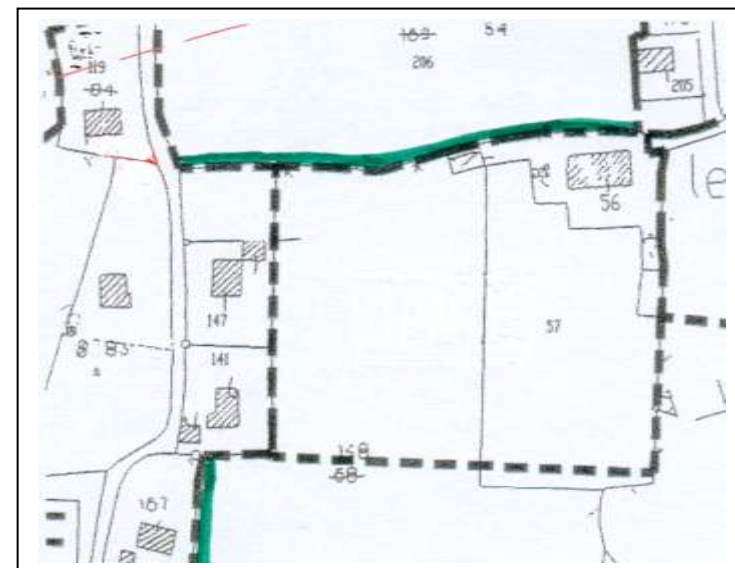
2.1.1.1 – Zone 1AUE n° 1 – Sud de la RN.12 :

La zone 1NAE Sud permettra une extension de la zone UE de la Perrière. Elle offrira des possibilités de logements auprès des activités existantes.

Le zonage s'appuie sur le bâti existant à l'Ouest et au Nord, à l'Est sur des terrains destinés à la création d'une zone d'activité et au Sud sur une limite fictive basée sur le prolongement du parcellaire existant.

La carte ci-contre est une analyse de la végétation sur le site. ⇒

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité

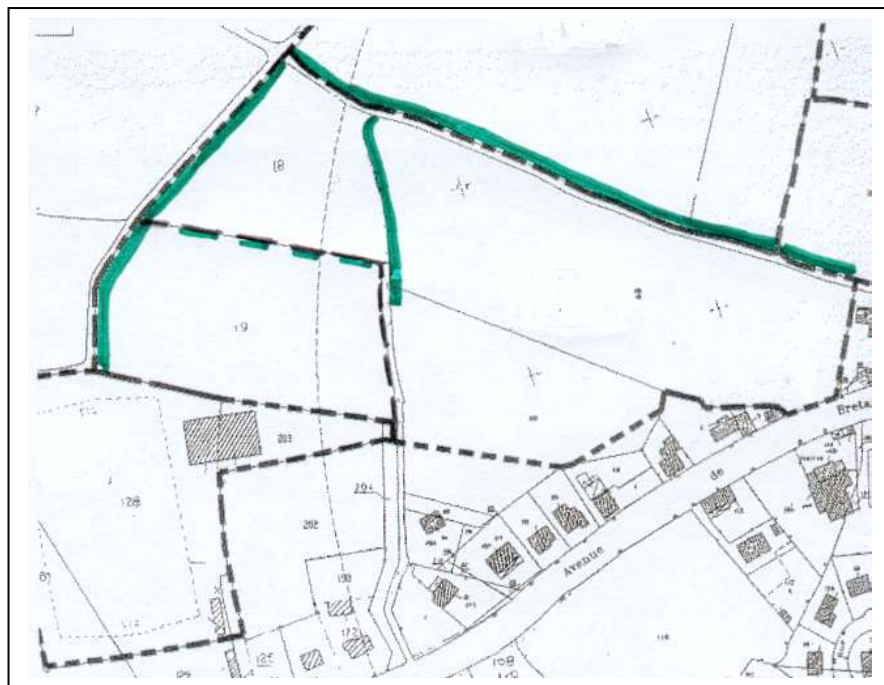


Ce secteur pourra être urbanisé au coup par coup dès lors que les terrains seront équipés.

La réglementation permet d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux).

L'accès à ce secteur est imposé par la VC qui borde la zone au Nord et qui sert à la desserte de la zone d'activités. Le règlement impose la réalisation de liaison piétonne (voire cycliste ou mixte). Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE sauf pour l'implantation par rapport aux voies où il est prévu une implantation soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 m.

2.1.2 – Zone 1AUE n° 2 – Nord RN.12 et Ouest du bourg :



révus. La zone comprend quatre parcelles. Une petite voie permet d'y accéder depuis

Les limites de la zone s'appuient sur le bâti existant au Sud et à l'Est et sur chemin et voie au Nord et à l'Ouest.

⇨ La carte ci-contre est une analyse de la végétation existante sur le site.

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité

Le règlement de la zone impose un aménagement en trois opérations maximum, qu'une voie interne relie l'avenue de Bretagne au petit chemin qui borde la limite Nord de la zone ainsi qu'une voie de désenclavement du secteur situé en contiguïté Nord (emplacement réservé n°34). Il impose la création d'une liaison de bouclage et de chemin piéton (cycliste voire mixte).

La réglementation permet d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux). Les autres règles sont calquées sur celle de la zone UE sauf pour l'implantation des constructions par rapport aux voies ou cette dernière est fixée à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

2.1.3 – Zone 1AUEan° 3 – Nord RN.12 et Est du bourg :

La zone 1NAE est à l'Est du centre ancien.

Une étude particulière a été réalisée sur un secteur un peu plus vaste que la zone elle-même car une partie était concernée par la loi Barnier. La partie plus au Sud est aujourd'hui occupée par des logements OPAC.

Extrait de l'étude paysagère



Les parcelles concernées forment un rectangle situé entre la rue du Maine et la RN.12 sans toucher cette dernière.



La zone présente depuis la RN.12 un caractère très boisé, en effet les parcelles concernées sont soit entourées de haies plantées, de pommiers, ...



⇐ De plus les constructions existantes en limite de secteur concerné sont séparées de la RN 12 par un petit merlon planté qui vient renforcer ce caractère.

La limite Nord-Ouest du terrain constituée d'un ⇒ talus planté, elle constitue également le fond des parcelles du lotissement voisin.



⇐ Les limites Sud Ouest, Sud Est et Nord-Ouest sont bordées de talus plantés. On y trouve principalement des chênes mais aussi côté Sud Est des peupliers. Le terrain présentant une pente entre l'Ouest et l'Est (avec l'Ouest en point haut), l'Est se trouve en point bas et donc plus humide.



La limite Sud Ouest vue depuis l'intérieur de la parcelle



La limite Sud



On distingue bien la haie boisée en secteur plus humide avec les peupliers. On perçoit également le verger de pommiers donnant sur la rue du Maine. Cette rue présente quelques maisons côté Nord Est, l'urbanisation de ces parcelles avancerait l'entrée de l'agglomération et l'alignerait sur les constructions existantes.



La parcelle présente un de ces côtés en longueur sur la rue du Maine avec un verger en premier plan



← La rue du Maine en regardant vers l'extérieur de l'agglomération

Sur cette voie les constructions pourront venir dans la limite de parcellaire afin de poursuivre les alignements actuels et ainsi créer une entrée urbaine.

Sur la RN 12 le recul sera le même que celui existant sur le lotissement soit 24 m du bord de chaussée.

L'urbanisation du secteur créera un aboutissement au lotissement existant et ⇒ pourra créer une boucle dans le schéma de circulation

La photo montre la ⇒
pente du terrain ainsi
que le positionnement
des façades du
lotissement



Il sera indispensable dans l'aménagement futur de conserver au maximum les ⇒ arbres existants. Le chemin existant au Nord-est du projet pourrait même retrouver une vocation piétonne en créant un autre chemin qui longerait la limite Nord-Ouest. Ceci permettrait de plus de créer une épaisseur tampon entre les constructions du lotissement existant et les futures constructions.

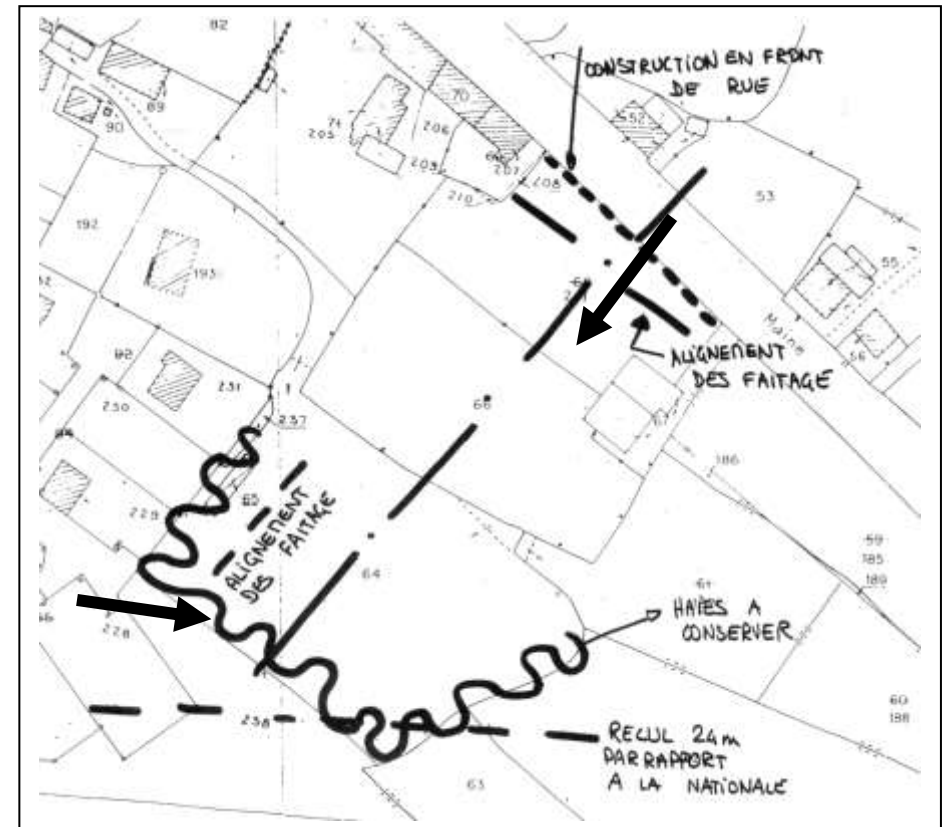
La limite Nord-Ouest avec sa haie plantée pourrait venir border le chemin piétonnier.



Schéma synthétisant les caractéristiques et les prescriptions à respecter sur le secteur :

Les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan, à savoir :

- ↗ Les constructions devront être implantées obligatoirement à l'alignement de l'avenue du Maine.
- ↗ Les constructions devront être implantées en recul minimum de 24 m par rapport au bord de la RN.12. soit 34 m par rapport à l'axe de la dite RN.
- ↗ La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
- ↗ Arbres à conserver et à renforcer.
- ↗ L'accès à la zone se fera à partir de la rue du Maine et de la rue du Près Vert (liaison de bouclage mise en emplacement réservé au plan de zonage) avec un aménagement de sécurité sur la rue du Maine (rond point mis en emplacement réservé au plan de zonage).



Ont été conservés dans le règlement les principes qui concernent la partie Nord du secteur non encore urbanisée et inscrite dans la zone 1AUE n° 3. Pour les autres règles, elles ont été calquées sur la zone UE sauf pour l'implantation des constructions par rapport aux autres voies que celles de la rue du Maine qui a été fixée à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

2.1.4 – Zone 1AUEan° 4 – à l'Ouest du bourg en bordure Nord de la RN.12 :

Cette zone devrait être prochainement urbanisée sous forme de lotissement privé. Etant concernée par la loi Barnier, puisque située en dehors de la partie actuellement urbanisée, cette parcelle a fait l'objet d'une réflexion menée par le cabinet Univers. Cette étude justifie d'une réduction de la marge de recul sous réserve du respect de certaine prescription architecturale et paysagère, dont l'extrait de l'étude est joint ci-dessous.

Extrait de l'étude paysagère



Cette parcelle de forme rectangulaire (90 m x 110 m) présente une de ses pointes collées à la RN.12. C'est le seul point de contact avec celle-ci.



Depuis la RN.12 en venant l'Ernée, la parcelle n'est pas du tout visible. Ceci est renforcé par le fait qu'elle se situe en haut de côte et est positionnée derrière les haies de thuyas imperméables.



Vue sur le seul point de contact avec la RN 12. On distingue en arrière plan la façade de la mairie mais ce point de vue n'est pas perceptible depuis la route du fait de la vitesse.



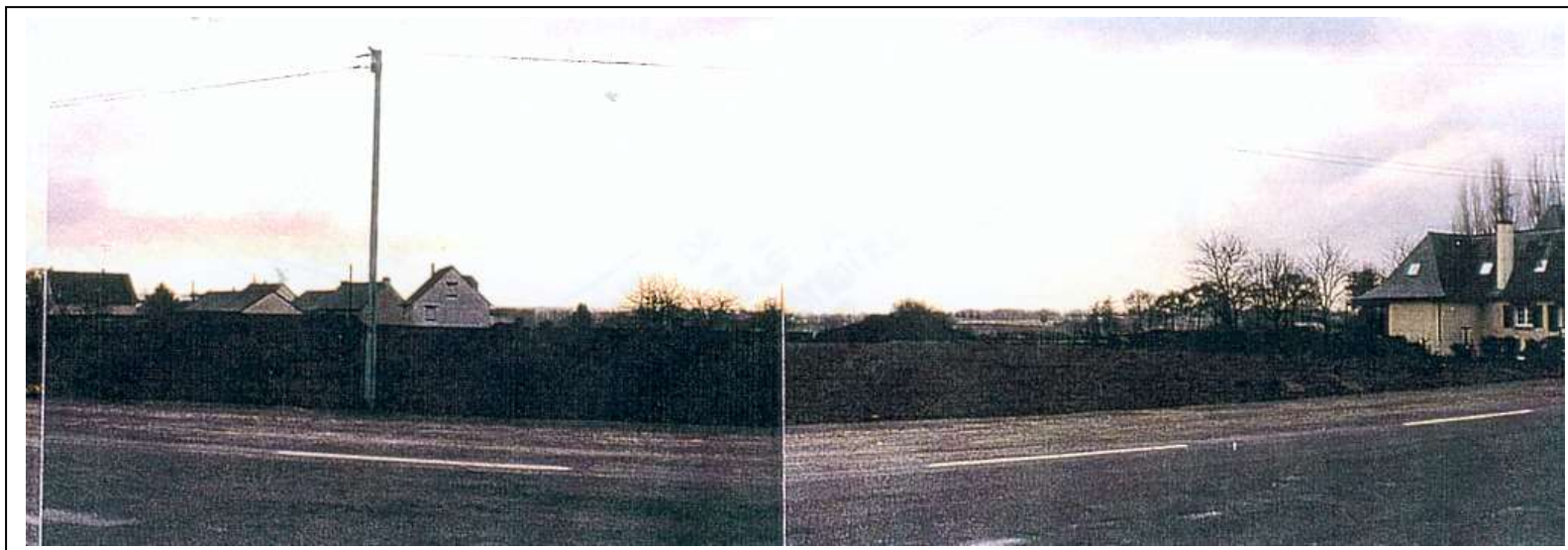
En venant de Fougères l'ensemble de la parcelle est visible tout en se positionnant à l'arrière d'une autre parcelle. On distingue les constructions qui constituent le cœur du bourg, à commencer par la Mairie.



La parcelle constitue un vide qui éloigne les premières constructions situées le long de l'avenue de Bretagne du bourg. Le fait de construire cette parcelle donnerait une unité bâtie autour du bourg.



Depuis l'avenue de Bretagne la parcelle est vraiment perçue comme un vide dans l'urbanisation. L'occupation du vide créerait une entrée plus caractéristique de celle d'un bourg actuel



La parcelle ne présente pas d'élément paysager fort. Une attention sera cependant portée au travail des limites avec les maisons voisines existantes (recul, haies végétales).

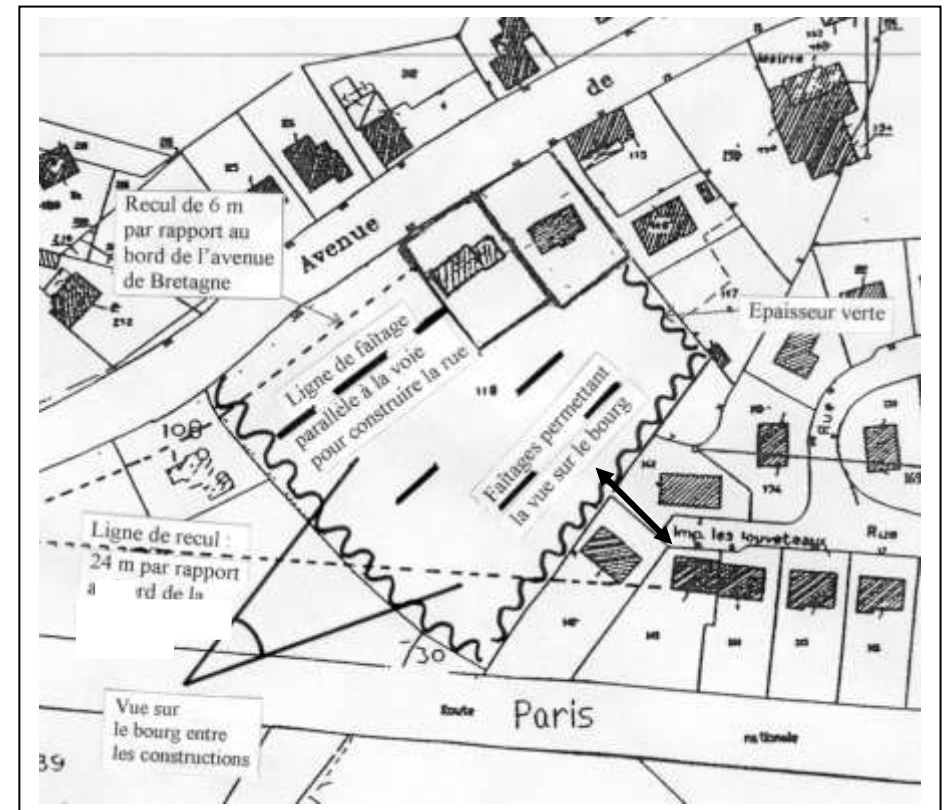
Le recul par rapport à l'avenue de Bretagne sera le même que celui des constructions faisant face à la parcelle à savoir 6 m. De cette façon les constructions viendront bâtir la rue.

Pour la RN.12, le recul sera le même que celui des constructions du lotissement soit 24 m du bord de la chaussée.

Schéma synthétisant les caractéristiques et les prescriptions à respecter sur la parcelle 118 :

Les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan, à savoir :

- ↗ Les constructions devront être implantées obligatoirement à 6.00 m de l'alignement de l'avenue de Bretagne (création d'un effet de rue).
- ↗ Les constructions devront être implantées en recul minimum de 34 m par rapport à l'axe de la RN.12.
- ↗ La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
- ↗ Perspective à préserver depuis la RN.
- ↗ Plantations en limites extérieures de la zone.
- ↗ Voie de liaison à prévoir avec l'impasse des Louveteaux.



Les principes ci-dessus ont été inscrits dans le règlement de la zone 1AUE. Les autres règles ont été calquées sur celles de la zone UE sauf en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies (autre que RN.12 et avenue de Bretagne) en indiquant que cette dernière se fera soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 m.

2.2 – Zone d’extension à court terme spécialisée activités (1AUA) :

Une zone 1AUA réservée à l’activité économique a été retenue. Plus qu’à l’accueil de nouvelles entreprises, elle est destinée à l’extension de l’activité en place qui est appelée à se développer rapidement par le rapatriement sur le site d’une unité de production située sur une autre commune d’un département voisin. Le règlement de cette zone est calqué sur celui de la zone UA.

Cette zone s’appuie à l’Ouest et au Nord sur une petite voie, au Sud sur la zone d’activité existante et à l’Est sur une zone non équipée dont la destination est explicitée dans la suite du document.

La carte ci-contre est une analyse de la végétation existante sur le site. ⇒

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité
	Haies bocagères interrompues



2.3 – Zone d’extension à court terme spécialisée loisirs (1AUL) :

Une zone a été retenue pour préserver l’extension du complexe sportif existant. Elle est contiguë à la zone UL. La volonté communale est de créer un ensemble cohérent destiné aux sports et aux loisirs. Le règlement de cette zone est calqué sur celui de la zone UL.



Cette zone est bordée au Nord, à l’Ouest et à l’Est par des haies bocagères. Elle a été entièrement mise en emplacement réservé (ER n° 30) pour l’extension du complexe sportif (plateau sportif), des bâtiments nécessaires à ce dernier et la création de parking nécessaire au stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

La carte ci-contre est une analyse de la végétation existante sur le site.

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité
	Haies bocagères interrompues

2.4 – Zones d’extension à moyen terme et long terme (2AU) :

Ce sont des zones où les terrains sont peu ou pas équipés et où l’urbanisation est privilégiée à moyen et à long terme en fonction de la décision de la collectivité d’amener les réseaux manquants et (ou) en renforçant les réseaux existants.

L’incorporation des terrains au périmètre constructible se fait soit par la création d’une Z.A.C., soit après la modification du Plan Local d’Urbanisme en incluant les dits terrains en zone 1AUE, 1AUA ou 1AUL.

Il existe trois zones 2AU sur la commune de Fleurigné. A une exception près, elles ont été pré-affectées à une dominante habitat (2AUE).

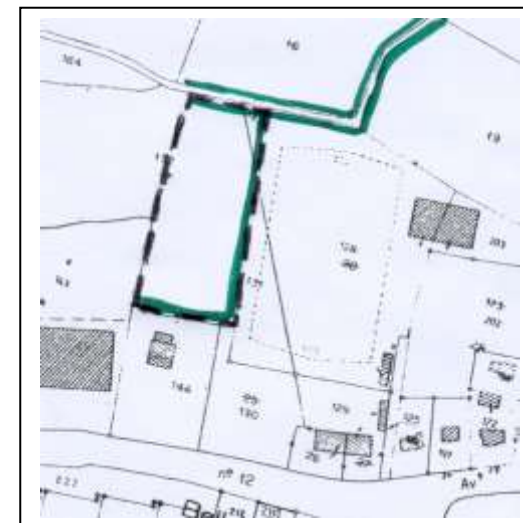
2.4.1 – Zone 2AU à l'Ouest des terrains de sport :

Cette zone est en léger dénivelé par rapport à la zone UL existante. Une haie borde la zone au Sud, à l'Est et au Nord.

Cette zone pourra servir soit à l'extension du complexe sportif (plateau sportif) et des bâtiments nécessaires à ce dernier soit à l'extension de la zone d'activités située à l'Ouest.

La carte ci-contre est une analyse de la végétation existante sur le site. ⇨

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité



2.4.2 – Zone 2AUE Nord Ouest du bourg :



Située au Nord, elle représente une réserve foncière pour la commune. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme qui sera ouverte en dernier lieu après une phase de concertation et de modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'accès à cette zone se fera par une voie de désenclavement prévue sur la zone 1AUE n°2 située au Sud (emplacement réservé n°34) et par la réalisation d'une voie sur le secteur situé au Sud Est (emplacement réservé n° 35)

⇨ La carte ci-contre décrit le paysage existant dans ou sur le pourtour de la zone.

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité
	Haies bocagères interrompues

2.4.3 – Zone 2AUE Nord Est du bourg :

Cette zone s'appuie sur la zone urbanisée au Sud, la route Fleurigné – La Chapelle Janson à l'Ouest, le parcellaire à l'Est et une limite fictive au Nord qui permet de laisser 100 m minimum entre la limite de la zone et le corps de ferme du Grand Bourg.

La carte ci-contre est une analyse de la végétation existante sur le site. ⇨

LEGENDE	
	Haies bocagères de bonne qualité
	Haies bocagères interrompues

On notera la quasi inexistence d'élément paysager dans cette zone, par contre à proximité des haies participent à son intégration.

La desserte de cette zone se fera par la route qui relie la Chapelle Janson à Fleurigné et par la rue du Maine via l'emplacement réservé n° 34 prévu à cet effet à proximité de l'école. La voirie primaire devra relier ces deux voies.

Cette zone pourra accueillir de l'habitat, des activités compatibles avec ce dernier et pourra aussi servir pour une partie à l'extension de l'école entre autre.



2.4.4 – Les zones d'extension à long terme et le PADD :

Ces zones sont actuellement inconstructibles. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les principes énoncés dans le PADD pour les zones et parfois explicités dans les paragraphes précédents devront être confirmés et traduits en terme de règlement, voire d'éléments graphiques aux plans (emplacements réservés, ...).

3 – LES HAMEAUX (NH) :

Dans le cadre du PADD, la collectivité de Fleurigné a souhaité permettre un développement limité des hameaux répondant à un ensemble de critères de sélection.

Les hameaux qui ont été retenus remplissent les critères de sélection suivants :

- pas de siège d'exploitation dans le hameau,
- comporter déjà cinq habitations ou bâtiments en pierre pouvant prétendre à un changement de destination,
- comporter des habitations anciennes (bâtiments en pierre) et plus récentes,
- être desservi convenablement par les eaux d'eau et de téléphone (pas d'extension ni de renforcement),
- être doté de voiries suffisantes et ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité,
- ne pas porter atteinte à la préservation de sites archéologiques,
- ne pas porter atteinte à la préservation des zones de protection de l'environnement identifiées dans le diagnostic,
- ne pas réduire substantiellement les plans d'épandage,
- présenter des caractéristiques de sous-sol satisfaisantes pour l'assainissement individuel (assainissement composé d'une fosse septique suivie d'un épandage à faible profondeur – exclusion de tous les systèmes avec substitution de sol tel que filtres à sable, tertres filtrants, ...).

Seuls deux hameaux répondent à l'ensemble de ces critères, il s'agit de : la Beaujardière et Mont Romain.

Ils ont été inscrits en zone NH qui se caractérise de la façon suivante : « La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres. Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité. Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes ».

Grâce à une étude paysagère, les limites de ces hameaux ont pu être définies de façon à obtenir une bonne intégration dans l'environnement existant. Cette étude est incluse dans le présent document.

Ces zones n'étant pas reliées au réseau d'assainissement, le minimum parcellaire a été fixé à 1 000 m² afin de garantir la réalisation d'un assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

3.1 – Zone NH de la Beaujardière :

Extrait de l'étude paysagère



⇐ C'est un hameau compact présentant un bon équilibre entre les constructions et les boisements.

Vue lointaine de la Beaujardière. ⇒



⇐ La vue du Nord est plus « sèche » avec la route rectiligne et les haies soulignant la limite des parcelles. Cette arrivée est cependant bien boisée, on ne voit que très peu les constructions.



⇐ La vue vers l'Est est dégagée et est perçue depuis la route comme depuis un belvédère.

On trouve dans ce hameau une densité ⇒ proche de celle d'un lotissement urbain.



Il est indispensable de maintenir le cône de vue vers l'Est, par contre les vides entre les constructions existantes pourront être comblés sans incidence sur le paysage général.

Le secteur boisé du côté Est de la voie communale devra être conservé.

Le zonage établi est basé sur les parcelles bâties situées à l'Ouest de la voie communale et sur le parcellaire le plus souvent limité par des talus boisés et des haies bocagères. Cette zone n'offre que très peu de possibilité de nouvelles constructions (3 à 4).

3.2 – Zone NH de Mont Romain :

Extrait de l'étude paysagère

Ce hameau s'est composé à la jonction du carrefour entre la RD.109 (venant de Fleurigné) et la RD.806 (Fougères – Le Loroux). Trois de ces angles sont construits juste en front de route.

La vue est dégagée vers le Sud Ouest.

On a sur la route arrivant de Fleurigné une construction à l'écart du carrefour.

Il serait intéressant de construire le quatrième angle du carrefour afin de redonner du corps à ce hameau.

Le zonage établi respecte l'analyse paysagère et les limites de la zone banale englobent les terrains situés dans le quart Sud Est et Sud Ouest du carrefour. Ses limites sont basées sur des voies (à l'Ouest, au Nord et au Sud) sur le parcellaire (à l'Est) et sur une limite fictive correspondant à une profondeur de 40 m par rapport au bord de la chaussée de la RD.103.

3.3 Les zones de hameaux et le PADD :

Ces hameaux permettent d'offrir quelques possibilités nouvelles sans compromettre les exploitations agricoles existantes et tout en confortant des hameaux relativement conséquents.

Ces zones permettent d'accueillir tous types d'habitats (accession, location), des activités compatibles avec l'habitat voire du commerce.



4 LES ZONES DE PROTECTION DES SITES ET L'ENVIRONNEMENT (NPb) :

Ces zones ont été instaurées dans un souci de protection de l'espace naturel. Il y convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui les composent.

Elles se caractérisent de la façon suivante : « La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

Quatre zones de ce type ont été créées. Elles concernent :

- une zone située à l'Ouest de la commune : Nihécoucou,
- une zone située entre la Monnerie et le Bois Gaucher,
- une zone située à l'Ouest de la commune,
- une zone située au Nord du bourg (château du Bois Février).

4.1 – Zone NPb Nihécoucou :

Cette zone comprend les terrains placés sur le coteau depuis les limites communales à l'Ouest, jusqu'à un talweg à l'Est du lieudit Furgon. Au Sud de la zone s'appuie sur la RD.17 et au Nord sur le parcellaire. Cette zone est largement boisée.

4.2 – Zone NPb Monnerie – Bois Gaucher :

Cette zone comprend les terrains des secteurs humides et ceux situés à proximité immédiate en allant de la Beaujardière à la Monnerie, englobe le secteur du château de Montbrault et descend vers la vallée du ruisseau de la Motte d'Ynée. Le zonage s'appuie sur des voies à l'Ouest, au Sud et à l'Est et sur le parcellaire au Nord.

Cette zone comprend de nombreux boisements.

4.3 – Zone NPb située à l’Est de la commune :

Cette zone comprend les terrains situés en bordure d’un petit ruisseau affluent de celui de la Motte d’Ynée. Il s’agit d’un vallon humide.

4.4 – Zone NPb du château du Bois Février :

Cette zone englobe le château du Bois Février. Elle s’appuie au Nord sur une voie et un chemin, au Sud sur l’agglomération et ces zones de développement, à l’Est sur les limites communales et à l’Ouest sur le parcellaire. Cette zone comprend des boisements dont celui du parc du château.

4.5 – Les zones de protection de l’environnement et le PADD :

Le PADD affirme le principe d’insertion des secteurs dans un zonage spécifique qui doit prendre en compte les corps d’exploitations agricoles existants, les constructions sans lien avec l’agriculture et l’interdiction de création de mine et de carrière dans ces zones. Tout cela a été traduit réglementairement.

Ces zones comportent des boisements protégés et classés en TC ainsi que quelques haies. La plupart des autres sont repérés aux plans comme étant des éléments structurants du paysage en application de l’article L.123.1, 7^{ème} alinéa du Code de l’Urbanisme.

A l’intérieur de ces zones, on trouve des bâtiments répertoriés comme patrimoine communal. Ces derniers sont soumis au permis de démolir. De plus les articles 2 et 11 du règlement comportent un paragraphe spécifique qui concerne la préservation de leurs caractéristiques y compris en cas de changement de destination. Il est à noter que le changement de destination permet d’assurer la préservation générale du patrimoine.

5 – LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL – REPARTITION ENTRE ZONE AGRICOLE (A) ET LA ZONE MIXTE A VOCATION AGRICOLE (NA) :

5.1 – Répartition entre les deux zones :

Le reste du territoire communal correspond à un secteur à dominance agricole mais où résident des tiers non exploitants.

Il a donc été divisé en deux zones qui se caractérisent de la façon suivante :

- La zone A « comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- La zone NA « est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. ».

Afin de déterminer ce qui relève de la zone agricole stricte (A) et de la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA), ont été identifiés :

1. les sièges d'exploitants agricoles viables sur les 10 à 15 années à venir (exploitants qui n'atteignent pas l'âge de la retraite dans cette période et ceux dont la succession est assurée),
2. les autres sièges d'exploitations agricoles (non viables) sur la période envisagée,
3. tous les bâtiments qui ne relèvent pas d'une exploitation agricole.

Ont été inscrits en zone A le premier type de sièges d'exploitations et en zone NA le reste (deuxième type d'exploitation et ce qui ne relève pas de l'agriculture).

En ce qui concerne les terres non bâties, ont été identifiées :

1. les parcelles sur lesquelles étaient situés les bâtiments relevant de la zone NA ou n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole.
2. les parcelles qui correspondaient au périmètre de la carrière de Pilet et celles nécessaires à son extension pour les 15 ans à venir.

Ces parcelles ont été classées en zone NA et par déduction le reste des terres a été classé en zone A. Ces terres sont utilisées par les agriculteurs.

Dans la zone agricole stricte (A) et dans la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA), on notera la présence de boisements. Ces derniers ont été fortement protégés par un classement TC.

Dans la zone agricole stricte (A) et dans la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA), on note la présence de haies bocagères structurante. Ces haies qui participent au paysage ont été simplement repérées aux plans en application de l'article L.123.1 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de ces zones A et NA, on trouve aussi des bâtiments répertoriés comme patrimoine communal. Ces derniers sont soumis au permis de démolir et les articles 2 et 11 du règlement de chacune des deux zones comportent un paragraphe qui concerne la préservation de leurs caractéristiques y compris en cas de changement de destination. Le changement de destination permet de participer à la conservation du patrimoine.

5.2 – Les zones agricoles strictes (A), les zones naturelles mixtes à vocation agricole (NA) et le PADD :

En zone agricole stricte A et en zone naturelle mixte (NA), les élus ont souhaité protéger fortement les exploitations agricoles. A cet effet, il a été limité la possibilité de créer des carrières et des mines. Seule la carrière de Pilet pourra se développer dans un secteur bien identifié au plan.

Il comprend le site actuel de la carrière (située dans la vallée du ruisseau de la Motte d'Ynée et peu perceptible grâce à la mise en place des merlons correspondant à des résidus d'exploitation et qui se sont végétalisés au fil des temps) et les terrains sur lesquels un développement est possible (sondage du sous-sol positif).



Entrée de la carrière

6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES AU TRAVERS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

6.1 – Zones inondables :

Conformément au principe du PADD, les zones inondables de la rivière de la Motte d'Yné dans sa partie située au Sud de la RN 12, ont été repérées aux plans. D'un point de vu réglementaire, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque a été strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens (article 7 des Dispositions Générales et article 1 et 2 de chacune des zones concernées y font référence).

6.2 – Risque technologique :

Depuis le 1^{er} janvier 2000, les dépôts d'explosifs de l'entreprise Nobel ont été transférés. Le risque technologique qu'ils pouvaient engendrer n'existe plus.

7 – PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

7.1 – Patrimoine ancien :

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal ont été repérés aux plans lorsqu'ils n'étaient pas, soit protégés eux-mêmes (classement monument historique ou inscription à l'inventaire des Monuments Historiques), soit situés dans le périmètre de 500 m de ces derniers.

Le permis de démolir a été institué sur l'emprise des bâtiments repérés aux plans et situés hors du périmètre de protection de l'église (Monument Historique. Ces bâtiments sont répertoriés à l'annexe 3 et décrits dans le diagnostic (1^{ère} partie du rapport de présentation).

A l'article 2 des zones NA et NPb, s'il permet la restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension précise que les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre, qu'il fasse parti des bâtiments repérés aux plans ou pas. De plus, en cas de changement de destination d'un bâtiment ce dernier ne peut être autorisé que si l'emprise au sol minimale est de 50 m².

Enfin l'article 11 de chaque zone concernée rappelle que les rénovations et extension des bâtiments répertoriés doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect, ...).

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien : objectif affirmé dans le PADD.

7.2 – Les sites archéologiques :

Six sites archéologiques existent sur le territoire communal. Ils ont tous été repérés aux plans et sont situés en zone A, NA et NPb.

A l'article 3.4 des dispositions générales, il a été rappelé que :

- aux termes de la loi du 17 Janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.
- dans le secteur où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret 16 Janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal).

8 – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le territoire communal présente quelques boisements de superficie moyenne à faible. Ils présentent néanmoins un intérêt paysager certain. Afin de protéger ces éléments essentiels du paysage, ils ont été classés en TC.

Ainsi les boisements protégés sont :

↪ les bois du Moulin Février,	↪ deux boisements le long du ruisseau de la Motte d'Ynée entre le moulin de Montbrault et la carrière du Pilet,	↪ le bois à l'Est de la Gendrie,
↪ le parc du château du Bois Février,		↪ le bois du château de Montbrault,
↪ le bois en limite de commune en direction de la Chapelle Janson,	↪ les bois de Nichecoucou,	↪ le bois à l'Est de la Valette,
↪ le bois à l'Ouest de la Basse Taburais,	↪ le bois de la Haute Boë / la Margottière,	↪ le bois de part et d'autre de l'embranchement de la route qui mène à la Boë Javot.
	↪ trois boisements entre la Grande Efficerie et Montoudry,	

Les haies bocagères qui présentaient un intérêt dans le paysage comme éléments structurants, ont été classées en espaces boisés classés TC pour deux d'entre elles, les autres ont été repérées aux plans en application de l'article L.123.1 7^{ème} alinéa.

9 – AMENAGEMENT DU TRACE DE L'ANCIENNE RN.12 :

Le tracé de l'ancienne RN.12 (avenue de Bretagne et rue du Maine) a en partie été aménagé. Cet aménagement a concerné l'avenue de Bretagne du carrefour avec la RN.12 jusqu'à l'église. La rue du Maine reste à aménager dans le même état d'esprit. Compte tenu de la largeur du domaine public, il n'a pas été nécessaire de créer des emplacements réservés.

Actuellement aucun projet n'est à l'étude, mais c'est un aménagement qui ne pourra qu'améliorer le cadre de vie du bourg de Fleurigné et d'assurer la bonne cohabitation entre véhicules à moteur, cyclistes et piétons.

10 – EMPLACEMENTS RESERVES :

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Nature	Remarque / PADD
30	Extension du complexe sportif existant (plateaux sportifs, bâtiments nécessaires et parking)	Ces deux emplacements réservés permettent d'assurer l'extension du complexe sportif par de nouveaux plateaux, la création de nouveaux bâtiments et de parking autour du site existant. Il participe à la réalisation d'une action évoquée dans le PADD.
31	Extension de l'école	Cet emplacement réservé répond au PADD et au besoin éventuel de création de nouvelles classes.
32	Création d'une voie reliant l'impasse des Louveteaux et la zone 1AUE n° 4	Cet emplacement réservé permettra d'assurer la liaison de bouclage prévue au PADD.
33	Création d'une voie de desserte vers la zone 2AUE Nord-Est.	Cet emplacement réservé servira de base à la desserte de la zone 2AUE Nord-Est et à la liaison de bouclage vers la route de la Chapelle Janson énoncée au PADD.
34	Création d'une voie de desserte pour les zones 1AUL et 1AUE n°2 et de désenclavement de la zone 2AUE au Nord Ouest du Bourg.	Cet emplacement réservé servira de base à la desserte des zones 1AUL et 1AUE n°2 et de désenclavement de la zone 2AUE au Nord Ouest du Bourg.

35	Création d'une voie de desserte vers la zone 2AUE Nord Ouest du Bourg,et espaces verts	Cet emplacement réservé servira de deuxième point d'accès à la zone Nord Ouest du Bourg et permettra d'avoir une liaison de bouclage interne à la zone. Les espaces verts permettront une meilleure intégration de la voie.
36	Création d'une voie de liaison entre la rue du Près Vert et la rue du Maine.	Cet emplacement réservé permettra d'assurer la liaison de bouclage prévue au PADD.
37	Création d'un giratoire rue du Maine.	Cet emplacement réservé permettra d'assurer un aménagement de sécurité rue du Maine à la jonction des futures voies de desserte des zones 1AUE n°3 et 2AUE Nord (via la zone UE).

11 - SERVITUDES – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE – MARGES DE REcul :

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique (en annexe 1) et pour certaines le règlement du Plan Local d'Urbanisme en fait des rappels.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre apparaît sur les plans (délimitation des zones soumises aux nuisances), est inscrit dans l'annexe 1bis et apparaît dans les Dispositions Générales du Plan Local d'Urbanisme.

Les marges de recul reportées sur les plans du Plan Local d'Urbanisme concernent la RN.12 (déviation et tracé initial en dehors du bourg) et les RD.17, 109 et 806.

Les marges de recul en bordure de ces voies sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Voie	Marge de recul		Observations
	habitation	autres usages	
RN.12 déviation	100 m	100 m	Route à grande circulation
RN 12	75 m	75 m	Route à grande circulation
RD.17	35 m	25 m	Route classée en 4 ^{ème} catégorie au R.V.D.
RD.109	35 m	25 m	Route classée en 4 ^{ème} catégorie au R.V.D.

RD.806	35 m	25 m	Route classée en 4 ^{ème} catégorie au R.V.D.
--------	------	------	---

(*) *R.D.V. : Règlement de la Voirie Départementale.*

Ces marges de recul ont été parfois réduites ou supprimées dans les zones urbanisées (U), à urbaniser (1AU ; 2AU) et en zone de hameaux (NH).

III – RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX :

1 – RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME :

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.111 et L.121.1.

1.1 – L'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme de Fleurigné respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettent d'atteindre une population municipale de 1 200 habitants sur une base de dix logements à l'hectare. Cette base pourra être plus forte pour économiser les terrains le plus longtemps possible. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

L'harmonisation des décisions des collectivités publiques en matière d'utilisation de l'espace est déjà pris en compte dans le Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT. La compatibilité avec ce dernier sera démontrée au 2 de ce chapitre.

1.2 – L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

Issu de la loi S.R.U., il définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable :

- a. assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels,

b. assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,

c. assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol ainsi que la préservation des espaces naturels

➤ Le point a est assuré par la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma Directeur du Pays de Fougères validé SCOT.

➤ le point b. a largement été affirmé dans le PADD et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

➤ pour le point c., l'utilisation économe de l'espace a déjà été explicitée. La maîtrise des besoins de déplacement est traduite par la mixité urbaine, la réalisation de sentiers piétons et cyclistes et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations.

La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des besoins en déplacement.

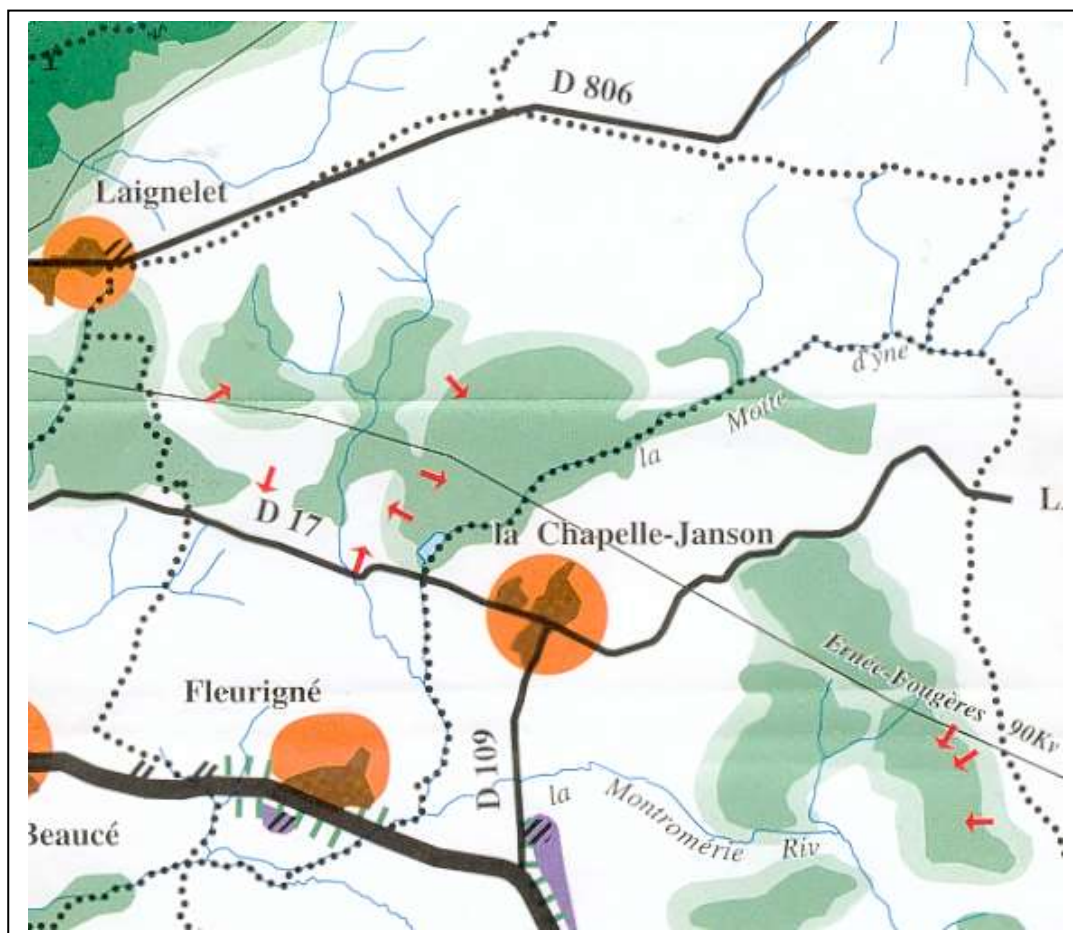
La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de construction en bordure des ruisseaux (inclus en zone NPb, NA et A).

La préservation de la qualité du sol et du sous-sol est traduite dans le document par la limitation des droits d'utilisation du sol y compris pour la création ou l'extension de mines et de carrières pour préserver les exploitations agricoles, aussi bien au niveau des sièges que des terres afin de préserver un maximum les surfaces nécessaires aux plans d'épandage.

La préservation des espaces naturels a été introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (intérêt paysager et/ou intérêt écologique).

2 – COMPATIBILITE AVEC SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGERES VALIDE SCOT :

Le plan et la légende ci-dessous sont des extraits de la cartographie du Schéma Directeur du Pays de Fougères approuvé le 26 octobre 1995 et validé SCOT le 1^{er} avril 2001.



ETAT ACTUEL :

Route nationale (direction en bord de zone)	N 12
Route départementale structurante et desserte des bourgs	D 177
Limite communale	
Rivière	
Zone urbaine mixte	
Activités économiques	
Espace boisé	
Site d'intérêt écologique	

ETAT FUTUR :

Zone urbaine mixte (habitat, activités économiques) (population 1999)	
Pôle d'activités économiques à dominante industrielle	
Zone agricole	
Espace d'intérêt écologique	
Site d'intérêt paysager	
Zone d'approche de site	
Panorama	
Paysage et urbanisation : -abords des axes routiers	

Si l'on compare les plans de zonage établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avec l'extrait ci-dessus, on constate que le projet de Plan Local d'Urbanisme respecte bien les orientations du Schéma Directeur validé SCOT et qu'il est donc compatible avec ce dernier.

Le Schéma Directeur de Fougères prévoyait des possibilités d'extension de la zone d'activité située au Sud de la RN.12. Cette option n'a pas été utilisée dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme car les zones d'extension de l'agglomération et le secteur destiné à l'extension de cette zone d'activité sont en grande partie exploités par le même agriculteur.

IV – TABLEAU DES SURFACES :

1 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

DESIGNATION DE LA ZONE		SUPERFICIE (en ha)
Zone UE		21.11
dont	UE centre :	18.27
	UE la Perrière :	2.84
Zone UA		4.09
	UA Ouest du bourg de part et d'autre RN.12 :	2.54
dont	UA le Grand Champ :	0.59
	UA Nord du bourg :	0.96
Zone UL		1.54
TOTAL ZONES URBAINES		26.74
<i>(dont espaces boisés classés TC)</i>		<i>(0.08)</i>

2 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D’EXTENSION :

DESIGNATION DE LA ZONE		SUPERFICIE (en ha)
Zone 1AUE		6.06
	1AUE n° 1 – Sud RN.12 1.34	
dont	1AUE n° 2 – Nord RN.12 et Ouest du bourg : 3.43	
dont	1AUE n° 3 – Nord RN.12 et Est du bourg : 0.51	
	1AUE n° 4 – Nord RN.12 et en contiguïté avec cette dernière : 0.78	
Zone 1AUA		1.13
dont	1AUA – Ouest du bourg: 1.13	
Zone 1AUL		1.14
dont	1AUL – Nord des terrains de sports : 1.14	
Zone 2AU		6.79
	2AU – Ouest des terrains de sports : 0.66	
Dont	2AUE – Nord Ouest du bourg : 3.47	
	2AUE – Nord Est du bourg : 2.66	
TOTAL ZONES D’EXTENSION <i>(dont espaces boisés classés TC)</i>		15.12 <i>(0.03)</i>

3 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone naturelle de hameaux (NH)	2.22
dont { NH de Mont-Romain : 1.00	
NH de la Beaujardière : 1.22	
Zone Agricole (A)	18 032.39
Zone naturelle mixte à vocation agricole (NA)	229.07
Zone naturelle de protection de site (NPb)	411.46
dont { NPb de Nichecoucou : 35.70	
NPb Monerie – Bois Gaucher : 341.68	
NPb Est : 16.95	
NPb du château Bois Février : 17.13	
TOTAL ZONES NATURELLES <i>(dont espaces boisés classés TC)</i>	18 675.14 <i>(37.35)</i>

4 – TABLEAU RECAPITULATIF :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone UE	21.11
Zone UA	4.09
Zone UL	1.54
Zone 1AUE	6.06
Zone 1AUA	1.13
Zone 1AUL	1.14
Zone 2AU	6.79
Zone NH	2.22
Zone A	18 032.39
Zone NA	229.07
Zone NPb	411.46
TOTAL <i>(dont espaces boisés classés TC)</i>	18 717.00 <i>(37.38)</i>