

INTRODUCTION

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes. Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme. La notion de compatibilité entre ce document et les autres pièces du dossier doit être respectée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

L.110 « Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

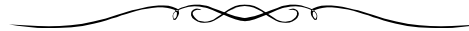
L.121.1 « Permettre d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

L.121.1
(suite)

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation les objectifs de la commune et le diagnostic établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.



ORIENTATIONS GENERALES
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE FLEURIGNE

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de Fleurigné, les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se décline de la façon suivante :

1 - Renouvellement et développement urbain – orientation d'urbanisme et d'aménagement au niveau du bourg :

1.1 – Le tissu urbain existant :

En terme de renouvellement urbain, la commune veut :

- 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 – Les zones d'extensions :

En terme de développement, la commune veut :

- 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, la commune veut :

- 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 (inclus dans la partie facultative du présent document).

2 – Développement des hameaux :

En terme de développement des hameaux, la commune veut :

- permettre aux hameaux de la Beaujardière et Montromain un développement limité d'un habitat plus diffus (puisqu'en assainissement autonome).

3 – Le reste du territoire communal :

3.1 – Préservation de l'environnement :

En terme de préservation de l'environnement, la commune veut :

- protéger les quatre sites d'intérêt environnemental et paysager identifiés, 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.
- prendre 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 zones.

3.2 – Préservation de l'activité agricole :

En terme de préservation de l'activité agricole, la commune veut :

- 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,

3.3 – Préservation du reste du territoire communal :

En terme de préservation du reste du territoire communal, la commune veut :

- 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.

4 – Autres éléments à prendre en compte :

4.1 – Le patrimoine architectural de la commune :

En terme de préservation de ce patrimoine, la commune veut :

- 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 sa destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal,

4.2 – Préservation des éléments du paysage :

En terme de préservation des éléments du paysage, la commune souhaite :

- 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

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

En terme de prise en compte du risque inondation la commune veut :

- 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.

