



PLAN LOCAL D'URBANISME

approuvé par DCM du :

RAPPORT DE PRESENTATION



PACT ARIM 35

22, rue Poullain Duparc 35000 RENNES
Tel. 02 99 79 51 32 Fax. 02 99 79 79 30

SOMMAIRE

PREAMBULE

L'historique des documents d'urbanisme de Laignelet	p 4
Le contenu du PLU	p 4
Les objectifs du PLU de Laignelet	p 6
Le contenu du rapport de présentation	p 7

PREMIERE PARTIE : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE..... p 8

L' ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE p 9

1. ENVIRONNEMENT NATUREL	p 9
1.1 Situation géographique et principales voies de desserte.....	p 9
1.2 Topographie	p 11
1.3 Hydromorphologie	p12
1.4 Géologie	p13
1.5 Boisements	p14
1.6 Paysage	p16
2. ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS SENSIBLES	p 20
2.1 Sites inscrits ou classés	p 20
2.2 Sites d'intérêt écologique ou paysager	p 20
3. L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL	p 25
3.1 Le bourg ancien	p 25
3.2 Les constructions récentes	p 28
3.3 La zone rurale	p 29
4. ARCHEOLOGIE	p 32

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE STATISTIQUE p 34

L' ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE p 35

1. OCCUPATION DU SOL	p 35
1. 1 Le développement de l'habitat	p 35
2. DONNEES SUR L'HABITAT	p 36
2.1 Recensement des logements neufs	p 36
2.2 Epoque de constructions	p 36
2.3 Bilan des constructions de logements neufs	p 37
2.4 Logements locatifs sociaux	p38

3. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	p 39
3.1 Evolution de la population	p 39
3.2 Les soldes migratoires	p 40
3.3 Population par tranche d'âge	p 40
3.4 Population active	p 41
4. MIGRATION ALTERNANTE DES ACTIFS	p 42
5. EQUIPEMENT, SERVICES, TRANSPORT	p 43
5.1 Modes de déplacement	p 43
6. ACTIVITES ECONOMIQUES	p 45
6.1 L'artisanat et le commerce	p 45
6.2 L'activité agricole	p 46
TROISIEME PARTIE : DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES	p 47
L'ANALYSE DES CONTRAINTES ET LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION	p 48
1. BILAN DU P.O.S. APPROUVE LE 25.03.87 MODIFIE LES 03.91, 10.07.98 ET 21.07.00 ..	p 48
1.1 Habitat	p 48
1.2 Activités	p 50
1.3 Zones naturelles	p 50
2. CONTRAINTES	p 51
2.1 Analyse du Porter à connaissance	p 51
2.3 Droit de préemption urbain	p 53
2.4 Eléments du Schéma Directeur du Pays de Fougères (validé SCOT)	p 53
2.5 Les projets intercommunaux : la rocade Est de Fougères	p 55
3 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	p 56
3.1 L'environnement naturel et bâti	p 56
3.2 Les enjeux socio-économiques	p 57
QUATRIEME PARTIE : LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	p 59
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p 60
I LES OBJECTIFS DU PROJET ET LES ORIENTATIONS GENERALES	p 60
1. PRESENTATION GENERALE DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES ORIENTATIONS GENERALES D' AMENAGEMENT	p 60
1.1 L'équilibre social	p 60
1.2 La dynamique économique	p 61
1.3 La préservation de l'environnement	p 61
2. LA TRADUCTION SPATIALE DES OBJECTIFS	p 62
2.1 Le Bourg	p 62
2.2 Le Territoire	p 65

II LE PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT	p 68
1. LES ZONES URBAINES	p 68
1.1 Zone UC	p 68
1.2 Zone UE	p 69
1.3 Zone UA	p 69
1.4 Zone UL	p 69
1.5 Zone UH	p 69
2. LES ZONES A URBANISER	p 70
2.1 Zone 1 AUE	p 70
2.2 Zone 2AUE	p 71
2.3 Zone 1 AUA	p 71
2.4 Zone 1 AUL	p 71
2.5 Zone 2 AUH	p 71
3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	p 72
3.1 Zone A	p 72
3.2 Zone NA	p 73
3.3 Zone NH	p 74
3.4 Zone NPa	p 74
3.5 Zone NPb	p 75
3.6 Zone NPf	p 75
4. RESERVES ET SERVITUDES	p 76
4.1 Les réserves pour services publics	p 76
4.2 Les servitudes d'utilité publique	p 76
5. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	p 77
5.1 L'urbanisation du bourg	p 77
5.2 L'urbanisation diffuse	p 78
5.3 Les infrastructures	p 78
5.4 Les sites naturels et protégés	p 79
6. VOLET SECURITE ET SANTE	p 80
6.1 Sécurité	p 80
6.2 Santé	p 80
CONCLUSION	p 81

PREAMBULE

L'historique des documents d'urbanisme de Laignelet :

La municipalité de Laignelet élabore son Plan Local d'Urbanisme, suivant les principes des lois "Solidarité Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, préconisant, à partir d'un projet d'aménagement et de développement durable, des principes d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels ainsi que la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat.

Le POS de Laignelet a été prescrit par décision du conseil municipal du 13 janvier 1984 et approuvé le 25 mars 1987.

Il est modifié en mars 1991 puis en juillet 1998, notamment pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole, sous réserve qu'ils présentent une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de la compatibilité avec l'activité agricole, ceci pour éviter leur abandon.

En novembre 1998, suite à un contrat d'objectifs, le conseil municipal prescrit une révision du POS sur l'ensemble du territoire communal, pour redéfinir l'affectation des sols et réorganiser l'espace, le document initial ne correspondant plus aux exigences de l'aménagement spatial.

Les modifications sont approuvées en juillet 2000, notamment pour affecter de nouveaux secteurs à l'urbanisation dans le bourg pour faire face à un rythme de construction d'environ 6 logements par ans, tout en limitant les extensions linéaires le long de la RD 806. Les terrains au sud du bourg sont donc portés constructibles ainsi que quelques hameaux ne portant pas préjudice à l'activité agricole (le Grésillons, La Croix Janvier, la Massonnais, la Pichonnais, aujourd'hui inclus dans le bourg)

En février 2002, la révision du POS en PLU est prescrite, en réponse à la loi SRU et pour faire face la pression foncière liée au développement de Fougères : à nouveau, la commune de Laignelet ne dispose plus de terrains constructibles permettant de répondre à la demande en matière de construction d'habitat, d'équipement et de développement d'activités. D'autre part, l'évolution de l'activité agricole permet une nouvelle affectation du foncier, tenant compte des zones forestières et naturelles inscrites au SDAU du Pays de Fougères approuvé en 1995.

Après une interruption des études, la procédure et la concertation sont relancées par décision du conseil municipal du 04 juillet 2003.

Le contenu du PLU :

Selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant 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 des paysages, 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 la gestion des eaux ;

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."

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(...)

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune (...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (...)

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (...)

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

3° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans."

En conséquence, et selon l'article R.123-1 : "Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (...). Il est accompagné d'annexes."

Les objectifs du PLU de Laignelet :

Par l'élaboration de ses nouveaux documents d'urbanisme, la municipalité souhaite :

- rendre disponibles de nouveaux terrains pour développer l'habitat autour du Bourg :
- pour répondre à la pression foncière et accompagner la tendance au développement de Fougères Communauté ;

- pour atteindre un niveau de population suffisant pour faire fonctionner services commerciaux et équipements existants ou à créer (dépasser rapidement le seuil de 1000 à 1 200 habitants et atteindre 1500) ;
 - pour diversifier la programmation de logements et accueillir des structures de logements spécifiques à l'échelle intercommunale ;
 - pour optimiser les équipements d'assainissement existant au Sud du bourg ;
 - pour rééquilibrer la forme urbaine au Nord du bourg.
- densifier certains hameaux pour diversifier les formes d'habitat sur l'ensemble du territoire communal,
- permettre l'implantation d'activités artisanales en liaison avec le tracé de la rocade Est de Fougères,
- préserver l'activité agricole existante tout en tenant compte des mutations en cours,
- proposer un zonage adéquat aux sites d'intérêt paysagers et leurs secteurs d'approche en conformité avec le SDAU du Pays de Fougères : la forêt domaniale de Fougères classée ZNIEFF, et les vallées de la Pichonnais et de la Nolière, site d'intérêt paysager.

Ces objectifs ont été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvé par décision du conseil municipal du 12 décembre 2003

Le contenu du rapport de présentation

En préalable, le rapport de présentation, selon l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

"1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

PREMIERE PARTIE

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

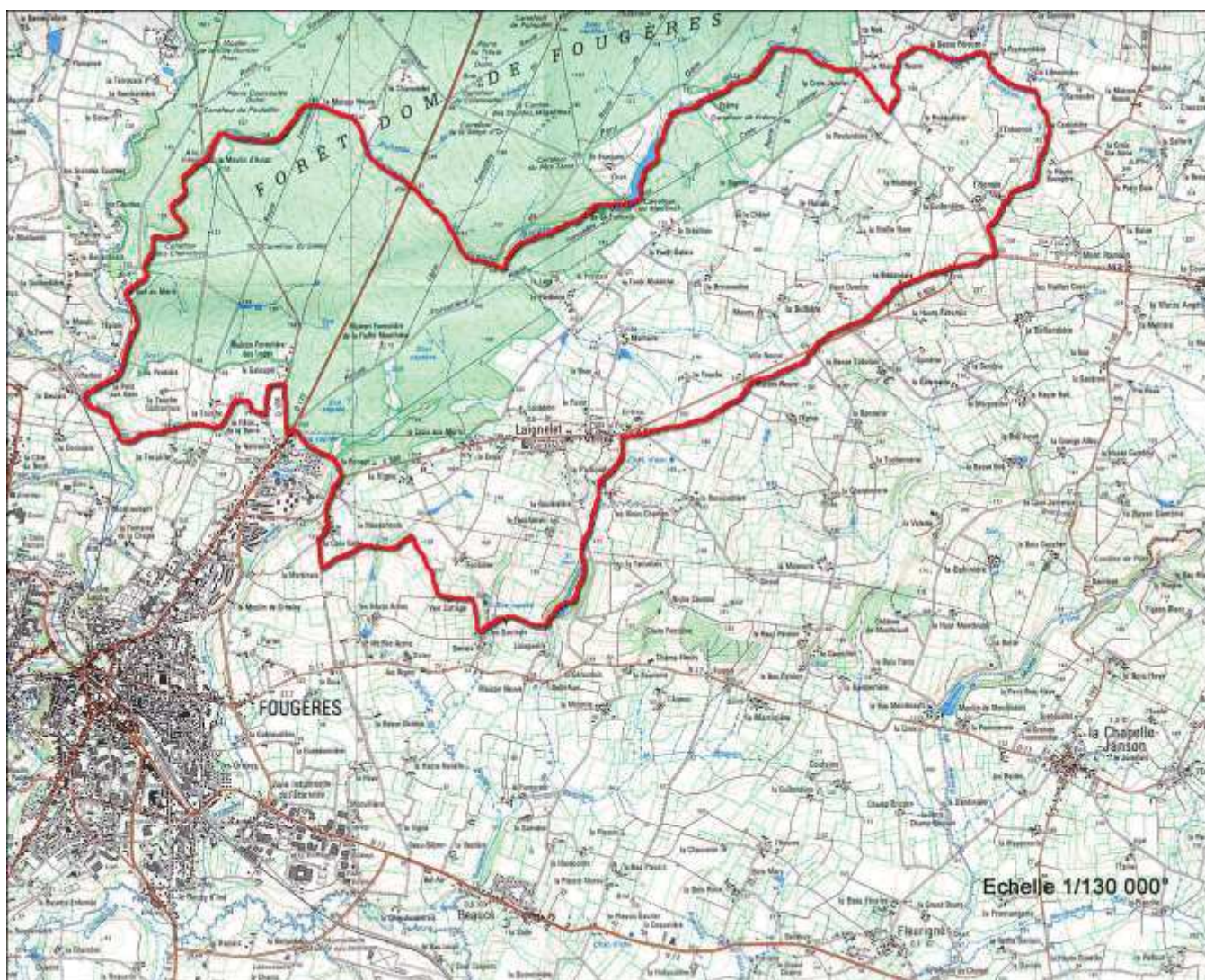
L' ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

1. ENVIRONNEMENT NATUREL

1.1. Situation géographique et principales voies de desserte :

La commune de Laignelet se situe à l'Est du département et à proximité immédiate du pôle économique et touristique de Fougères.

Elle se situe à 4 km à l'Est de Fougères. Le territoire communal couvre une superficie de 16,72 km². La route départementale n° 806 traverse l'agglomération et l'ensemble de la commune d'Ouest en Est. Les routes départementales n°177 et 108 traversent la forêt du Sud au Nord.



Le territoire de la commune sur la carte IGN

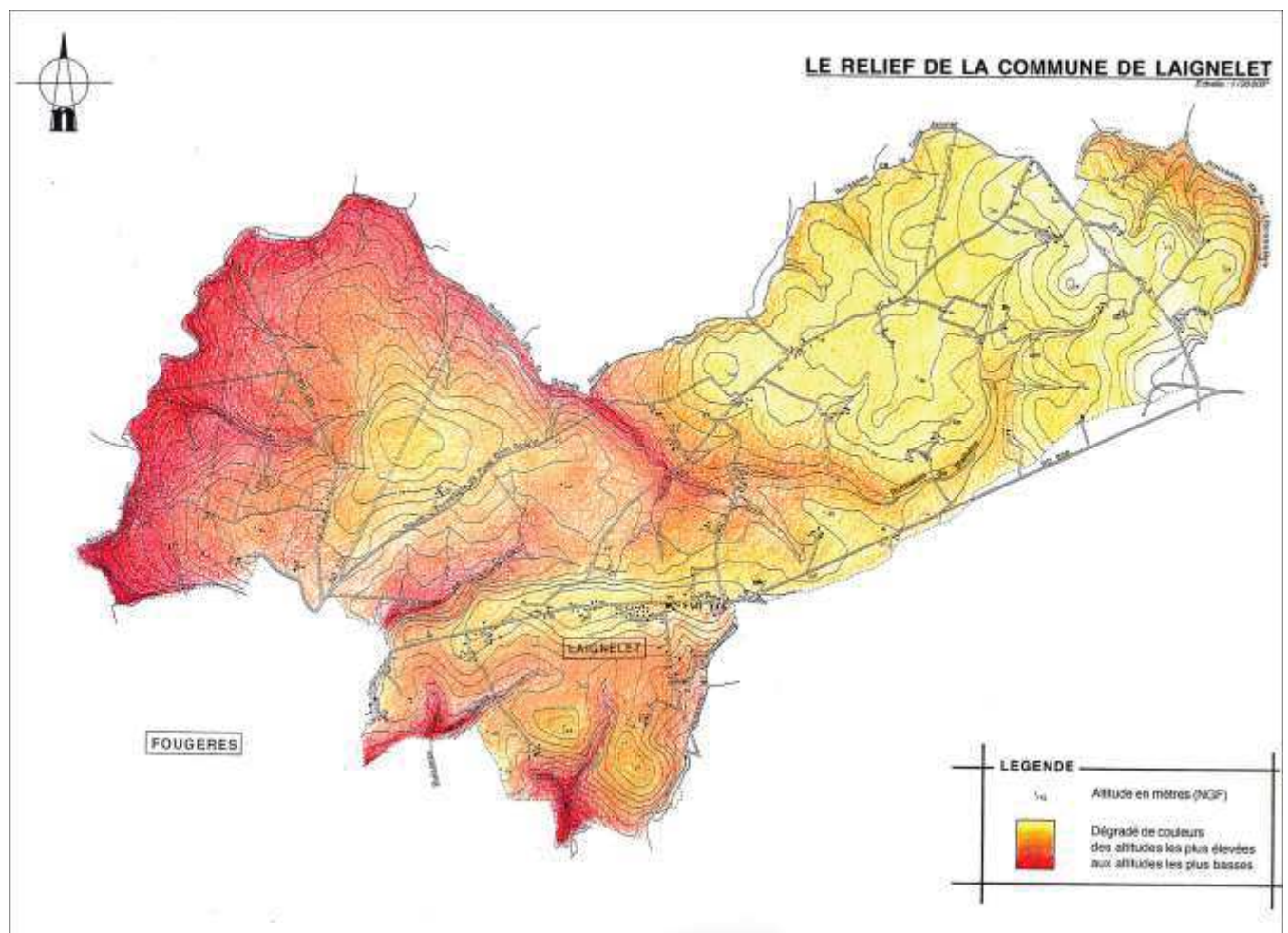
- la RD. 177 avec 7.338 véhicules / jour (traversée de la forêt)
- la RD. 806 avec 2.394 véhicules / jour (traversée de Laignelet)
- la RD. 108 avec 1.216 véhicules / jour (traversée de la forêt)



1.2 Topographie

Le territoire communal est séparé en deux bassins.

- Le premier situé au Nord de l'agglomération est plus ou moins vallonné avec une altitude qui varie de 200 à 125 m à son exutoire.
- Le deuxième bassin beaucoup moins étendu, est plus accidenté. Il se caractérise par une altitude qui varie de 179 à 75 m.



Le relief de la commune (carte contrat d'objectifs réalisé en 1998 par P. Le Cocq, urbaniste, A. Blond Architecte et M. Nadon paysagiste)

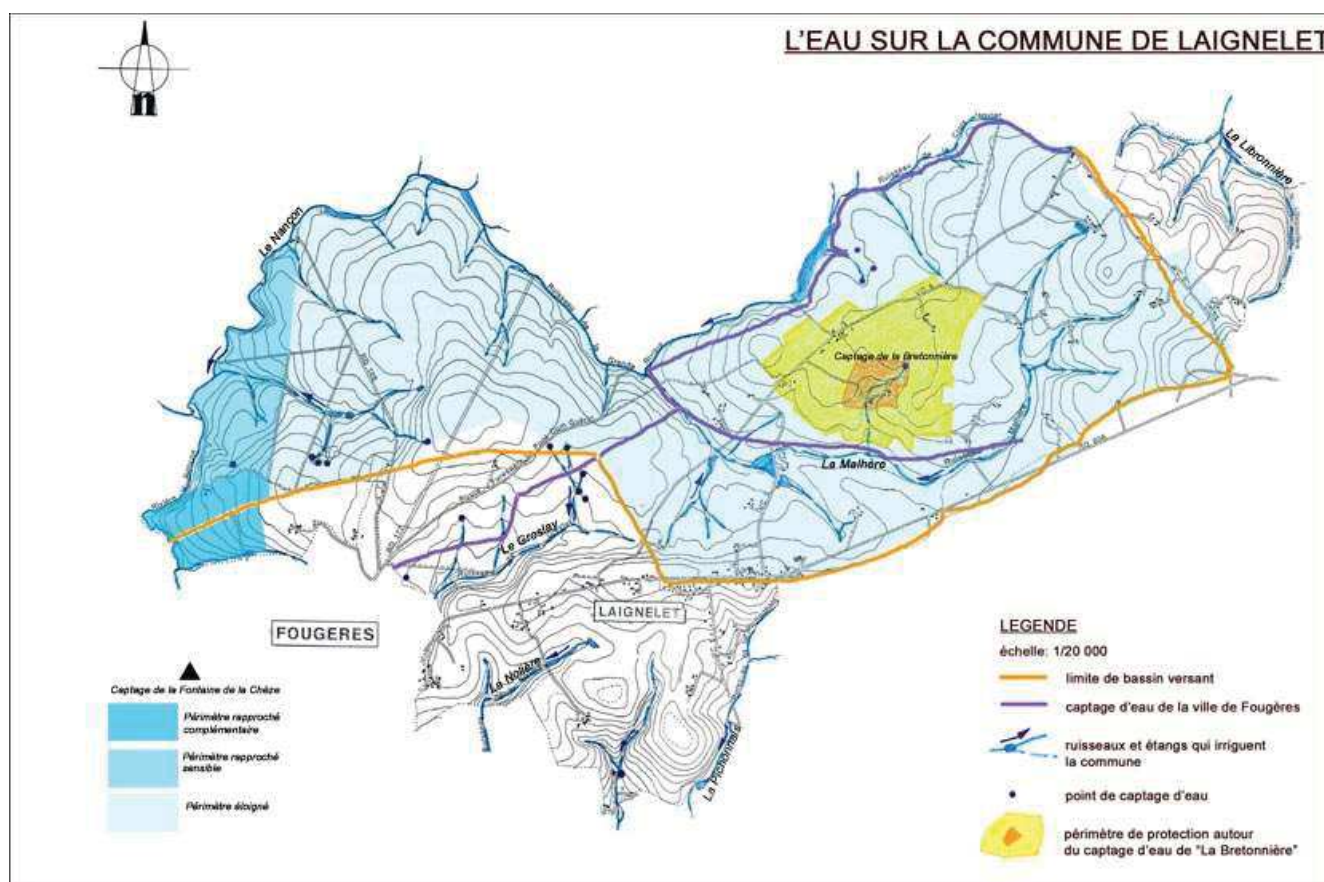
1.3 Hydromorphologie

Comme le montre la carte ci-après le réseau hydrologique de la commune est relativement dense. Les différents ruisseaux vont alimenter le Couesnon à quelques kilomètres au Sud :

- le ruisseau de la Grande Rivière au Nord Ouest de la commune,
- le ruisseau de la Croix Janvier au Nord,
- le ruisseau du Moulin d'Avion,
- le ruisseau du Pont aux Anes,
- le ruisseau de la Nolière,
- le ruisseau de la Pichonnais.

D'autre part, le territoire communal est traversé par des drains de captage et « La Bretonnière » est le site d'un forage destiné à l'alimentation en eau potable de la ville de Fougères, avec un périmètre de protection.

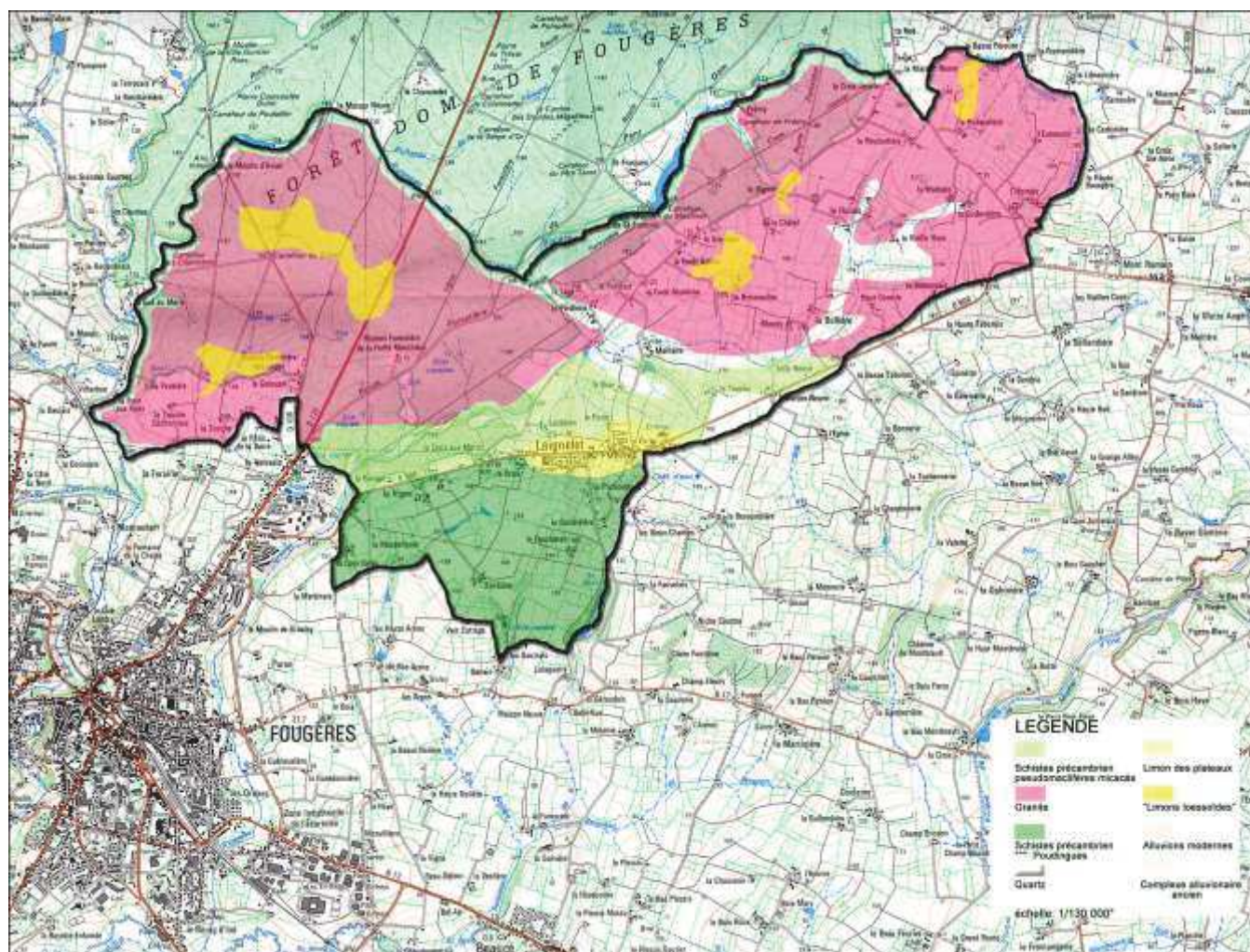
Une partie du bassin versant du ruisseau du Nançon est classée en périmètre éloigné de protection de la prise d'eau de la Fontaine de la Chèze, soit quasiment l'ensemble du plateau Est et la totalité de la forêt, la frange Ouest étant classée en périmètre sensible et le secteur de la Touche Cochonnais en périmètre complémentaire.



L'eau sur le territoire de la commune (carte contrat d'objectifs réalisé en 1998 par P. Le Cocq, urbaniste, A. Blond Architecte et M. Nadon paysagiste)

1. 4 Géologie

Le type de végétation rencontré sur la commune de Laignelet trahit la présence des sols acides. Tout le territoire situé au nord de la route départementale 806, qui est couvert à l'Ouest par la Forêt de Fougères et occupé à l'Est par une zone à vocation agricole, pourvu d'un sous-sol constitué de granit. Au sud de la RD 806 ce sont des schistes précambriens qui composent le substratum. Alors que les limons lessoïdes couvrent les parties élevées du relief, les alluvions modernes ont été déposées par les ruisseaux au creux des vallons.



Nature des sols

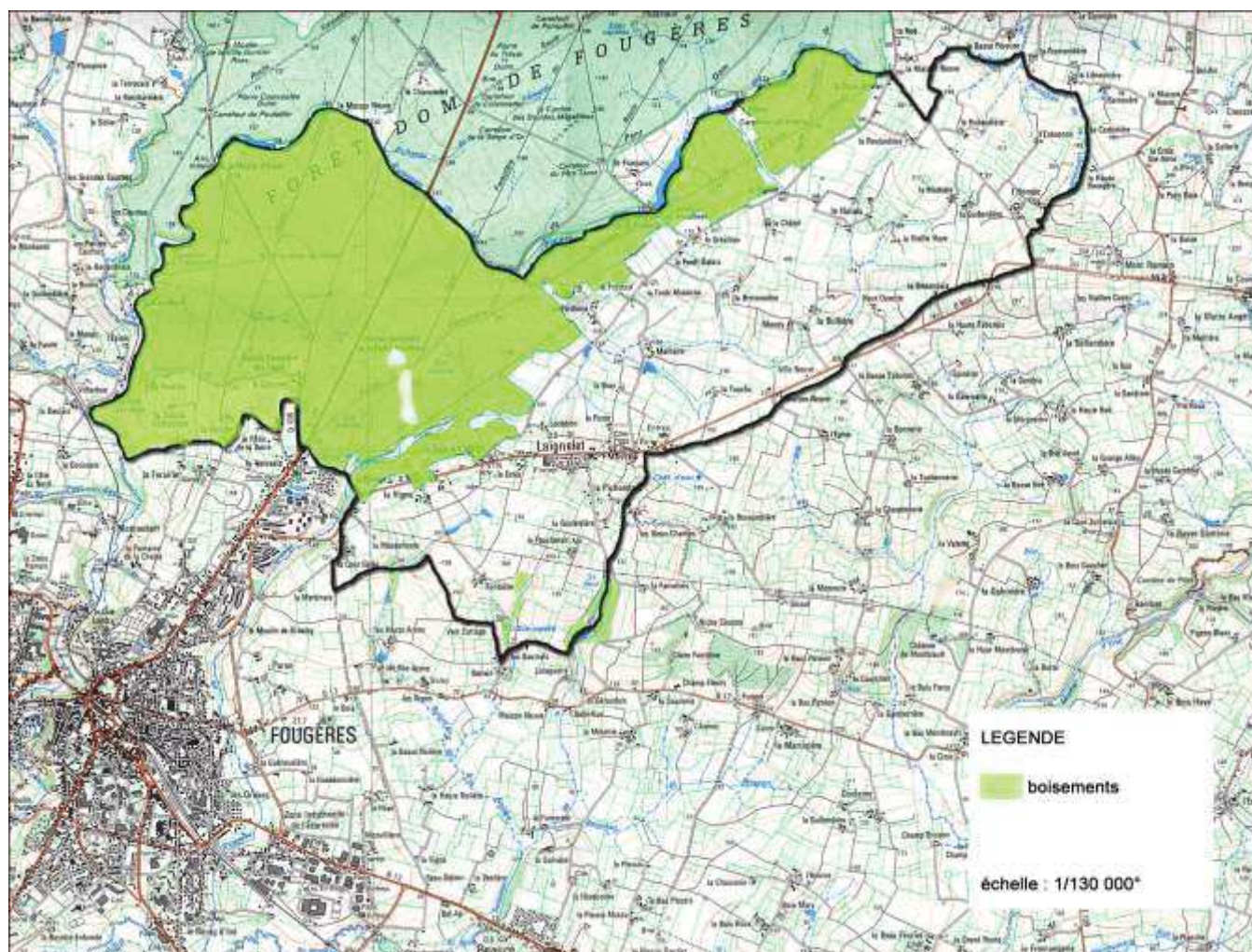
1.5. Boisements

La Forêt de Fougères est une composante majeure du paysage: environ 600 ha de ses 1672 ha au total se trouvent sur la commune de Laignelet, le reste étant situé sur Landéan, la commune voisine. Quelques boisements résiduels au niveau de certains talwegs et de la colline proche du lieu-dit "La Maltière" sont également dispersés sur le territoire communal.

1.5.1 La Forêt de Fougères

Il s'agit d'une forêt classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique) pour les divers intérêts écologiques qu'elle présente. Ce massif forestier est une hêtraie-chênaie à sous étage houx. Elle est donc composée à 75% de hêtres, 15% de chênes, 8% de résineux divers, (pins, sapins, mélèzes...) et 2% de feuillus divers (châtaigniers, merisiers, bouleaux...). Les hêtraies produisant un sous-bois très ombragé, peu de végétaux se développent en sous étage en dehors du houx, de quelques ifs et des ronces. Localement, aubépines, noisetiers, sorbiers des oiseleurs complètent la strate arbustive.

Le sol acide du massif forestier est travaillé lors des campagnes d'ensemencement, ce qui permet d'augmenter son pH et d'enrichir le sous-bois en graminées, herbacées.



Les boisements sur la commune

1.5.2. Boisements résiduels

Des boisements de feuillus, essentiellement hêtres et châtaigniers, sont installés sur les pentes de vallons encaissés de la Nolière ainsi que dans le vallon proche du lieu-dit "Les Gautrais" au Sud de la commune. Un boisement mixte de hêtres, châtaigniers, bouleaux, mélèzes, douglas, sapins habille les fortes pentes du vallon de la Pichonnais, également au Sud de Laignelet.

D'autres boisements de feuillus couvrent les pentes du vallon de la Libronnière au Nord-Est de la commune et la butte proche de "La Maltière" toujours au Nord.

En dehors du dernier, ces boisements sont liés à des zones humides et forment ainsi des sites d'intérêt écologique et/ou paysager.



Le ruisseau de Groslay



La vallée de la Pichonnais, à la sortie Est du bourg

1.6. Paysage

Trois unités distinctes apparaissent clairement dans le paysage de la commune de Laignelet:

- la forêt à l'Ouest
- le plateau agricole à l'Est.
- Le secteur des vallées, zone d'agriculture marquée par le relief et un bocage encore dense, avec des secteurs d'intérêt paysager au Sud

La continuité du bâti, implanté en ligne de crête le long de la RD 806 et en lisière de la forêt ainsi que le réseau de chemins et de ruisseaux sont les liens qui les unissent ces unités paysagères, avec des réciprocitys visuelles fortes depuis les points hauts.

L'omniprésence de la forêt et le relief marqué sont également des constantes fortes qui donnent à l'ensemble du paysage communal son unité et son identité.

L'analyse du paysage de la commune permet par le croisement des différents facteurs exposés précédemment de définir des unités cohérentes ayant chacune une identité propre.

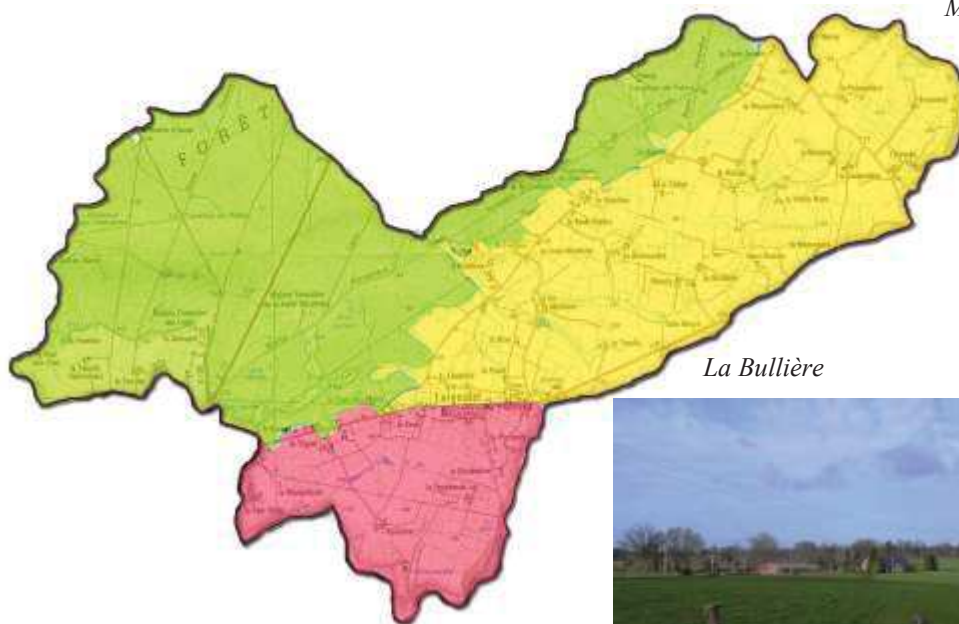
Massif forestier longé par la RD 806 au Bocage

Unité paysagère 1 : La forêt de Fougères

Zone de forêt caractérisée par une large colline cernée de ruisseaux coulant au creux de vallons plus ou moins encaissés



Maison forestière de la Fieffe



Unité paysagère 2 : Le plateau agricole Nord Est

Plateau agricole, morcelé par un maillage bocager discontinu et irrégulier. Le relief est caractérisé par une pente douce vers le ruisseau de Malhère.



Unité paysagère 3 : La zone agricole Sud

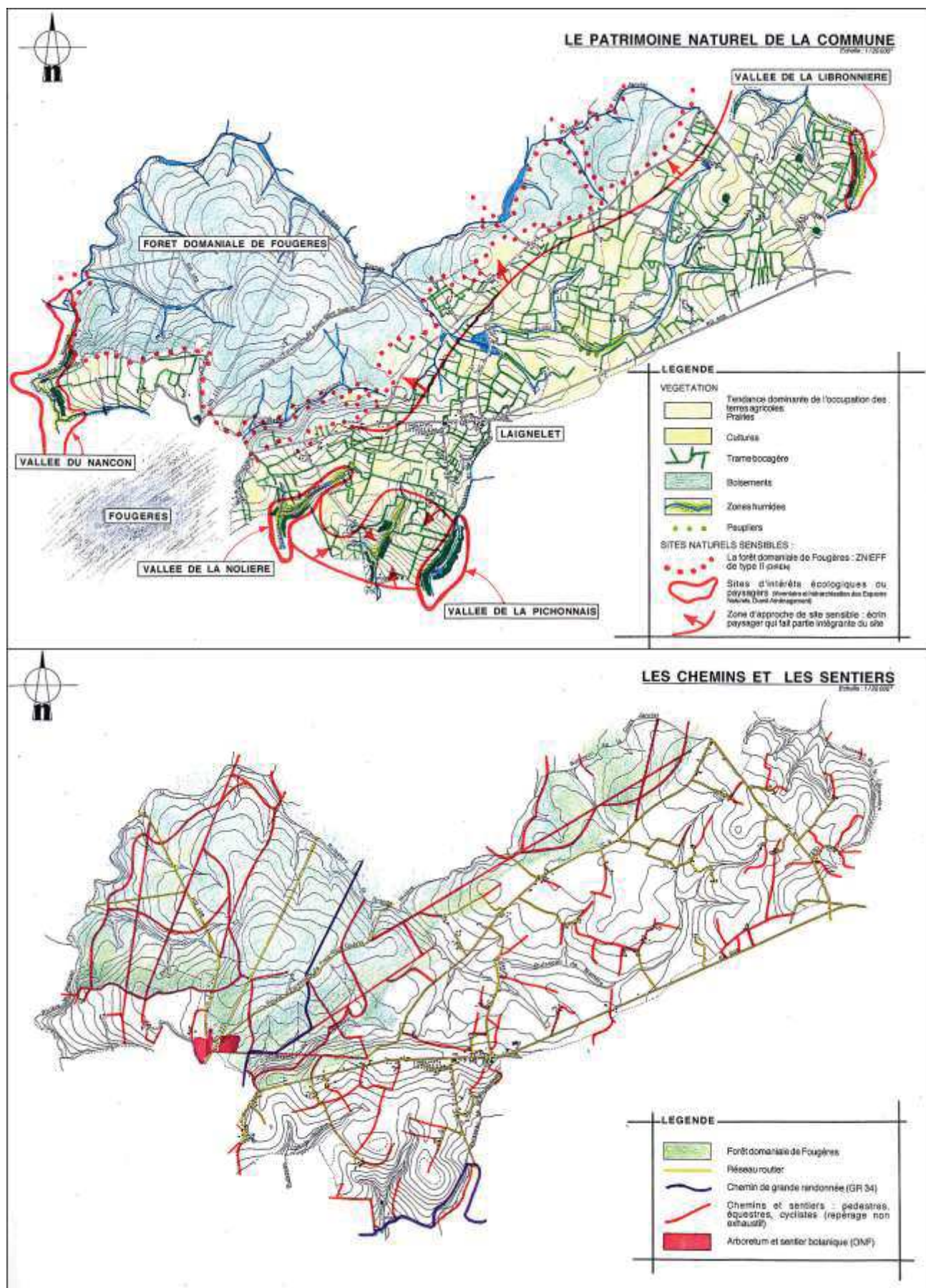
Zone agricole ayant une forte image boisée à laquelle contribue un réseau dense de chemins creux et de haies bocagères.

Le relief est très marqué.

Les vallées sont inscrite au SCOT du Pays de Fougères en secteur d'intérêt paysager



Route de la Foucheraie



Le patrimoine naturel et les chemins et sentiers sur la commune (carte contrat d'objectifs)

Ces cartes synthétiques issues du contrat d'objectifs réalisé en 1998 par P. Le Cocq, urbaniste, A. Blond Architecte et M. Nadon paysagiste, montrent bien les principaux types de paysages du territoire de Laignelet, marqués au nord par la forêt, au sud par les sites sensibles des vallées et caractérisés par un réseau hydrographique et une trame bocagère denses.

La trame bocagère et l'occupation ancienne et diffuse du territoire par les nombreuses fermes ont donné un réseau de chemin important.

En dehors des grands axes de liaisons, les routes, essentiellement de desserte n'ont conservé leur bouclage initial que par des chemins et des sentiers, entretenu par le renouveau du tourisme « vert », les randonnées, les promenades équestres et cyclistes.

Autour du bourg, la trame bocagère encore présente offre quelques chemins creux à préserver :



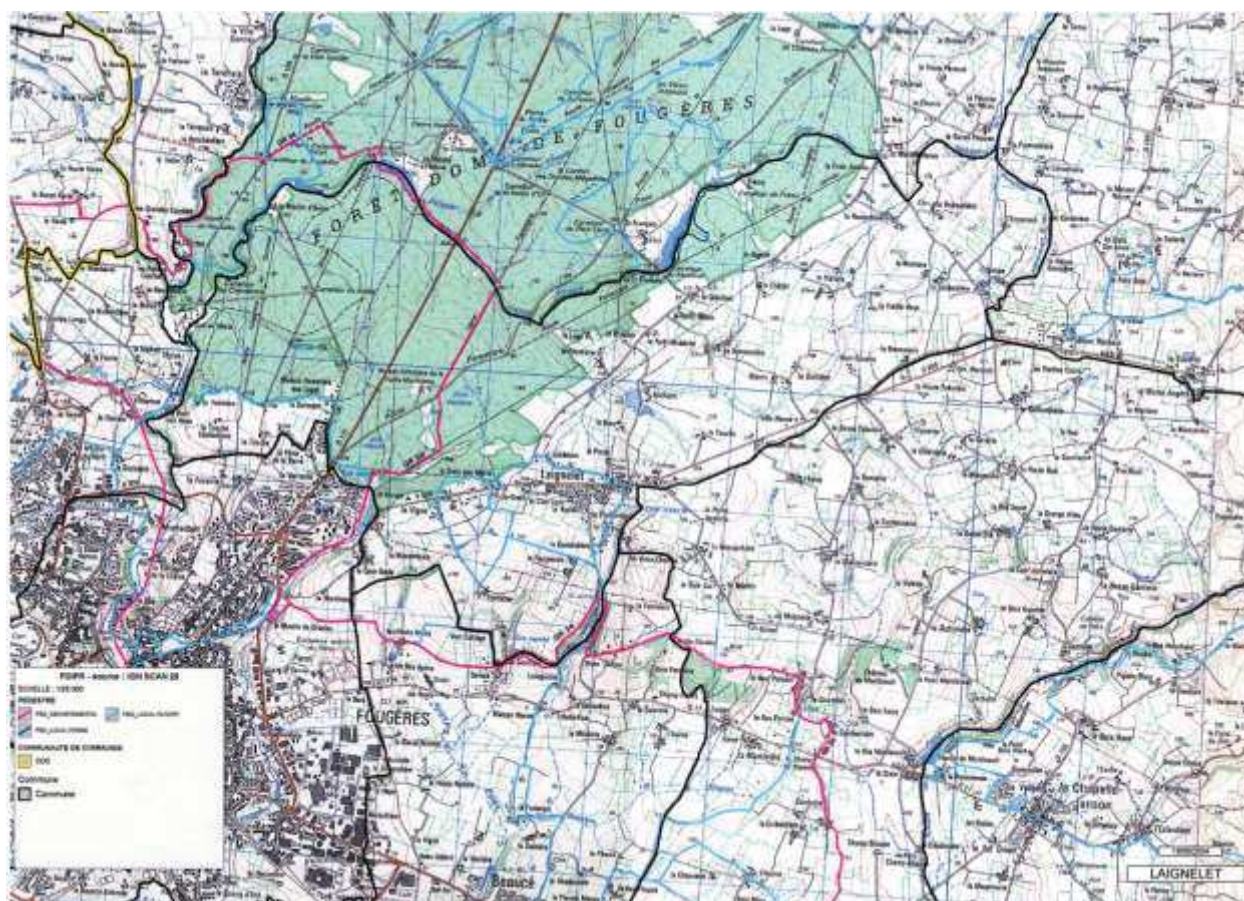
au sud du Clos Coris, à réhabiliter,



route de la Malhère, vers les terrains de sport.

Les principaux chemins, sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées dont un chemin de grande randonnée (GR 34) qui traverse la forêt puis contourne le territoire communal de Laignelet par Fougères pour revenir longer la Vallée de la Pichonnais.

Les boucles de randonnées pédestres locales inscrites au PDIPR concernent les abords du bourg et le Sud du territoire communal ; les circuits équestres sont plutôt localisés en forêt. Le plateau agricole Est, plus ouvert n'offre pas de continuité dans le réseau de chemin existant qui relie les fermes entre elles : les hameaux ou petits groupes de hameaux sont en effet séparés par les petites vallées formées par les ruisseaux qui vont alimenter le ru de Grande Rivière, limite communale Nord, dans la forêt.



Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées : Circuit pédestre



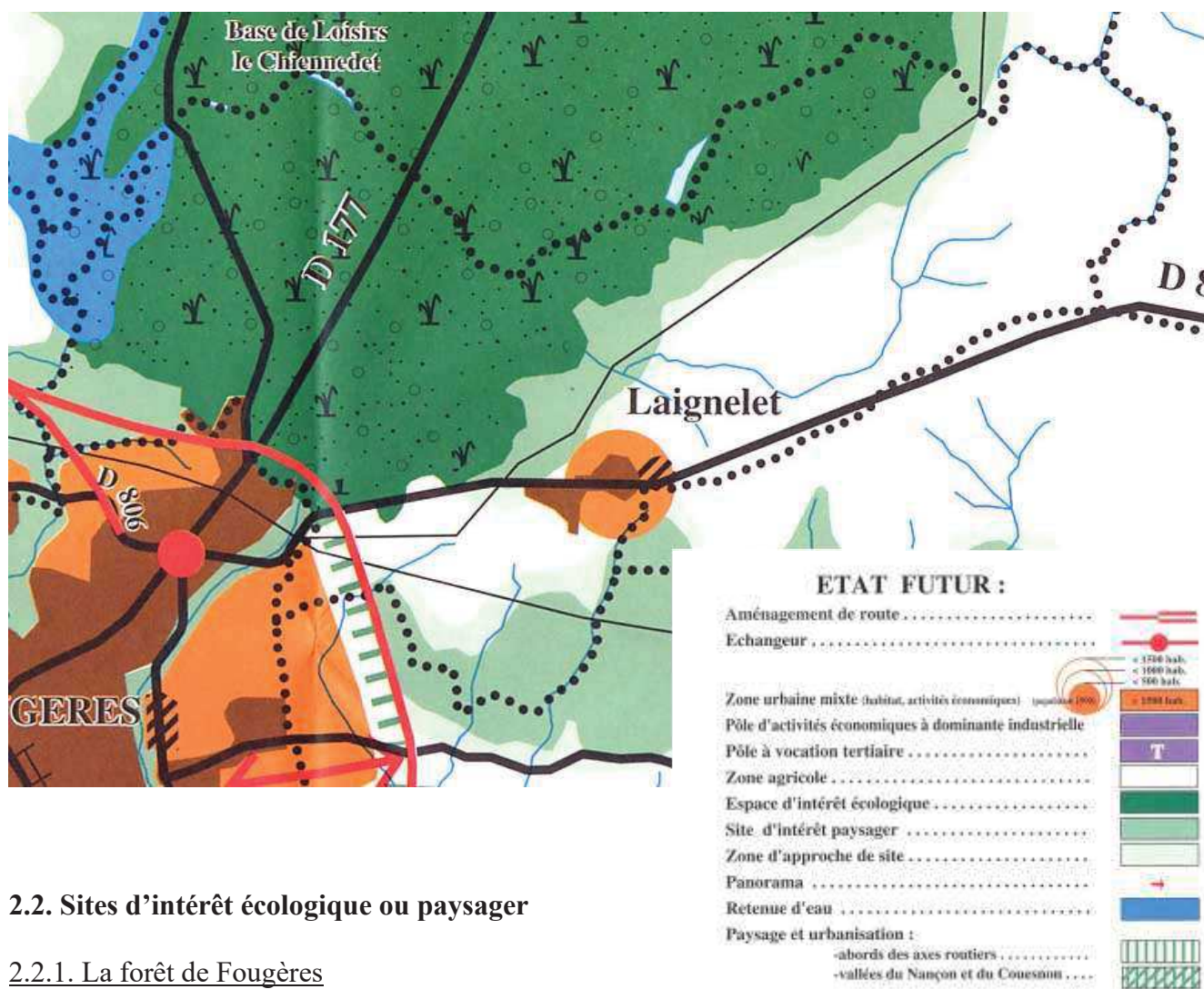
Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées : Circuit équestre

2. ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS SENSIBLES

2.1. Sites inscrits ou classés

Il n'existe pas de sites inscrits ou classés sur la commune de Laignelet.

Cependant, le SDAU du pays de Fougères mentionne les sites d'approche de la forêt et les sites d'intérêt paysager, notamment les vallées, qui composent la partie sud du territoire communal.



2.2. Sites d'intérêt écologique ou paysager

2.2.1. La forêt de Fougères

La forêt de Fougères est repérée et inventoriée au titre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 : grands ensembles naturels riche et peu modifiés ou qui offre des potentialité biologiques importantes.



Une centaine de chevreuils vivent dans la forêt, mais du fait du sous-étage peu développé et de la proximité de la ville de Fougères, ce n'est pas tant l'intérêt mammalogique qu'ornithologique qui préside dans ce massif forestier. En effet, la forêt est le site de nidification de 46 espèces d'oiseaux.



En dehors du grand attrait paysager que représentent les boisements variés, les hêtraies majestueuses, les vallons et étangs, la forêt abrite un certain nombre de vestiges historiques. Bien qu'ils se trouvent sur le territoire de la commune de Landéan, ils participent à l'identité de la forêt qui caractérise la commune.



CARTOGRAPHIE DU PATRIMOINE NATUREL BRETON

Znieff : Forêt de fougères

Localisation : Département : Ille-et-Vilaine; Pays : Pays de Fougères
Commune : LAIGNELET

Date : 01/01/1997

Code : 03290000

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE, SEPNB 35.

Type de ZNIEFF : 2

Superficie (en ha) : 1672

Altitude maximale : 184

Altitude minimale : 110

Description : Vaste massif forestier à proximité de Fougères. Intérêt botanique: présence d'une hêtraie pure à Aspérule, groupement végétal peu répandu en Bretagne (3 massifs forestiers). 344

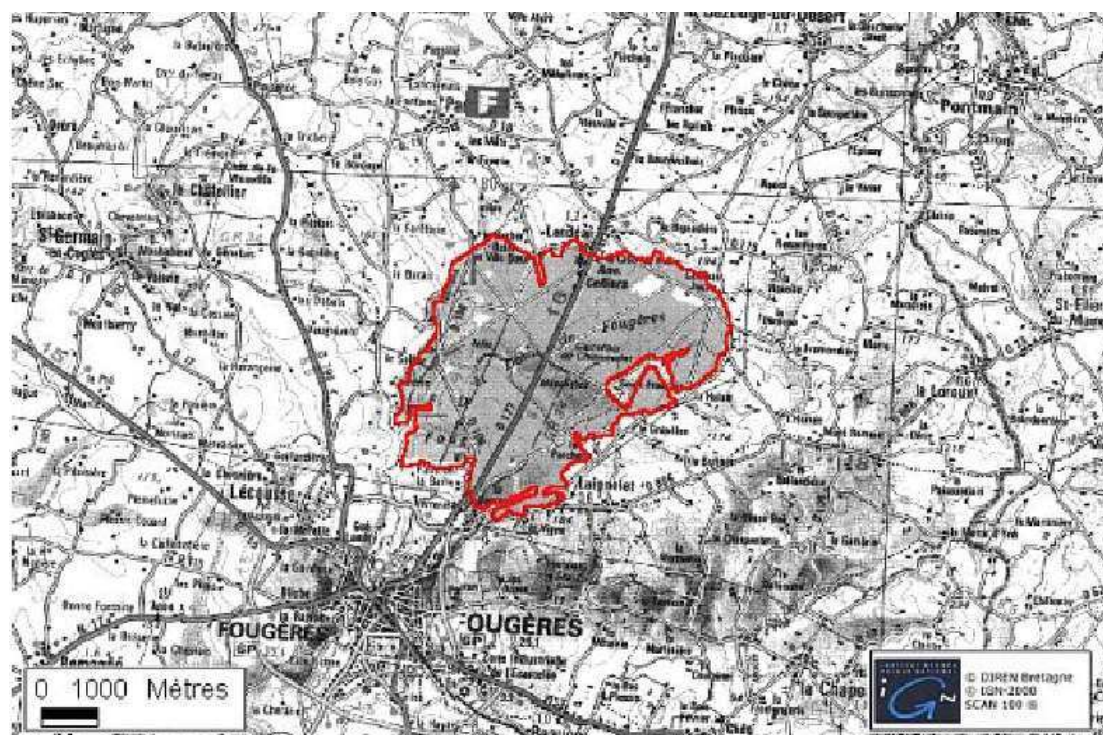
Phanérogames recensés (DIARD, 1996/1997). 2 espèces protégées, Lycopodium clavatum et Osmunda regalis et 6 plantes inscrites sur la liste rouge du Massif armoricain

Intérêt faunistique : Intérêt ornithologique : nidification de 46 espèces d'oiseaux dont le Pic mar, le pic noir, le Rougequeue à front blanc, le Pic cendré, le Grimpereau des bois, le Pouillot siffleur.

Intérêt mammalogique : d'anciens celliers servent de site d'hivernage régulier pour plusieurs espèces de chauves-souris dont : le murin de Natterer, le murin à moustaches, le murin de Daubenton, le grand murin ainsi que le petit et grand rhinolophe.

Liste des communes concernées (département) :

- Laignelet (35)
- Landean (35)



Copyright Dren Bretagne - 2003



2.2.2. Vallée de la Nolière

Située au Sud Ouest de la commune, ce vallon très encaissé est commun aux territoires communaux de Laignelet et Beaucé.

Des pentes habillées d'ajoncs, de fougères, de futaies de hêtres et de châtaigniers forment un écrin boisé en coude à la prairie humide, la petite saulaie et aux étangs contigus.



2.2.3. Vallée de la Pichonnais

La vallée de la Pichonnais est également située sur les communes de Beaucé et Laignelet, mais aussi de Fleurigné, dont elle forme la limite à l'est du bourg.

Elle est caractérisée par de fortes pentes couvertes d'un boisement mixte de feuillus et de conifères encadrant un ruisseau associé à trois petits étangs en chapelet. Elle arbitre des passereaux.



2.2.4. Vallée de la Libronnière

A l'extrême Nord Est du territoire communal, ce vallon se trouve sur la limite entre les communes de Laignelet et Le Loroux.

Un boisement de feuillus habille les fortes pentes qui dominent les prairies humides à carex et roseaux.

2.2.5. Vallée du Nançon

Situé à l'extrême Ouest de la commune, dans sa partie la plus basse, le site de la vallée du Nançon est commun aux communes de Fougères, Lecousse et Laignelet. Il est très lié à la forêt domaniale de Fougères.

Il s'agit d'une petite vallée semi-naturelle toute proche de la ville de Fougères. Des futaies de hêtres et de châtaigniers accompagnées de ronces et de fougères couvrent ses pentes.



Le ruisseau du Groslay

3. L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

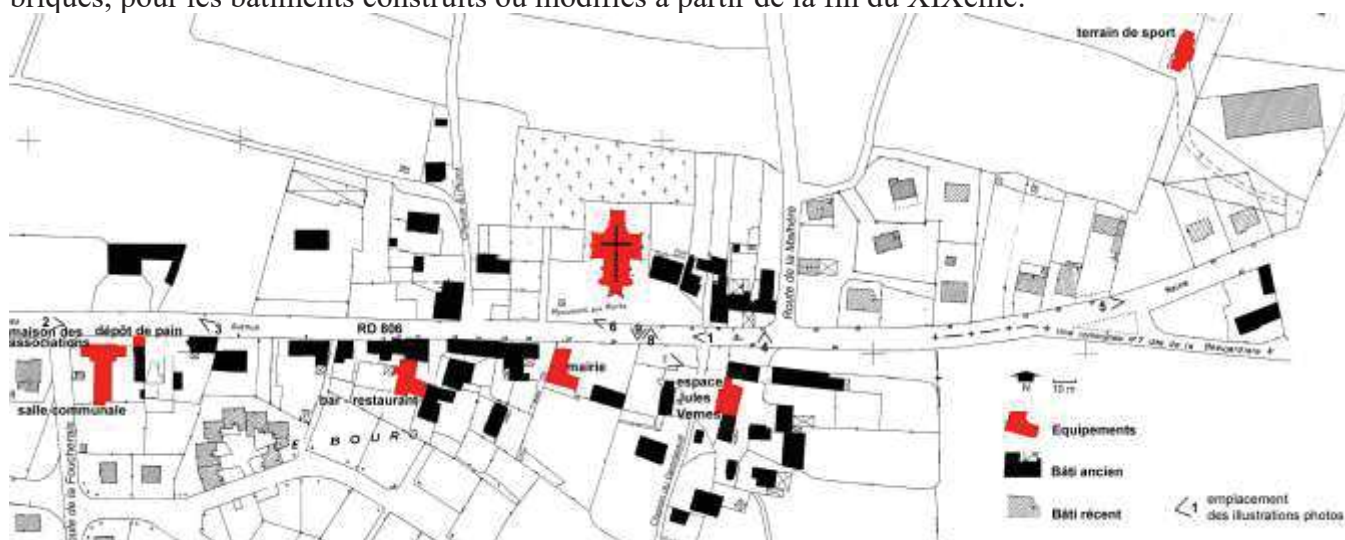
3.1. Le bourg ancien

Le bourg s'est développé de façon linéaire le long de la RD. 806, qui le traverse en suivant une ligne de crête et lui impose son gabarit d'axe routier.

La partie centrale où se situe l'église est très aérée contrairement au reste de l'agglomération.

Le bâti ancien ne constitue qu'une partie réduite de l'agglomération. Il ne présente pas une qualité architecturale remarquable, mais il s'inscrit dans le caractère local du Pays de Fougères.

Il est constitué de maisons simples aux murs de pierres (schiste et granit) qui gardent souvent l'apparence des constructions rurales. Les toits sont couverts en ardoises et la hauteur n'excède jamais un étage. Les ouvertures sont verticales avec des entourages en granit le plus souvent, quelquefois en briques, pour les bâtiments construits ou modifiés à partir de la fin du XIX^{ème}.



La structure du bourg ancien



1 Le centre bourg traversé par la route départementale : place de la Mairie et l'Eglise

Quelques exemples des bâtiments remarquables du bourg :



entrée ouest : 2 la maison des associations



3 maison XVIIIème



entrée est : 4 maison XIXème



5 ancienne école XIXème



6 la maison Chavoix

En position stratégique au centre du bourg, elle est rénovée en commerces pour revitaliser le bourg.



7 la Maison Besnard :

Récemment acquise par la commune, elle a été transformée en bibliothèque municipale et espace d'accueil enfance



8 Le presbytère et 9 l'église Saint Martin, inscrits à l'inventaire général des Monuments Historiques :
Le presbytère (1762), d'ordonnance classique, a été réhabilité en logements locatifs.
L'Eglise reconstruite en 1887 en granit et tuffeau à l'emplacement de l'édifice roman fondateur du bourg (site archéologique), sur l'un des points hauts de la commune.
Les maisons qui encadrent la place sont aussi du XIXème.



*La position du bourg sur une crête propose des vues lointaines, à préserver :
l'église et les toits émergent de la trame bocagère, ici vue du hameau du Grésillon, en bordure de forêt.*

3.2. Les constructions récentes

Le bourg de Laignelet s'établit le long de la RD 806, et en limite du territoire de Fleurigné et de la vallée de la Pichonnais à l'Est. Cette situation a contraint le développement de l'urbanisation en partie Ouest et à flanc du coteau Sud du site.

Les extensions urbaines récentes, peu perceptibles depuis la route, se sont déployées selon une typologie de constructions pavillonnaires exerçant un contraste fort avec le bourg ancien.

Ces extensions s'inscrivent dans 4 grands ensembles identifiables :



- 1) Le Clos Coris, est la première opération réalisée dans l'agglomération. Ce secteur, éloigné du centre ancien, n'entretient pas véritablement de relation avec le bourg sur le plan spatial, et contribue fortement à l'étirement de l'agglomération le long de la RD 806.
- 2) Le Val deuxième ensemble situé au sud du bourg, s'accroche plus directement à celui-ci. La liaison s'établit par une voie piétonne depuis la Mairie qui évolue en coulée verte vers la Pichonnais. Pourtant, la structure urbaine de ce lotissement paraît hermétique et ne compose pas avec la partie ancienne. La desserte s'effectue d'ailleurs par voies en impasse venant se greffer route de la Foucherais, face à la rue Clos Coris.
- 3) La Pichonnais se situe en marge de l'agglomération et correspond au groupe de maisons qui s'est développé sur un mode spontané et présente un caractère de bâti diffus en continuité de l'habitat ancien. L'organisation est peu structurée et s'établit le long d'une voie en cul-de-sac. Bien qu'éloigné du bourg ce quartier se raccroche à celui-ci par le chemin creux du Georgeault.
- 4) Route de Malhère à l'Est du bourg, un ensemble pavillonnaire s'est développé le long de la RD 806 mais il est contraint par le relief qui limite aujourd'hui les possibilités d'extension Nord, notamment pour l'assainissement.

3.3. La zone rurale

Le territoire de Laignelet est composé d'un habitat diffus, vernaculaire, implantés dans la trame bocagère ou en lisière de forêt, à partir d'un réseau de voies dont les continuités n'existent plus. Mais peu de hameaux sont réellement structurés : ils correspondent à des ensembles initialement agricoles (l'Homée, la Guiberdière, la Foucherais, la Touche), quelques uns avec des extensions de maison individuelles récentes (Le Grésillon, la Cour Gelée).

De nombreux bâtiments présentent des qualités patrimoniales intéressantes, liées à leur époque de construction ou à leur fonction : quelques quatorze manoirs sont comptabilisés dans "le Patrimoine des communes d'Ille et Vilaine" éditions Flohic, et certaines belles fermes du XVIIème ou du XVIIIème, témoignent d'une activité agricole jadis prospère sur un site plutôt privilégié.

Quelques exemples remarquables :

1/ *La ferme de la Malhaire (1702):*



2/ *Le manoir de la Fontaine (XVIIème et XVIIIème siècle)
inscrits à l'inventaire général des Monuments Historiques*



3/ *La Bretonnière :*



4/ *La Ferme de la Hubaudière :*



Les corps de ferme gardant les marques de leurs origines anciennes (fin XVIIème)

5/ *ferme de la Maltière*



6/ *ferme du Halais*



Les simples maisons en rangée :

7/ *Au Grésillon*



Une ancienne ferme isolée :

8 / *La Touche*



A l'orée de la forêt :

9 / *Le Bocage au bord de la RD 806*



10 / *Le Moulin d'Avion, en limite de Lecousse*



Carte de repérage :



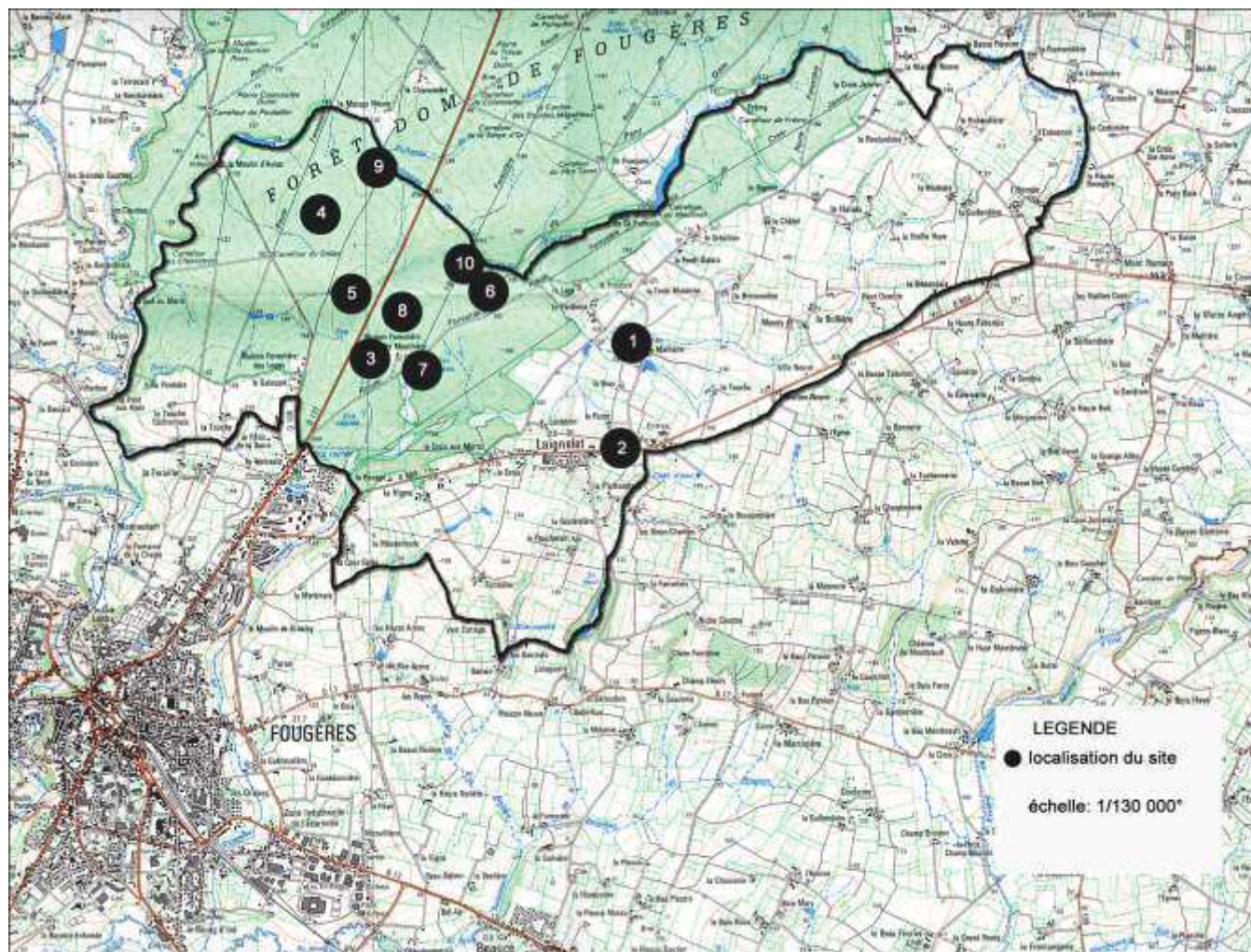
4. ARCHEOLOGIE

La commune est concernée par dix sites archéologiques, essentiellement localisés en forêt, et qui témoignent d'une occupation ancienne et dense du territoire.

Ces sites sont protégés par l'application du décret 86-192 du 05 février 1986 qui interdit les constructions de nature à les détériorer.

N° de repérage sur le plan	Lieudit	Nature et époque du site	Section et n° de cadastre
1	Malhère	Habitat fortifié - Moyen âge	AC n° 121, 163, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, et 79
2	Le Bourg	Eglise – Moyen âge	AB n° 37
3	La Fieffe	Enceinte - Indéterminé	B n°8
4	Coupe 46	Enceinte – Indéterminé	A n° 19
5	Galoupel	Enceinte – Indéterminé	A n° 25
6	Ligne du Hallay	Enceinte- Age de fer	B n° 11
7	Passage au Geai	Enceinte- Indéterminé	B n° 35, 36 et 41
8	Saint Martin	Enceinte- Indéterminé	B n° 19
9	Chemin Melouin	Voie- Gallo romain	-
10	Ligne du Hallay	Mine- Indéterminé	B n° 11

Carte de repérage :



DEUXIEME PARTIE

ANALYSE STATISTIQUE

L' ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

1. OCCUPATION DU SOL

1. 1. Le développement de l'habitat

1.1.1. Généralités

L'implantation de Laignelet s'est faite en bordure de la RD. 806. Le Bourg est situé sur une ligne de crête et s'est développé le long de cet axe, par un linéaire de maisons de granit, essentiellement, au XVIII et XIXème siècle.

L'urbanisation récente s'est principalement faite sur le flan du Sud du coteau, sous forme de lotissements privés puis communaux, répondant à la demande en logement induite par le développement de Fougères.

Quelques maisons individuelles, de type pavillonnaire, se sont implantées dans certains hameaux constitués ou en bordure de la RD 806, de façon plus ou moins maîtrisée.

1.1.2. Les lotissements

Le tableau suivant est un recensement des différents lotissements qui ont été approuvés sur la commune jusqu'en juillet 2000.

Nom du lotissement	Date d'approbation	Nombre de lots à bâtir
Lot. Lemoine	29.03.66	3
Lot. Mérienne	10.02.71	6
Lot. Lemoine	12.10.71	26
Lot. Lebossé	22.10.71	3
	19.12.73	18
	29.04.81	4
Lot. Les Coteaux 1 ère tranche	03.11.86	27
Lot. Les Coteaux 2ème tranche	11.10.96	8
Lot. Résidence Le Georgeault	18.06.99	8
Lot. Résidence Le Val	11.07.00	17

Depuis 1981, les lotissements sont tous communaux. Auparavant, ils étaient privés.

En nombre de lots, les lotissements communaux sont beaucoup plus importants : en moyenne un lotissement communal représente 15 lots contre 10 pour un lotissement privé.

1.1.4. Les types de constructions

Les constructions neuves sont essentiellement de type pavillonnaire.

Les quelques logements collectifs existant correspondent à de la réhabilitation de maisons ou de l'ancienne école, par exemple, en petits logements locatifs sociaux.

2. DONNEES SUR L'HABITAT

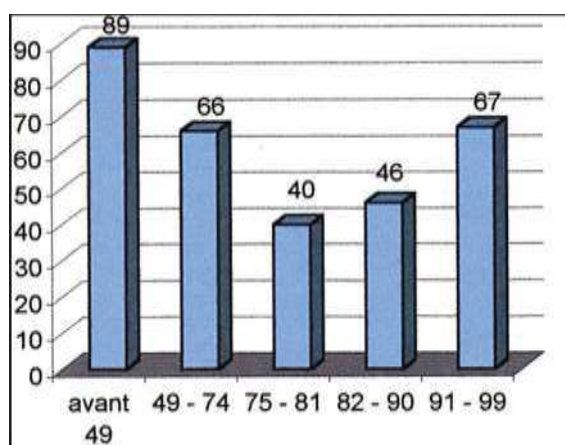
2.1. Recensement des logements neufs :

Désignation des logements	1982		1990		1999		Augmentation 90.99	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb	%	Nb	%
Résidences principales	232	98	241	87	291	94	+50	166
Résidences secondaires	0	0	13	5	6	3	-7	-23
Logements vacants	4	2	23	8	10	3	-13	-43
Nombre total de logements	236	100	277	100	307	100	+30	100

Le nombre total de logements a augmenté de 11% entre 1990 et 1999. Seules les résidences principales progressent, les résidences secondaires et les logements vacants diminuent.

2.2. Epoque de constructions

Il s'agit de l'époque d'achèvement de l'immeuble.



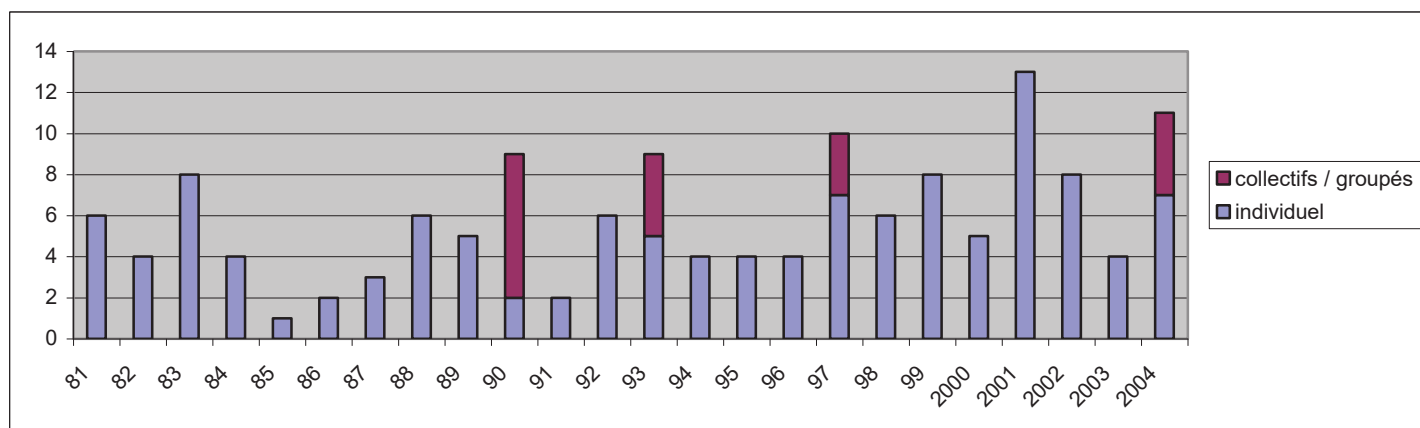
Le recensement 1999 donne la période de constructions des habitations.

La période la plus longue est celle d'avant 1949, soit 29% des constructions.

Puis l'on constate un recul du nombre de logements jusqu'en 1981, largement compensé depuis car les constructions récentes représentent plus d'un tiers en 1999 : il a été construit autant de logements en 10 ans que pendant les 30 ans d'après guerre.

2.3. Bilan des constructions de logements neufs

Le graphique suivant récapitule le nombre de logements neufs achevés (à l'exception des autres autorisations).



Données SitadelCom : Statistiques communales de la construction neuve – autorisations délivrées à Laignelet – logements achevés

La construction de logement est en progression constante sur la commune avec une moyenne de 4/5 logements par an entre 1981 et 1990, 5 à 6 logements entre 1990 et 1999, avec des variables selon les années de sortie des lotissements, jusqu'à 8 par an en moyenne sur 5 ans depuis 1999.

L'essentiel de la construction est située dans le bourg, à 90% en individuel pur, destiné à l'occupation personnelle. Seulement 2,4% des logements construits sont destinés à la location.

Cette tendance correspond à l'évolution générale enregistrée sur le Pays de Fougères, notamment depuis la mise en service de l'A86, mais avec une progression moins forte sur les communes du secteur Est,

La demande en logement atteint aujourd'hui Laignelet qui cherche à répondre à la pression foncière et à rattraper son retard en terme d'accueil de nouveaux habitants. Or les terrains constructibles disponibles sur le bourg se raréfient, comme en témoigne la baisse relative des permis de construire enregistrés en mairie

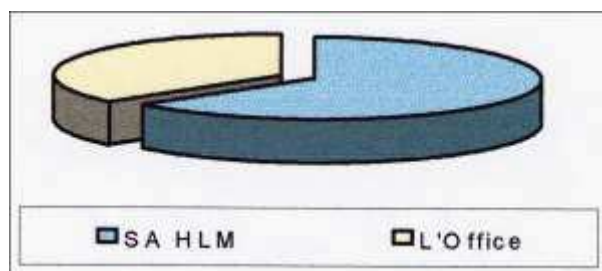
Permis de construire enregistrés en mairie	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PC logement neuf dans le bourg	7 dont 5 lot. Georgeault	4 lot. Georgeault	12 dont 9 lot. Le Val	5 lot. Le Val	4	6 dont 4 collectifs rénovation	4
PC logement neuf hors bourg	0	1	3	1	1	2	0
PC travaux agricoles	3	3 (dont 1 habitation)	2			1	1

2.4. Logements locatifs sociaux

2.4.1. Composition du parc

Précisons qu'au premier janvier 2003, la commune de Laignelet comptait dans son parc locatif social 14 logements dont 10 en individuels et 4 en collectifs.

Tous ces logements ont été créés après 1989. Ils sont gérés par Fougères habitat et la SA HLM Espacil.



L'office gère 7 logements.

La SA HLM Espacil gère 7 logements.

2.4.2. Taille des logements

Ce tableau donne la répartition par taille de logement du parc locatif social pris au 1er janvier 1999.

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		TOTAL	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Logements locatifs individuels	0	0.0	3	30.0	6	60.0	10	0.0	0	0.0	10	100
Logements locatifs collectifs	0	0.0	1	25.0	1	25.0	2	50.0	0	0.0	4	100
Total de logements	0	0.0	4	28.6	7	50.0	3	21.4	0	0.0	14	100

* Les logements locatifs sociaux individuels sont répartis en 3 catégories allant du « 2 pièces » au « 4 pièces » avec une majorité de trois pièces.

* Les logements locatifs collectifs sont répartis en 3 catégories allant du « 2 pièces » au « 4 pièces ».

3. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

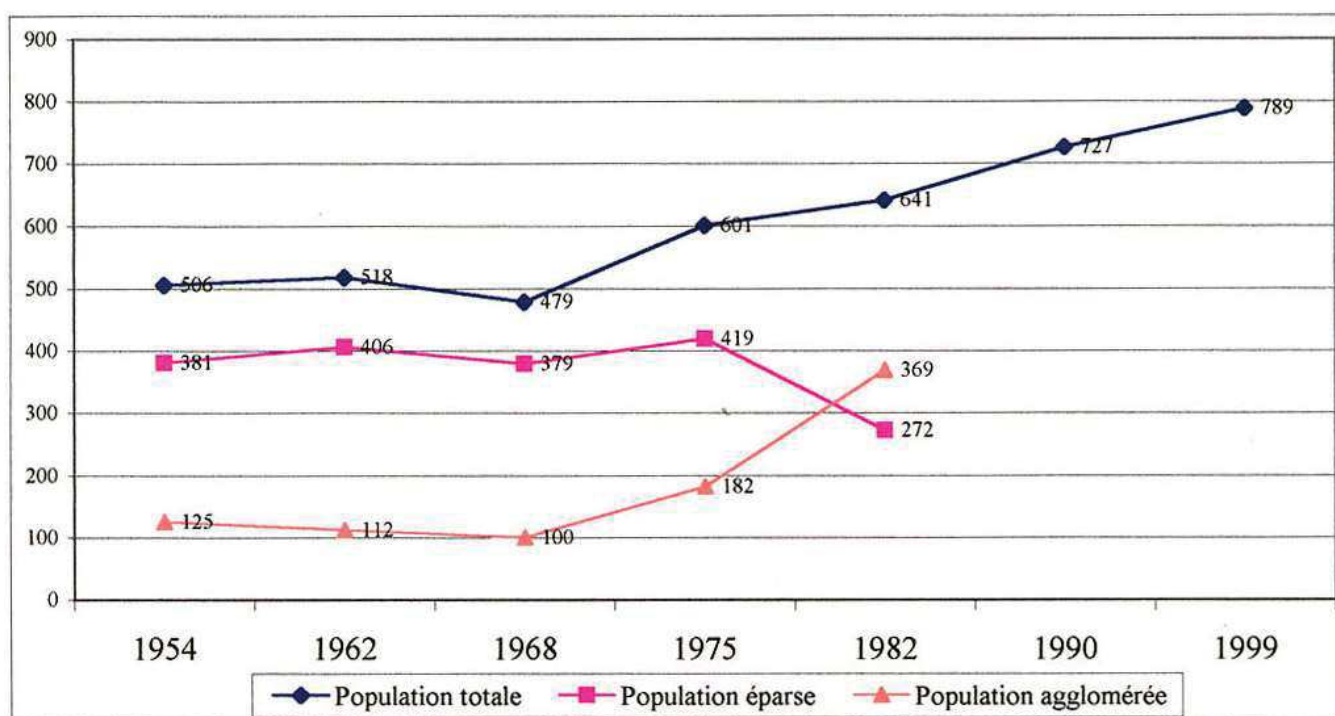
3.1. Evolution de la population

789 habitants été recensés en 1999.

Avec la construction d'une cinquantaine de logements neufs sur la commune, on peut estimer que la population approche des 900 habitants, en 2004.

La commune accueille une population relativement jeune, et enregistre depuis 1999 une douzaine de naissances par an (14 enregistrées en 2005), en moyenne pour 5 décès : ce solde naturel largement positif traduit un dynamisme démographique porté par l'offre en logement et un solde migratoire important.

L'évolution de la population de Laignelet est présentée dans le graphique ci-dessous à partir des recensements INSEE effectués depuis 1954. Notons que pour 1990, la distinction entre population agglomérée et éparse n'a pas été faite.



La population totale qui entre 1954 et 1968 n'avait cessé de baisser (– 5%) s'accroît depuis cette date (+ 65% de 1968 à 1999).

La population agglomérée depuis 1968 a vu une croissance sensible avec une très forte hausse entre 1975 et 1982 (+ 103%).

La population éparse a diminué entre 1954 et 1982 de 29% mais de façon très irrégulière.

On peut donc dire que Laignelet est une commune qui a connu un développement constant depuis les années 1970.

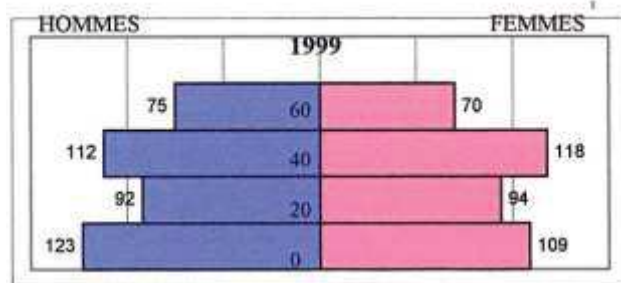
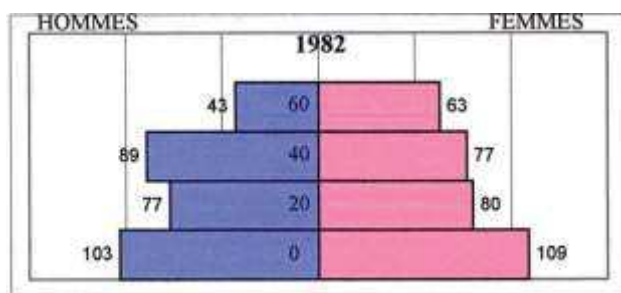
3.2. Les soldes migratoires

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 (rentrée) ou d'émigration (sortie).

	62 – 68	68 – 75	75 – 82	82 – 90	90 – 99	62 – 99
Variation de la population	+ 39	+ 122	+ 40	+ 86	+ 62	+ 271
Excédent naturel	+ 9	+ 6	- 3	+ 41	+ 29	+ 82
Solde migratoire (c) = (a)-(b)	+ 48	+ 116	+ 43	+ 45	+ 33	+ 189

On connaît donc à Laignelet un solde migratoire qui varie en fonction des opérations immobilières : ainsi le solde migratoire qui était négatif avant 1968 s'est fortement accru entre 1968 et 1999 (au total + 237).

3.3. Population par tranche d'âge



On note une augmentation de la population totale entre 1982 et 1999 (+ 23 %) aussi bien pour les hommes (+ 29 %) que pour les femmes (+ 19%).

En 1999, la population de Laignelet est une population plutôt jeune. En effet 29% de la population à moins de 20 ans, contre seulement 18% de la population de plus de 60 ans.

L'arrivée d'une population familiale dans les logements pavillonnaire est marquée par l'augmentation de la classe d'âge des 40 ans, ce qui a permis de maintenir le nombre d'enfants sur la commune.

3.4. Population active

3.4.1. Par tranche d'âge

Les taux d'activités (T.A.) indiqués dans le tableau ci-dessous correspondent au rapport entre la population active et la population municipale totale pour une tranche d'âge donné.

Tranche d'âge	- de 20 ans		20 – 39 ans		40 – 59 ans		60 ans et +		Total	
Années	Nb.	TA	Nb	TA	Nb	TA	Nb	TA	Nb	TA
1982	7	3.0	130	82.8	141	85.0	16	15.0	294	45.8
1990	6	2.6	178	88.1	155	89.5	12	10.0	351	48.0
1999	7	3.0	168	90.3	205	89.1	8	6.0	389	49.0

Depuis 1982 la part de la population active toutes tranches d'âge confondues s'est accrues de 3%. La tranche d'âge qui a le plus progressé est celle des 20 – 39 ans (+ 7.5 %). Seule la tranche d'âge des plus de 60 ans a baissé (- 9%).

3.4 2. Par sexe

Les chiffres indiqués dans le tableau ci-dessous représentent les pourcentages d'hommes et de femmes par tranche d'âge au sein de la population active.

Tranche d'âge		- de 20 ans		20 – 39 ans		40 – 50 ans		60 ans et +		Total	
Années		H	F	H	F	H	F	H	F	H	F
1982	Nb	5	2	69	61	85	56	9	7	168	126
	%	3.0	1.5	41.0	48.0	50.0	44.0	6.0	6.5	100	100
1990	Nb	5	1	94	84	81	74	7	5	187	164
	%	3.0	0.6	50.0	51.0	43.0	45.0	4.0	3.4	100	100
1999	Nb	4	3	87	81	107	98	7	1	205	183
	%	2.0	2.0	42.0	44.0	52.0	53.5	4.0	.05	100	100

La population active s'est accrue depuis 1982 de 32% de façon inégale entre hommes (+22%) et femmes (+45%). C'est la tranche d'âge des 40 – 59 ans qui a le plus progressé (+ 45%) quelque soit le sexe. Par contre, les plus de 60 ans ont régressé de façon importante (-50%).

4. MIGRATION ALTERNANTE DES ACTIFS

	1982		1990		1999	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Actifs résidant dans la commune et y travaillant	108	30.3	90	21.1	52	12.5
Actifs résidant dans la commune et travaillant dans une autre commune	208	58.4	242	56.7	312	75.0
Actifs ne résidant pas dans la commune et y travaillant	40	11.3	95	22.2	52	12.5
Totaux	356	100.0	427	100.0	416	100.0

Entre 1982 et 1999, on assiste à une baisse constante des emplois sur la commune occupés par des personnes qui y résident (-51%), cette baisse a été contrée par une départ des actifs vers les communes environnantes pour y travailler (+ 50%) et par une augmentation des actifs ne résidant pas dans la commune et y travaillant (+30%). La tendance s'accroît avec les nouveaux habitants qui travaillent en majorité dans une autre commune.

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

Communauté de communes et Pays	De Laignelet vers...	De...vers Laignelet
C.C. du Coglais	2.86%	3.64%
C.C. du Pays de Louvigné	2.22%	12.73%
Pays de Fougères	78.10%	65.45%
Pays de la Bretagne Romantique	0.63%	0.00%
Rennes Métropole	0.63%	0.00%
Autres	15.56%	18.18%
Total	100.00%	100.00%

La majorité des habitants de Laignelet qui vont travailler hors de la commune se dirigent principalement vers le Pays de Fougères (Fougères, Lecousse et La Selle en Luitré) là où se situent les plus grosses zones d'activités du secteur, ou sortent du département, vers la Mayenne (5%). Très peu vont jusqu'à la métropole rennaise.

Les actifs qui ne résident pas à Laignelet mais qui viennent y travailler sont originaires du Pays de Fougères.

5. EQUIPEMENT, SERVICES, TRANSPORTS

Les équipements publics et de services sont tous localisés le long de la RD 806, dans la partie correspondant au bourg ancien. Ils se repartissent sur trois pôles:

- le premier au niveau du carrefour avec la route de la Foucherais : situé à l'articulation des 2 axes à partir desquels s'est structuré le développement urbain, c'est le pôle le plus central de l'agglomération. On y trouve la maison des associations (ancienne mairie) et la salle communale, ainsi qu'une boulangerie et un salon de coiffure créés en 2005 dans "la Maison Chavoix" réhabilitée et agrandie..
- le deuxième pôle au niveau de l'église : sa position originellement centrale ne s'exerce plus lorsque l'on prend en considération les extensions récentes de l'agglomération. Bien que cet espace concentre la mairie et l'espace Jules Verne (bibliothèque et espace accueil enfance), un bar-restaurant (seul commerce implanté si l'on excepte le dépôt de pain) et l'église, sa vocation de cœur urbain ne s'affirme pas avec évidence en raison de sa situation décentrée et de la gêne occasionnée par le caractère trop routier de la RD 806.
- Le troisième pôle qui correspond aux équipements sportifs, se situe au nord-est de l'agglomération, à l'opposé des zones de développement de l'urbanisation. Il comprend un stade de football, des courts de tennis et des vestiaires.
Cet équipement sportif est complété par un bâtiment privé comprenant un gymnase couvert situé à l'autre extrémité de l'agglomération, à l'entrée Sud, la Foucherais.

L'absence d'équipement scolaire constitue un point notable susceptible de freiner l'attractivité de Laignelet : c'est en effet aux services et équipements proposés aux enfants qu'est souvent lié le crédit décerné aux communes notamment pour une offre de logements de type pavillonnaire, plutôt destinés aux familles.

5.1. Modes de déplacement

5.1.1. Transports collectifs et scolaires

Il n'y a pas actuellement de transports collectifs sur la commune. Le transport scolaire est assuré par le Conseil Général 35 pour les Collèges et Lycées vers Fougères.

5.1.2 Les autres moyens de transport motorisé

La communauté de communes du Pays de Fougères a mis en place un système de 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 une modique somme.

Le nombre de tickets est limité à 75 par an et par personne et il faut en faire la demande en Mairie. 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.

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

5.1.3 Déplacements cyclistes

Il n'existe aucune piste cyclable dans le bourg.

5.1.6. Déplacements piétonniers

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

Quelques chemin creux subsistent, comme le chemin du Georgeault et une liaison entre la Mairie et les nouveaux secteurs d'habitation à été réalisée dans le cadre des aménagements, offrant une coulée verte et des espaces publics structurant l'urbanisation vers la Pichonnais.

A l'extérieur du bourg et plus dans le cadre des loisirs un certain nombre de sentiers piétons et équestres existent. Ils sont inscrits au PDIPR. Ils ont essentiellement localisés autour du bourg et dans la forêt.

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 aménagés en espaces publics ou en espaces verts.

D'autre part, il semble souhaitable de favoriser les déplacements piétonniers ou cyclistes sécurisés dans le bourg, et vers d'autres point notamment Fougères et la forêt, par la reconquête de certains espaces, comme la remise en valeur des chemins.

6 ACTIVITES ECONOMIQUES

6.1. L'artisanat et le commerce

En équipement commercial, la commune de Laignelet dispose seulement d'un bar-restaurant et d'un dépôt de pain plus deux créations de commerce en 2005 dans une réhabilitation au centre du bourg.

Mais l'activité économique paraît dynamique : 14 activités recensées en 1998, 23 en 2005 ainsi réparties

- 9 activités de métiers de bâtiment,
- 5 activités de services,
- 1 boulangerie
- 1 salon de coiffure
- 4 activités en lien avec l'agricole
- (3 indéterminées)

Deux transporteurs sont installés à l'entrée est du bourg, en lien avec la Mayenne, les autres artisans sont répartis sur l'ensemble du territoire, avec leur activité couplée à leur lieu d'habitation, mais aucune extension ou nouvelle installation n'est possible faute de foncier disponible.

L'activité touristique se développe de façon sporadique mais certaine, sans structure d'accueil ni moyen d'évaluation de son évolution. La commune de Laignelet entend cependant se positionner par rapport au tourisme vert de proximité, par la qualité de l'environnement et la présence de la forêt en aménageant des espaces d'accueil, (départ de randonnées par exemple) et accompagnant l'évolution de l'espace agricole vers des activités de loisir.

6.2. L'activité agricole

Selon le dernier recensement agricole le nombre d'exploitations professionnelles est de 18 alors qu'il était de 25 en 1988.

De fait, la superficie agricole utilisée est en diminution (774 en 1979 et 716 ha en 1988, 603 ha en 2000).

Evolution des exploitations de Laignelet par taille de surface agricole utile au recensement de 2000 :

Taille des exploitations	1979	1988	2000
- 35 hectares	68	59	28
+ 35 hectares	0	4	6
Total	68	63	34

Les exploitations de plus de 35 hectares ont augmenté : au nombre de 6, elles représentent les exploitations agricoles en activité professionnelle recensées en 2003 par la mairie.

Comme partout, assiste à une baisse entre 1979 et 2000 du nombre des exploitations (-50%) en particuliers des petites exploitations de moins de 35 hectares. Encore relativement nombreuses, ces dernières correspondent à une mutation de l'agriculture sur la commune qui s'oriente vers une activité "de loisir" (élevage de chevaux, par exemple).

6.2.1. Age des chefs d'exploitations agricoles

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

	1979		1988		2000	
- 40 ans	13	19 %	9	14 %	5	13.5 %
40 à 55 ans	30	44 %	18	28 %	18	48.5 %
+ 55 ans	25	37 %	36	57 %	14	38 %
Total	68	100 %	63	100 %	37	100 %

On constate une baisse du nombre des jeunes agriculteurs. Les moins de 40 ans passent de 13 à 5 entre 1979 et 2000 (- 61.5%).

6.2.2 Utilisation du sol agricole

Les superficies recensées concernent celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelque soit la localisation de ces terres (dans la commune ou ailleurs).

Utilisation du sol	1970		1979		1988		2000	
	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
Céréales	69	8.5	70	9.8	58	7.4	74	12.3
Cultures industrielles	2	0.2	0	0.	1	0.1	0	0.0
Fourrages en culture principale	130	15.9	363	50.7	423	54.3	274	45.4
Superficie toujours en herbe	598	73.5	277	38.7	293	37.6	252	41.8
Légumes frais + pomme de terre	14	1.7	2	0.3	2	0.3	0	0.0
Jachères + jardins familiaux	2	0.2	2	0.3	2	0.3	3	0.5
Superficie agricole	814	100.0	716	100.0	779	100	603	100.0
Cheptel : Effectifs	1979		1988		2000			
Bovins total	1 573		1 677		1 606			
Dont vaches (<i>laitières ou nourrices</i>)	708		579		491			
Porcs à l'engraissement	45		25		0			
Volaille total	5 267		8 462		34 768			
Dont poulets de chair et coqs	4 338		2 499		101			
Dont dindes et dindons	100		5 008		6 536			

La baisse de la superficie agricole utilisée sur la commune (-26%) peut s'expliquer par une répartition différente des exploitations agricoles par surface utile, notamment la disparition des petites unités.

En trente ans, on notera une reprise de la culture de céréales, ainsi qu'une croissance de la superficie consacrée aux fourrages (+110%), compensée par une baisse globale des surfaces en herbes permanentes (-58%). Ainsi, le nombre de vaches diminue (- 31% entre 1979 et 2000), malgré une relative stabilité du cheptel bovin. L'activité de production de viande s'est tournée vers la volaille, sachant que l'élevage de dindes recensé en 2 000 est en cours de cessation d'activité.

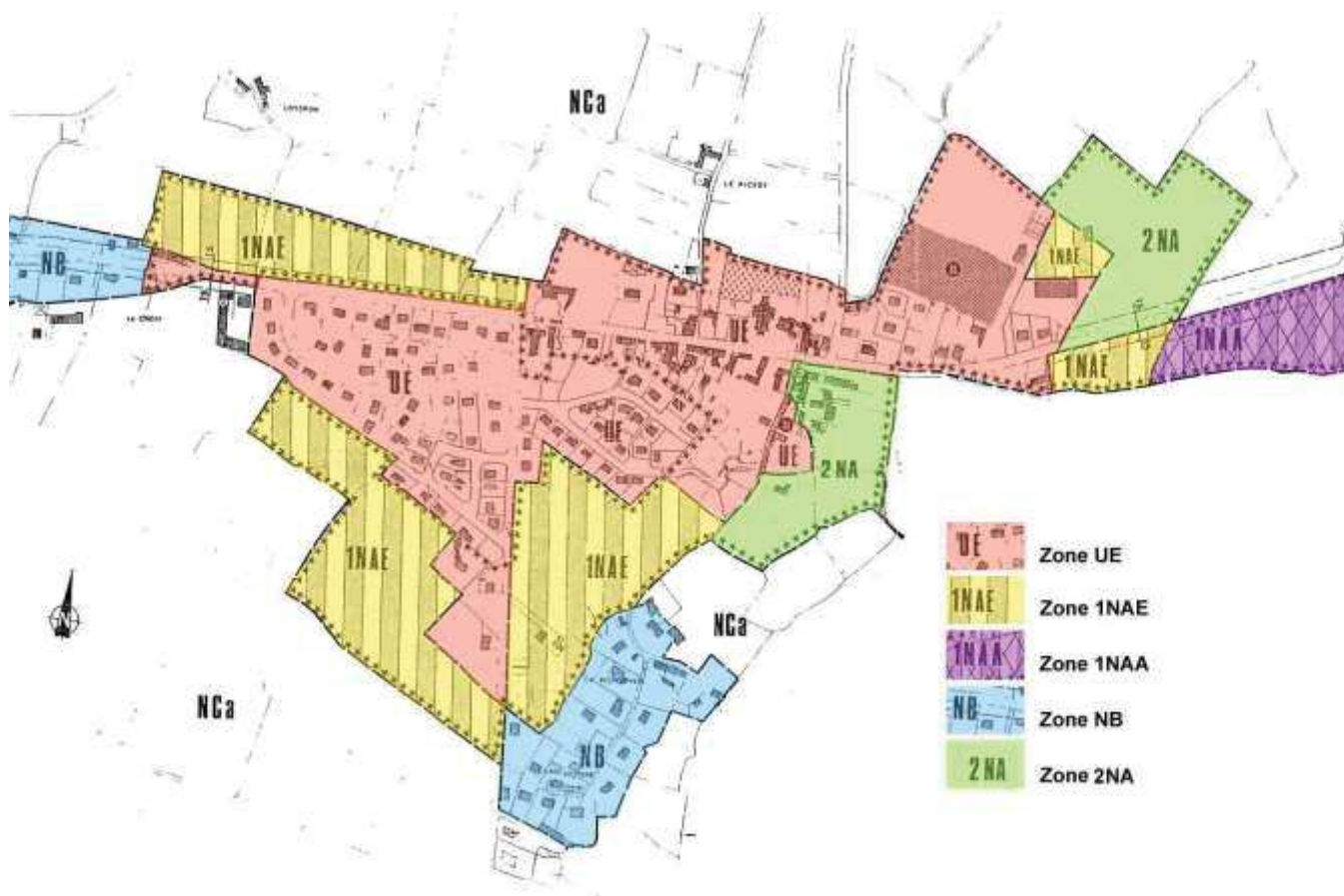
Cependant, la part de surface toujours en herbe revient à la hausse sur le dernier recensement, ce qui correspond à l'évolution de l'activité sur la commune vers l'élevage de loisir.

TROISIEME PARTIE

DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES

L'ANALYSE DES CONTRAINTES ET LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION

1. BILAN DU P.O.S. APPROUVE LE 25.03.87 MODIFIE LES 03.91, 10.07.98 ET 21.07.00



Le bilan a pour but de déterminer la capacité d'accueil qu'il reste au Plan d'Occupation des Sols

1.1 Habitat

1.1.1 En zones urbaines (zone UE)

L'occupation des terrains en zone urbaine est pratiquement à son maximum. Quelques parcelles actuellement utilisées en jardins ou inoccupées existent encore et peuvent éventuellement être bâties à l'avenir. Le nombre de ces terrains est très limité.

Le PLU permet un zonage plus fin et une distinction des secteurs urbains selon leurs caractéristiques, notamment par le zonage UC qui différencie centre ancien et secteur d'habitat récent, avec une répartition plus cohérente par rapport au tissu existant et à ses capacités d'évolution (par exemple la zone 2 NA Sud-Est correspond en partie à du tissu ancien et en partie à de grandes parcelles équipées susceptibles d'évoluer rapidement)

Il permettra d'inclure les secteurs NB, anciens hameaux qui sont aujourd'hui intégrés au bourg.

Il permet de créer une zone spécifique UL pour les équipements sportifs, classés au POS en UE.

1.1.2. En zones d'urbanisation à court ou moyen terme (Zone 1 NAE et 2NA)

Lors de la modification de septembre 2000, les parties de la zone 1NAE "centre" qui avaient été urbanisées ont été reclassées en zone UE. L'urbanisation s'est poursuivie ou est en cours jusqu'à la Pichonnais et l'ensemble de ce secteur est à classer en zone UE. De même pour les deux petits secteurs 1NAE à l'Est du bourg.

Il reste aujourd'hui environ 7,5 ha à urbaniser à court terme, la zone 1 NAE Sud-Est étant en court d'urbanisation.

Entre les recensements de 1990 et de 1999, on a compté 50 résidences principales supplémentaires pour 62 nouveaux habitants. Entre 1999 et novembre 2005, 50 permis de construire ont été accordés dont 42 dans le bourg.

Cela correspond à un rythme moyen constaté de 8 logements neufs par an, alors que le rythme était évalué à 4 à 5 construction par an lors de la dernière révision du POS en 2000.

Sur l'ensemble, la commune compte 2,6 habitants par logement et pourtant le ratio de logements neufs par nouveaux habitants est de 1,24 : l'accueil de famille dans des logements pavillonnaires a certainement compensé un vieillissement important et des phénomènes de décohabitation dans les premiers lotissements.

Mais l'objectif de la municipalité est de dépasser rapidement le seuil de 1000 à 1 200 habitants et atteindre 1 500 à moyen terme pour une viabilité des équipements et services commerciaux, scolaires, culturels, etc...

Les objectifs d'urbanisation sont donc d'atteindre un rythme de la construction de 15 à 20 logements par an pour accueillir de nouvelles familles, à court terme puis maintenir la progression à long terme.

Une modification des documents d'urbanisme permettra de reclasser les secteurs de zones à urbaniser à long terme en zones à urbaniser à court terme, ou de les classer selon un zonage plus approprié à la réalité du tissu existant ou des projets en cours, notamment les deux zones 2 NA : la zone Sud correspond en fait à des grandes parcelles déjà urbanisées et relativement enclavées qui participent de fait au tissu existant, avec une possibilité de densification mesurée et en respectant la vallée de la Pichonnais ; la zone Nord restera en majeure partie en zone à urbaniser à court terme, car elle est partiellement raccordable au réseau d'assainissement existant mais la surface totale urbanisable est réduite au profit d'un secteur de loisir en transition bourg / campagne et en liaison avec les équipements sportifs actuels, à développer.

Il s'agit donc de reconstituer des réserves à long terme, permettant d'anticiper sur des opportunités foncières et sur des projets d'équipements.

D'autre part, l'urbanisation s'étant faite assez naturellement sur le versant Sud, il est proposé d'urbaniser au Nord pour rééquilibrer et diversifier la forme urbaine, notamment par rapport au centre ancien.

1.1.3 Zones d'habitat diffus

Le POS compte 5 secteurs classés NB, qui peuvent accueillir un habitat dispersé : le Galoupel, la Cour Gelée et La Massonnais, Le Grésillon, et la Croix Janvier.

La Croix Janvier n'est plus amené à évoluer ; le Galoupel n'évoluera pas non plus mais le hameau voisin du Pâtis de la Barre, proche d'une enclave urbanisée de Fougères offre des disponibilités, ainsi que la Cour Gelée et le Grésillon.

Le hameau de la Croix aux Morts, en bordure de la RD 806 présente aussi des opportunités, sous forme de parcelles interstitielles, ou de bâtiments en péril qu'il convient de réhabiliter, pour présenter des ensembles bâtis cohérents et de qualité.

Ces hameaux susceptibles d'être densifiés de façon mesurée, sur de grandes parcelles intégrées à l'environnement naturel, permettent d'accueillir un habitat diversifié en dehors du bourg aggloméré, soit une dizaine de parcelles de plus de 1000m² éventuellement constructibles sur l'ensemble du territoire.

1.2. Activités

Le secteur réservé à l'activité correspond à un groupe de trois parcelles, soit environ 1 ha, à l'entrée Est du bourg. Classée 1 NAA, actuellement en cours d'urbanisation : il sera classé en zone UA et augmenté d'une parcelle, correspondant à la limite du réseau d'assainissement.

Il n'y a donc plus de réserve foncière pour accueillir des activités sur la commune.

Or la municipalité souhaite bénéficier de la dynamique qu'apportera la rocade Est de Fougères, au niveau de sa jonction avec la RD 806, aux lieux dits le Bocage et la Cour Gelée : une zone réservée à l'activité doit donc y être créée.

1.3 Zones naturelles

La forêt domaniale de Fougères, à l'exception des parcelles construites ou non boisées est classée NDb et espaces boisés TC. Elle fait l'objet d'une ZNIEFF (zone d'intérêt écologique floristique faunistique). Le PLU permet de spécifier la caractéristique de forêt protégée par un classement NPf.

La quasi-totalité du reste du territoire, hors hameaux constitués et bourg est classé NCa, sauf la vallée de la Pichonnais classée NDb, incluant quelques parcelles d'espaces boisés classés, sur une partie plus petite que ce qu'indique le SDAU en tant que site d'intérêt paysager. Ce classement sera respecté, et agrandi, dans le PLU.

Une petite parcelle correspondant à un équipement de loisir est classée NDI à la Foucherais. Le PLU permettra de classer de nouveaux espaces de loisirs, pour des équipements existants ou à créer plus à l'échelle de la commune.

2. CONTRAINTES

2.1 Analyse du Porter à connaissance

2.1.1 Servitudes

Sept types de servitudes ont été recensés sur le territoire de la commune :

A4 Servitudes relatives à la conservation des eaux et qui concernent les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux.

A5 Servitudes concernant la protection des canalisations publiques d'eau et d'assainissement (captage d'eau et drains de la Bretonnière et de la Chèze sur le territoire de Fougères).

AS1 Servitudes attachées à la protection des eaux potables (zone de la Bretonnière périmètres rapproché et éloigné).

I4 Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique (réseau électrique HTA et lignes HTB 90kv Fougères-Pontmain, Ernée-Fougères, Fougères-Z l'Aiguillette).

AC1 Servitudes de protection des Monuments Historiques de 500m pour l'oratoire St François et pour les mégalithes la Pierre Courcoulée, situés dans la commune de Landéan.

PT4 Servitudes d'élagage relative aux lignes téléphoniques implantées sur le domaine public.

2.1.2. Périmètres de protection autour des captages d'eau potable :

• Captage de la Bretonnière : arrêté préfectoral du 15 février 1985

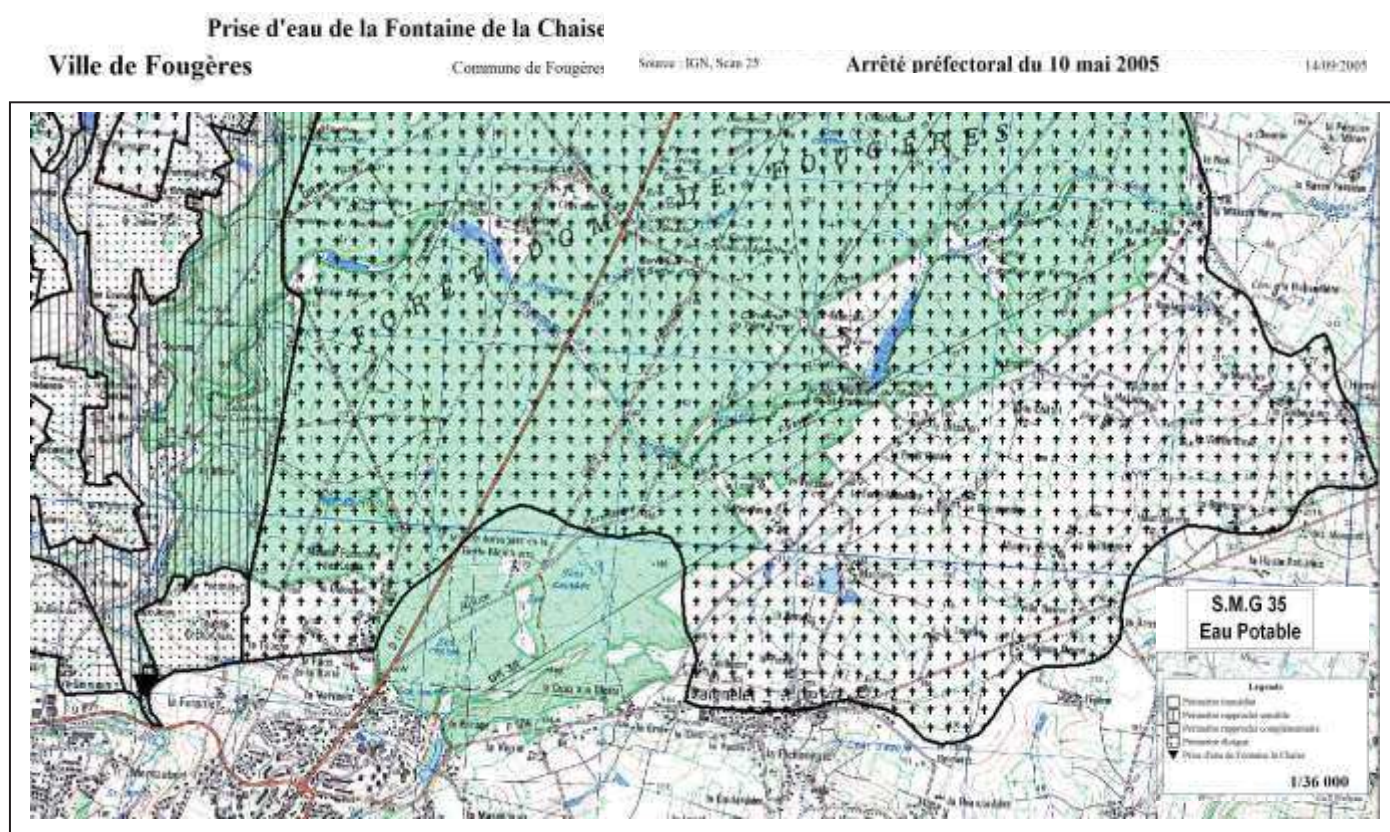
- périmètre de protection rapproché sur périmètre carré d'environ 400m de coté autour du lieu dit la Bretonnière
- périmètre de protection éloigné d'environ 7 ha

Ces périmètres sont classés NA pour éviter l'installation de bâtiments agricoles, le hameau du Grésillon est classé NH, en conformité avec l'arrêté préfectoral qui n'interdit pas les habitations sous réserve d'une installation sanitaire conforme aux normes en vigueur comme stipulé dans le règlement de la zone.

• Captage de la Chèze : arrêté préfectoral du 10 mai 2005

Situé sur la commune de Fougères, le captage de la Chèze génère 3 types de périmètres sur la commune de Laignelet, dont une grande partie du territoire est incluse dans le bassin versant du ruisseau du Nançon :

- périmètre rapproché complémentaire en limite est de la commune, autour du lieu dit la Touche Cochonnais classé en zone NPb, zone naturelle protégée, site d'approche du massif forestier
- périmètre rapproché sensible en frange est de la forêt de Fougères, classé NPf zone naturelle protégée forestière et Espace Boisé Classé
- périmètre éloigné incluant la partie sud-est de la commune, à la majeure partie du massif forestier à l'exclusion d'une partie au sud de la Fieffe Monthierry jusqu'au nord-est du bourg, limité par la RD 806 et l'ensemble du plateau ouest, qui ne fait l'objet d'aucun classement spécifique sinon celui approprié au territoire communal, y compris zone urbaine.



2.1.3. Sites Archéologiques:

Le service régional de l'archéologie a recensé dix sites archéologiques où est demandée l'application du décret n° 86-192 du 5 février 1986.: Malhère, l'Eglise dans le bourg, la Fieffe, Coupe 46, Galoupel, 2 Ligne du Hallais, Passage au Geai, St. Martin, Chemin Melouin.

2.1.4. Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire communal est concerné par la présence d'une ZNIEFF. Il s'agit du massif forestier à proximité de Fougères dont la protection est demandée (boisement classée et zonage NPf).

2.1.5. Marges de reculement

➤ *Les routes à grande circulation:*

La RD 177 est classée à grande circulation. Depuis le 1^{er} janvier 1997, elles 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 déviations de routes à grande circulation.

Cette distance se mesure à partir de l'axe de la voie 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 à l'extension des constructions existantes dès lors que cette dernière se fait dans le prolongement de l'existant sans rapprochement vers la voie.

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 (PLU, Carte Communale, ...) ou a reçu l'accord de la Commission des Sites pour les communes ne disposant pas d'un tel document.

La RD 177 traverse le territoire communal en dehors de toute partie actuellement urbanisée de la commune et en dehors de toute extension potentielle.

La future rocade est de Fougères est soumise aux mêmes règles.

➤ *Les Routes Départementales:*

Le 15 juin 1984, l'assemblée du Conseil Général a adopté un règlement de la voirie départementale qui définit en fonction de la catégorie de la voie, les marges de recul hors agglomération.

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

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

Voie	Classification	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Habitations	Autres usages
RD 108	4 ^{ème}	35m	25m
RD 806	4 ^{ème}	35m	25m

2.1.5. Infrastructure de transport terrestre classée bruyante

Par arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, deux voies ont fait l'objet d'un classement pour voies sonores. Il s'agit de la RD 177 et de la RD 806.

La RD 177 est classée en catégorie 3 ce qui correspond à une largeur de 100m.

La RD 806 est classée en catégorie 4 ce qui correspond à une largeur de 30m.

Cette largeur est mesurée à partir du bord de la chaussée. A l'intérieur de cette bande affectée par le bruit, un isolement acoustique est nécessaire.

2.3. Droit de préemption urbain

Par arrêté municipal en date du 10 novembre 1995, la commune a institué un droit de préemption urbain sur des parties urbanisées ou urbanisables de l'agglomération.

En modifiant le zonage des secteurs à urbaniser, le PLU induira une extension du périmètre du droit de préemption urbain, qui sera reporté sur les plans de zonage suite à l'approbation du PLU.

Il concernera les zones à urbaniser 1 AUE, 1 AUL ouest et NPI autour du bourg et UA dans le bourg.

2.4. SCOT du Pays de Fougères

2.4.1 Eléments du Schéma Directeur

Le Schéma Directeur du Pays de Fougères approuvé le 26 octobre 1995 et validé SCOT le 1^{er} Avril 2001 prévoit l'extension du bourg autour de son noyau initial, avec une adaptation entre les plans schématiques et la réalité du site.

Il prévoit le développement du noyau urbain de Fougères en zone urbaine mixte jusque sur le territoire communal de Laignelet, en limite Ouest, avec un traitement paysager des abords d'axes routiers le long de la future rocade Est.

Il prévoit aussi la prise en compte de hameaux existants voire de leur extension dans des limites raisonnables.

Il inscrit la forêt et ses abords en sites d'intérêt écologique et paysager, avec des zones d'approche de site à respecter.

De même pour les vallées de la Pichonnais et de la Nolière qui présentent un intérêt paysager avec une zone d'approche, soit une grande partie du Sud de la commune.

Il n'interdit pas la protection d'autres sites que le conseil municipal souhaiterait protéger.



2.4.2 Révision du SCOT du Pays de Fougères

A l'échelle de Fougères Communauté :

Les recensements complémentaires de la population et les données sur la construction neuve dans le Pays de Fougères, publiés en mars 2005 par l'Observatoire de l'Habitat du Pays de Fougères font apparaître, entre 2000 et 2004, un dynamisme démographique (+9%), caractérisé par une forte progression des naissances (+13% par an) : cette évolution est la plus forte des Pays d'Ille et Vilaine et dépasse largement la moyenne départementale (7,5%).

Elle correspond à un accueil de jeunes ménages qui augure, entre autre, de perspectives à la hausse en matière d'équipement scolaire pour les prochaines années.

Ces données sont à corréler avec l'évolution de la construction neuve qui est aussi parmi les plus dynamiques du département : le nombre de logements construits a doublé depuis 1999. Cette tendance compense la période précédente où le Pays de Fougères avait le plus faible nombre de logements commencés par an. Elle correspond, notamment, à la mise en service de l'A 86, avec un développement en premier lieu des secteurs sud du Pays, ainsi que de Fougères et ses abords.

Depuis 2003, on constate un ralentissement de la croissance, malgré le développement progressif vers l'Ouest et le Nord du Pays : les disponibilités foncières notamment dans Fougères même et dans Fougères Communauté se raréfient.

Fougères Communauté, hors ville de Fougères, reste néanmoins un territoire dynamique, y compris à l'échelle départementale, avec un taux de construction neuve de 13,9%, soit supérieur de 2 points à la moyenne (le plus fort taux étant la CDC du Pays de St Aubin : 20,6%)

Les communes limitrophes à Fougères sont en effet très attractives, au sud en lien avec les infrastructures routières dans un premier temps, puis plus récemment au nord, sur des territoires correspondant à une très forte demande de la part des particuliers pour de la construction de maisons individuelles dans un environnement de qualité, bénéficiant des avantages du pôle urbain.

Cette situation va être corroborée par le SCOT du Pays de Fougères en cours d'élaboration, dont les premières analyses préconisent un renforcement de la polarité de Fougères, à partir du développement des communes de la communauté, Fougères n'offrant aujourd'hui que peu de disponibilités d'expansion intra-muros.

De fait, le territoire de Laignelet, qui a connu entre 1990 et 1999 une évolution relativement stable, en dessous de la moyenne avec 6 logements par ans, apparaît aujourd'hui comme particulièrement attractif, disposant à la fois des services de Fougères et d'un environnement naturel préservé par la forêt domaniale et des vallées inscrites en sites d'intérêt paysager.

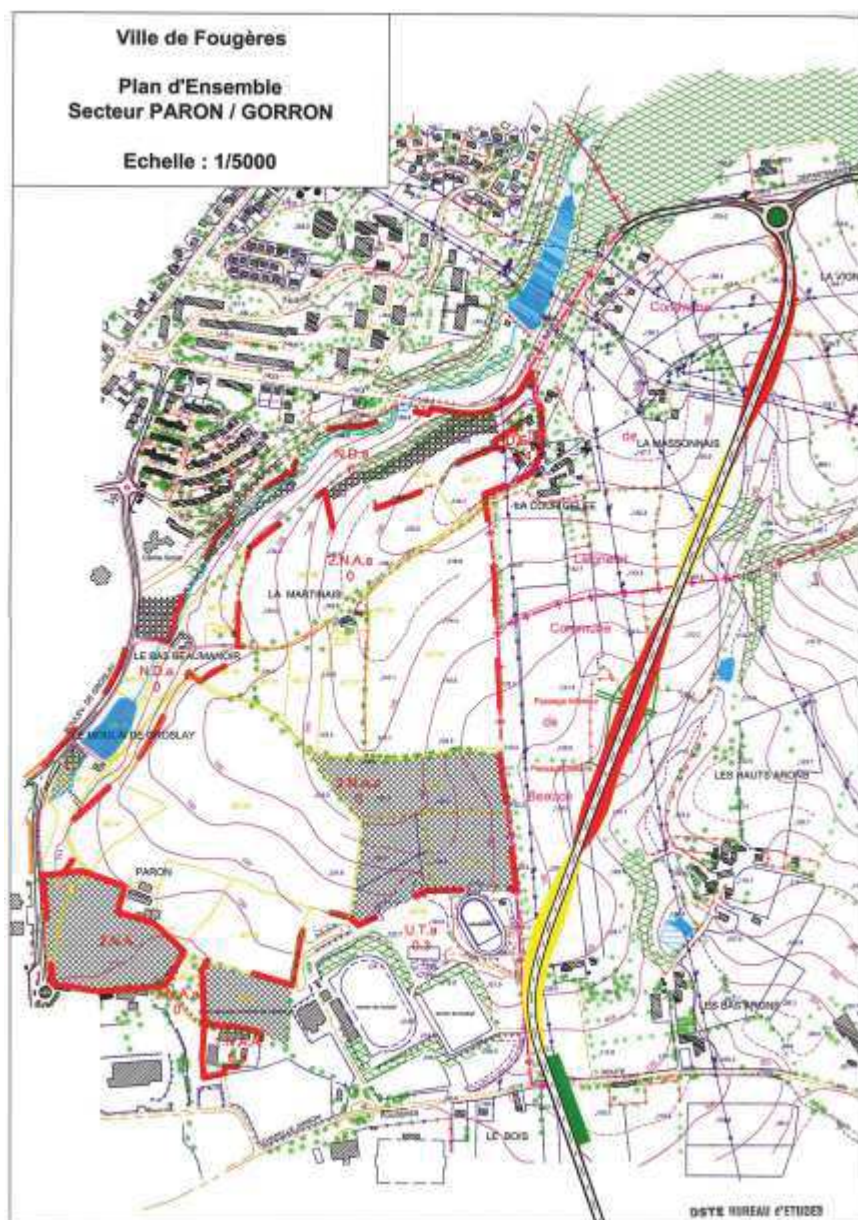
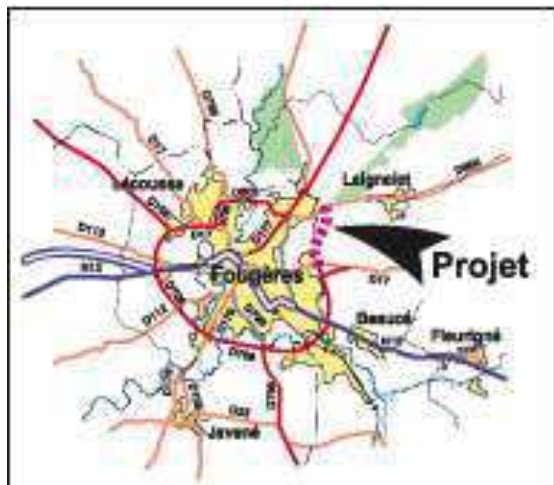
Le tendance à la croissance est amorcée ces dernières années sur la commune de Laignelet mais contrainte par POS actuel qui ne présente pas de disponibilités foncières suffisantes pour suivre l'évolution du Pays de Fougères.

Laignelet, comme les communes voisines, doit donc poursuivre son urbanisation pour répondre à une demande croissante, à l'échelle intercommunale, en matière d'accueil de nouveaux habitants : l'offre de logements doit être diversifiée pour répondre aux principes de mixité sociale et s'accompagner d'équipements publics et de services de proximité.

2.5 Les projets intercommunaux : la rocade Est de Fougères

Le Conseil Général d'Ille et Vilaine met en œuvre la poursuite du contournement de Fougères par l'Est.

Ce tronçon de rocade et ses abords mentionnés au SCOT, concernent une partie du territoire de Beaucé, non urbanisée et une partie du territoire de Laignelet incluant les hameaux de la Cour Gelée, de la Massonnais et le lieu dit le Bocage, point de raccordement par un giratoire à la RD 806. ➤



De fait, cette partie de territoire se trouve intégrée au système urbain de Fougères, malgré une coupure liée au relief de la vallée du Groslay.

La municipalité souhaite saisir l'opportunité de cette nouvelle voie pour développer une zone d'activités artisanales desservie par le giratoire du Bocage et compatible, dans sa forme et son organisation avec la proximité de la forêt et les habitations.

Il semblera aussi opportun, à long terme, de densifier les hameaux existants et de trouver une cohérence avec le projet d'aménagement du secteur de Paron, notamment dans les continuités des liaisons piétonnes et cyclables entre Laignelet et Fougères, en particulier vers les équipements sportifs.

Les études étant en cours, tant sur la rocade que sur Fougères, il s'agit de ne pas bloquer les projets futurs mais de poser les conditions d'un ensemble cohérent entre les communes concernées.

3 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

3.1 L'environnement naturel et bâti

Le territoire de la commune de Laignelet est caractérisé par trois points principaux :

- Le territoire communal présente des entités fortement identifiables sur le plan du paysage et des fonctions qui sont associées à l'environnement : zone forestière au Nord-Ouest, plateau agricole à l'Est, sites écologiques sensibles au Sud.
- Le bâti vernaculaire implanté sur l'ensemble du territoire, sans être exceptionnel, présente une qualité certaine et une valeur patrimoniale témoin de l'histoire rurale de Laignelet : c'est un vecteur identitaire à préserver.
- Le bourg est situé sur un point haut, le long d'une route de crête et donc sur un terrain contraint par le relief. Le flanc Sud du talweg concentre l'essentiel des constructions récentes de la commune, sous forme d'habitat individuel.

Pour préserver ces caractéristiques tout en assurant un développement cohérent par rapport aux mutations en cours le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte :

- Les spécificités et la protection de chaque secteur géographique et leur zone d'approche pour les sites naturels d'intérêt écologique ou paysager, avec des classements en A pour l'essentiel du territoire agricole et NP a, b, f ou l en selon les caractéristiques et les fonctions identifiées.
- Le classement en NPb des berges des ruisseaux et des étangs, qui constituent un réseau hydrographique intéressant.
- La possibilité de réhabiliter et de faire évoluer le bâti épars existant présentant des caractéristiques architecturales suffisantes, avec ou sans changement de destination et dans la mesure où cela ne nuit pas à l'activité agricole, par un classement NA ou NPb des parcelles bâties et de leurs abords non exploités par l'agriculture, avec un règlement précisant les conditions d'évolution possible (matériaux d'origine, superficie minimum, etc).
- Le développement limité de certains hameaux constitués et accueillant déjà du bâti récent, dès lors qu'ils s'insèrent convenablement dans l'environnement, qu'il n'y a pas de remise en cause de l'activité agricole, et que cela n'engendre pas de dépense pour la collectivité en matière de voirie et réseaux divers. Le classement NH permettra à 5 hameaux de se densifier de manière raisonnée, sur de grandes parcelles en cohérence avec l'existant bâti et naturel, pour proposer des types d'habitat diversifiés sur différents sites du territoire communal, comme au Grésillon ou au Pâtis de la Barre.
Sur certains hameaux, notamment la Croix aux Morts, l'enjeu est de reconstituer et de valoriser un ensemble bâti cohérent sur des parcelles interstitielles.
A la Cour Gelée, déjà classé NB au POS actuel, des constructions récentes sont implantées en interstice ou en prolongement du bâti ancien et la situation de ce hameau est liée, à plus long terme, au tracé de la rocade Est et aux projets d'aménagement des secteurs limitrophes de Fougères, encore à l'étude.
Aux Genais, seules quelques parcelles sont concernées, en cohérence avec l'urbanisation du secteur sur la commune de Beaucé.
- Le développement du bourg dans les orientations prévues au SCOT du Pays de Fougères tout en tenant en compte de la réalité topologique et foncière des terrains. L'organisation des nouveaux secteurs

d'urbanisation s'appuiera sur les éléments paysagers structurants, notamment le réseau de haies bocagères existant, ou à conforter. La trame parcellaire existante est ainsi respectée, voire renforcée : elle sert de base à une urbanisation progressive et les haies forment des limites successives entre bâti et campagne, avec éventuellement la création ou la réhabilitation de chemins reliant les secteurs entre eux et d'espaces communs structurants. Ces mesures basées sur la notion de développement durable, en rapport avec l'environnement naturel remarquable de Laignelet, demandent des surfaces urbanisables importantes : les études de projets en cours proposent ainsi plus d'un quart des surfaces destinés aux espaces publics généreusement plantés.

Le classement en zones UC et UE permettra de distinguer la partie ancienne de la partie récente du bourg, avec des mesures de préservation du patrimoine (gabarit, matériaux, etc). Les secteurs d'extension urbaine constitueront des réserves foncières à court, moyen et long terme, déterminés en fonction des réseaux existants et dans un souci de rééquilibrage et de diversification de la forme urbaine, notamment vers le Nord-Est du bourg, de manière à recentrer le noyau ancien.

Ces réserves foncières permettront à la commune de Laignelet de participer activement à l'évolution de Fougères Communauté qui doit faire face, depuis plusieurs années, à une demande croissante en matière de logements, alors que les disponibilités constructibles se raréfient notamment sur la couronne Ouest, en liaison directe avec l'A84 et à Fougères même. Les principes d'urbanisation doivent permettre une programmation diversifiée de logements répondant à une demande selon des parcours résidentiels variés et aux critères de mixité sociale, en proposant notamment des maisons de ville groupées.

Elles participeront également à la réalisation d'équipements publics, de services de proximité et d'ensembles résidentiels spécifiques (personnes âgées dépendantes) labellisés Haute Qualité Architecturale, dans un environnement de qualité.

3.2 Les enjeux socio-économiques

Les données statistiques, basées sur le dernier recensement et les sources disponibles en mairie (état civil, permis de construire, etc) font apparaître :

- La commune de Laignelet a une population en hausse constante et plutôt jeune.
 - La commune est attractive : le solde migratoire est positif.
 - Le taux d'activité de la population est en augmentation, du fait de l'arrivée de familles jeunes et actives.
 - Le parc de logements est en progression constante. Il est constitué pour la quasi-totalité de logements individuels principalement localisés dans le bourg sous forme de lotissements. Le rythme moyen de constructions neuves depuis 1999 est d'environ 8 logements par an.
 - Le nombre d'occupants par logement est en légère baisse (2.57 en 1999 pour 2.62 en 1990), ce qui correspond à une tendance générale de vieillissement de la population, alors que les logements neufs sont plutôt occupés par des ménages à structure familiale.
- Une part des constructions est donc consacrée au phénomène de décohabitation : on constate qu'entre 1990 et 1999, 50 nouvelles résidences principales ont été recensées pour une augmentation de population de seulement 62 habitants.

Sur le plan des équipements, des services et de l'activité économique, l'offre est en deçà des évolutions constatées au niveau démographique :

- Il n'y a pas d'école sur la commune, mais le ramassage scolaire est assuré vers les établissements de Fougères pour le collège et le lycée.
- Une halte-garderie assure un service par demi-journées pour les moins de trois ans.
- Le tissu associatif paraît dynamique, soutenu par l'action municipale, la Maison des Associations et l'espace Jules Vernes mais reste insuffisant pour constituer des réels liens sociaux.
L'ensemble des services est assuré à Fougères avec un bon niveau de satisfaction, malgré l'absence de transport public.
- Le tissu commercial est très faible mais l'activité artisanale est en progression pour ce qui du nombre d'entreprises installées sur la commune. Or il n'y pas de réserves foncières pour répondre aux demandes d'installation.
- L'activité agricole est en diminution : moins de sièges d'exploitation, baisse de la superficie agricole utilisée, mais orientation vers de nouvelles formes d'occupation du territoire agricole, notamment l'élevage de loisir.

Laignelet présente donc tous les atouts d'une commune dynamique, sous l'influence de Fougères qui induit une forte demande en logement. La commune bénéficie d'un environnement privilégié, proche de la forêt et reste attractive malgré le manque d'équipement et de services.

Pour autant, il est souhaitable d'atteindre rapidement un seuil de population de 1 000 à 1 200 habitants pour viabiliser les services essentiels accompagnant l'habitat et à la vitalité du bourg : la création de commerces et d'une école affirmeraient une autonomie et une identité plus forte à la commune.

De plus, le projet de bouclage de la rocade de Fougères par l'Est desservira le territoire communal, et il convient d'anticiper sur les effets induits d'une telle infrastructure, pour bénéficier d'un élan positif en termes économiques, notamment en offrant des possibilités d'implantation d'activités tout en maîtrisant les échelles d'une urbanisation compatible avec la proximité de la forêt et la préservation d'un environnement de qualité.

Le PLU devra donc prendre en compte :

➤ La création de réserves foncières pour répondre à la demande en logements diversifiés (accession, accession sociale, locatifs, locatifs conventionnés, structure d'accueil spécifique pour personnes âgées dépendante). Il convient d'accélérer le rythme de construction et d'atteindre un seuil de population permettant la création d'équipements publics et commerciaux viables.

En zone AUE, le règlement restera souple pour diversifier les typologies d'habitat en fonction de la demande et des évolutions conjoncturelles et autoriser les implantations d'équipements sans pour autant figer le foncier. Les gabarits imposés respecteront le bâti traditionnel et l'environnement tout en permettant l'implantation d'équipements.

➤ La création de réserves foncières pour développer les équipements publics, et les services de proximité : commerces et école. Il s'agit aussi de proposer des équipements sportifs et de loisir, à partir des sites existants à faire évoluer à l'échelle d'une nouvelle population, ou en rapport avec des espaces propices à l'accueil du tourisme vert, à l'échelle locale. Ainsi, le classement en zones UL et NPI des sites

proches des entrées du bourg, en lien avec la forêt à l'Ouest ou autour de l'ancienne ferme de la Touche à l'Est, va permettre de bloquer l'extension urbaine linéaire le long de la RD 806 en organisant des transitions entre bourg et campagne par des secteurs de loisirs valorisants.

➤ La création de réserves foncières pour accueillir des activités, en confortant les secteurs existants dans le bourg et en anticipant sur les abords de la future rocade Est. En zone AUA, le règlement préconisera des gabarits, des matériaux et des plantations en accord avec l'environnement, notamment la proximité de la forêt : il s'agit de favoriser l'implantation d'entreprises artisanales locales, à une échelle maîtrisée.

➤ La protection des exploitations agricoles en activité, tout en accompagnant les mutations constatées vers l'élevage de loisir. Le classement en zone A permet le maintien des activités en place et le classement en zone NA permet l'évolution des anciens bâtiments délaissés par l'activité agricole, voire d'anticiper sur leur avenir proche sans bloquer les projets en cours. Le bâti épars est donc classé en zone NA, ainsi que les parcelles ou parties de parcelles qui l'entourent pour que le bâti puisse évoluer et pour former des ensembles cohérents par rapport aux fonctions et aux usages, notamment à proximité de secteurs urbanisés ou des routes.

Ainsi, la municipalité de Laignelet, grâce au PLU, souhaite mener la commune vers un développement en adéquation avec la proximité de Fougères, suffisant pour offrir à la population un niveau de service satisfaisant mais maîtrisé pour préserver l'environnement privilégié et le caractère rural identitaire du site. Ainsi, en rapport avec la forêt, les principes d'urbanisation sont basés sur la préservation des haies et la création de chemins piétons sur des emprises larges nécessitant un recul des constructions et justifiant de réserves foncières généreuses pour répondre aux enjeux de développement durable (maintien et renforcement de trame bocagère existante, gestion de l'eau pluviale, etc)



*le lotissement du Val en cours vers la Pichonnais,
organisé autour d'une coulée verte*

QUATRIEME PARTIE

LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES OBJECTIFS DU PROJET ET LES ORIENTATIONS GENERALES

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 Décembre 2000 a modifié les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS), devenus des Plans Locaux d'Urbanisme.

Le PLU se base sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui doit présenter les orientations urbaines et paysagères de la commune et constituer un cadre de référence et de cohérence à la politique communale d'aménagement.

Il fixe des objectifs relatifs à la mise en place d'un projet d'aménagement concerté dans un souci de développement durable.

1. PRESENTATION GENERALE DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES ORIENTATIONS GENERALES D' AMENAGEMENT

A partir du diagnostic de la commune, le renouvellement et le développement urbains peuvent se poursuivre sur trois axes majeurs: l'équilibre social, la dynamique économique, et la préservation de l'environnement.

1.1. L'équilibre social

La commune de Laignelet souhaite maintenir une offre variée de logements pour assurer et encourager la mixité sociale, fondement du PADD. Les priorités envisagées pour atteindre cet objectif prévoient l'urbanisation équilibrée du bourg et le développement, respectueux du paysage, de certains hameaux répartis sur l'ensemble du territoire.

Les axes principaux du projet d'aménagement et de développement durable se traduisent d'une part, par la mise en place d'opérations urbaines fondées sur la notion de quartiers et d'unités de voisinage, organisées à partir de la trame parcellaire existante et du réseau bocager, et proposant des typologies d'habitat diversifiées, et d'autre part par la sauvegarde et la restauration du patrimoine rural banal ou remarquable.

Par l'offre variée en logement la municipalité poursuit également son objectif d'attendre un niveau de population permettant de renforcer l'attractivité de Laignelet en développant l'offre de services sur la commune et en renforçant l'appareil commercial : les surfaces urbanisables permettront la programmation de logements en accession et en locatifs, organisés par une trame bocagère reconstituée, ainsi qu'une structure d'accueil spécifique pour personnes âgées et les équipements et services de proximité nécessaire à la vie quotidienne et à l'accueil des familles (école, commerces)

L'objectif est de redynamiser le bourg en affirmant une centralité et des polarités de quartier autour de ses équipements pour affirmer l'identité et l'autonomie de la commune.

1.2. La dynamique économique

Renforcer l'activité économique à travers l'implantation des nouvelles activités génératrices d'emplois est l'un des objectifs de la commune.

Pour cela l'organisation du territoire doit se faire en prévoyant des zones d'activités et notamment:

- renforcer le secteur d'activités à l'entrée Est du bourg,
- à l'entrée Ouest du bourg accompagner la création de la nouvelle voie de contournement de Fougères par l'implantation d'entreprises en liaison directe avec Fougères et sa zone d'activité Est.

Cependant Laignelet reste une commune à dominante rurale et l'activité agricole est à préserver, en accompagnant les mutations en cours :

- renforcer les fonctions définies par le relief: plateau agricole à l'est, liaisons avec la forêt et activités forestières à l'Ouest, sites d'intérêt écologique au sud,
- protéger des exploitations en activités sans pour autant bloquer leur évolution,
- permettre l'évolution du bâti sur l'ensemble du territoire pour préserver le patrimoine rural,
- affirmer la spécificité de Laignelet à travers la mise en valeur de la richesse de son patrimoine naturel, encourageant le développement d'activités de loisir et le tourisme de proximité.

1.3. La préservation de l'environnement

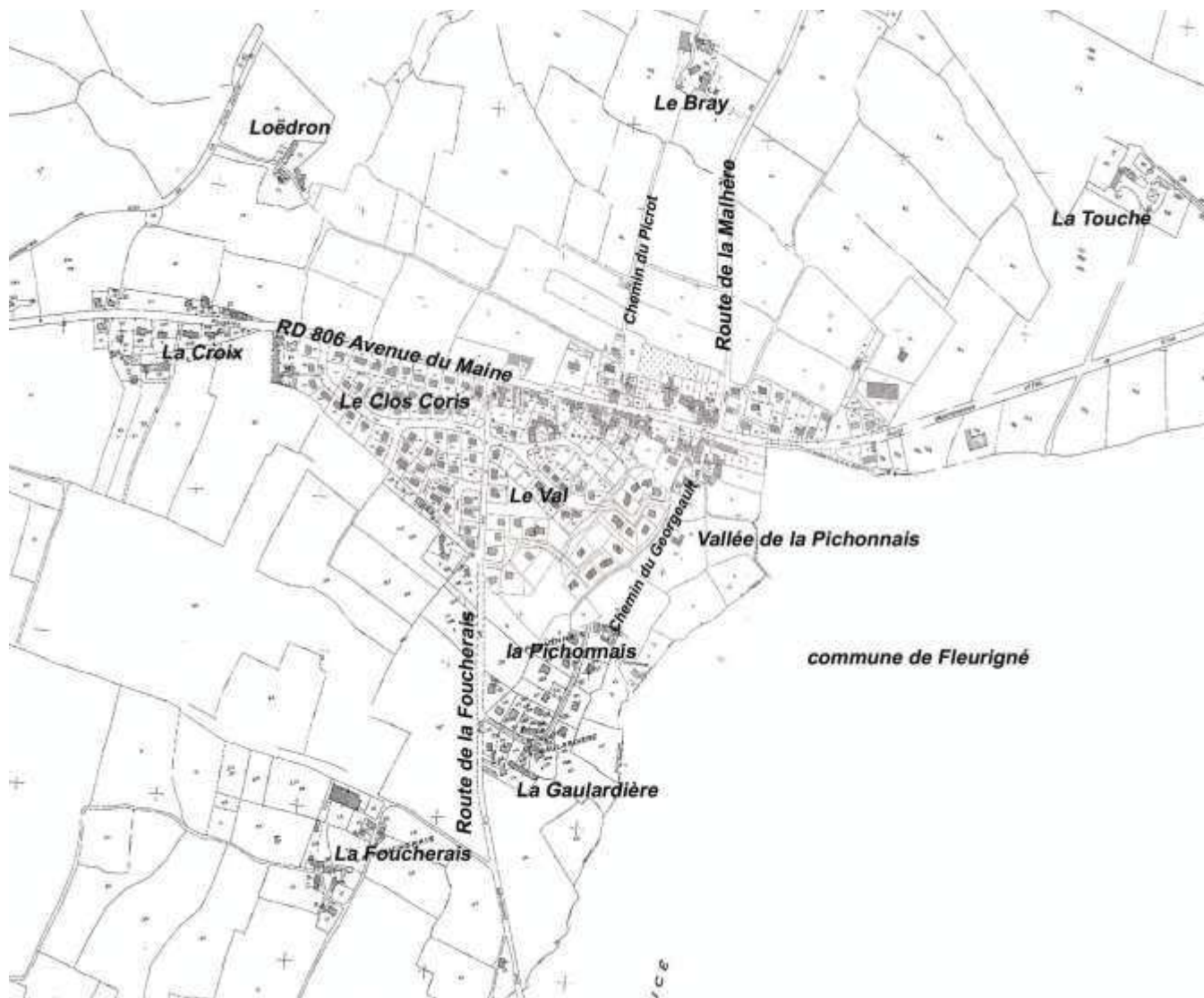
La préservation de l'agriculture est en relation directe avec la préservation de l'environnement et les mutations vers des activités de loisir sont un atout pour l'image et l'identité de la commune.

La richesse du patrimoine naturel de Laignelet peut être valorisée à travers:

- la préservation et la densification des haies bocagères et des espaces boisés, notamment comme structure de composition urbaines,
- la création des liaisons piétonnes et cyclables,
- la création de secteurs d'équipements publics de loisirs en limites de bourg, pour bloquer l'extension linéaire le long de la RD 806 et organiser des transitions entre espaces bâtis et naturels,
- classer les vallées, les cours d'eau et les sites d'approche des espaces d'intérêt paysager en zone naturelle protégée, sans pour autant exclure l'activité agricole.

2 LA TRADUCTION SPATIALE DES OBJECTIFS

2.1 Le Bourg



Les enjeux d'aménagement au niveau du bourg sont une recherche d'équilibre de la forme urbaine, aujourd'hui développée essentiellement au sud de l'avenue du Maine, en fonction des contraintes du relief.

Il s'agit d'épaissir la linéarité nord et de faire en sorte que le bourg soit traversé et animé par des fonctions diversifiées, commerces, loisirs, équipements et logements. Car si toute la fonction résidentielle se concentre à l'Ouest, l'attractivité vers Fougères sera difficile à compenser : la centralité identitaire de Laignelet doit être renforcée et donc habitée.

Néanmoins, il n'est pas non plus souhaitable de développer l'urbanisation vers l'est : le paysage très ouvert de ce côté ne propose pas de limites construites qui permettent de maîtriser l'extension au-delà du chemin de la Touche. D'autre part s'il est important de se rendre au bourg pour l'habiter et l'animer, il en est autrement d'y circuler pour le traverser et le transit y est déjà suffisamment important (environ 2 500 véhicules/jours comptés en 2002).

Enfin, pour assurer la cohérence de l'ensemble, la forme linéaire et le développement spontané au sud, liés aux contraintes du relief et à la route, sont à conforter. L'entrée dans le bourg, aujourd'hui, n'est pas lisible : l'urbanisation est d'abord diffuse, puis concentrée sur un seul côté, dont on ne perçoit pas l'épaisseur.

Le bourg doit donc se densifier et s'épaissir de part et d'autre de la D 806, pour pouvoir assurer un véritable quartier, proposer des polarités structurantes et offrir un véritable statut urbain à l'avenue du Maine.

Le projet propose donc une urbanisation au nord du noyau ancien, en fonction des contraintes d'assainissement liées au relief :

⇒ A court terme

1/ Le long de la route du Malhère, à l'ouest et à l'est, et autour des terrains de sport, en continuité de l'urbanisation récente. Les objectifs sont :

- Densifier le centre ancien pour qu'il participe à l'animation urbaine en permettant à un nouveau secteur d'habitat de se greffer sur le tissu historique de Laignelet.
- Retrouver la fonction centrale de la place de l'Eglise en créant du commerce, en liaison avec les équipements existants (mairie, médiathèque, espace rencontre pour les petits)
- Conforter l'urbanisation en cours à l'Est, pour trouver les limites naturelles à la forme urbaine et assurer des transitions avec la campagne à l'entrée Est, par un secteur de loisir à la Touche : habitat au nord, incluant les terrains de sport dans le tissu urbain, et activités au sud de la D 806

2/ Le long de la D 806, à partir de la route de la Foucherais, en symétrie du secteur du Clos Coris. Les objectifs sont :

- Raccorder la Croix à l'agglomération et structurer l'arrivée dans le bourg.
- Décaler, de ce fait, l'entrée de ville vers l'est : elle est marquée par une ouverture vers la forêt, zone non urbanisable qui limite l'extension linéaire et assure une transition ville / campagne.
- Composer un nouveau quartier au nord de l'avenue du Maine, en symétrie au Clos Coris.
- Affirmer cette notion de quartier par un espace structurant, au niveau de la rue de Foucherais et de la Maison des Associations :

- Cet espace marque la jonction de la rue de la Foucherais et le clos Coris, d'une part et distribue d'autre part vers le secteur d'urbanisation future, qui s'implante dans un premier temps sur une parcelle longeant la D 806, raccordable directement au réseau d'assainissement, et pouvant s'épaissir, dans un second temps vers le nord.
- Il peut proposer un pôle convivial, autour d'une typologie d'habitat plus dense, éventuellement des commerces et des équipements complémentaires au centre ancien, en liaison avec la fonction résidentielle de ce secteur.
- Poursuivre le traitement urbain de l'avenue du Maine, épine dorsale de Laignelet, en proposant des cheminements sécurisés vers les différents secteurs du bourg : ce traitement passe par des aménagements de sol, plantations, éclairage et mobilier, mais aussi par les conditions d'implantation du bâti et des gabarits possibles.

3/ Le long de la route de la Foucherais, en prolongement du Clos Coris. Les objectifs sont :

- Continuer l'évolution actuelle de l'urbanisation à partir des réseaux d'assainissement existant.
 - Raccrocher les hameaux de la Pichonnais, de la Gaulardière et de la Foucherais à l'urbanisation du bourg.
- ⇒ A moyen et long terme, et suivant un rythme raisonné, l'urbanisation peut se poursuivre en épaisseur au sud, par arrière-plans successifs, entre la Croix et le Clos Coris, vers la Foucherais, et au nord, en fonction des contraintes d'assainissement.



En limite Sud du Clos Coris, une parcelle urbanisable, cadrée par les haies, vers la Foucherais

Le principe majeur est d'organiser l'urbanisation à partir du parcellaire et de la trame bocagère existante, à préserver et à renforcer, pour permettre l'accroche des extensions urbaines futures à l'existant et leur intégration au paysage, naturel et bâti :

- Marquer les limites progressives de l'urbanisation et cadrer le rapport ville / campagne ;
- Préserver par les haies la qualité paysagère des vues lointaines du bourg depuis la campagne, d'où, situé en point haut, le clocher émerge des arbres qui protègent le bâti.
- Respecter le relief en maintenant ou en créant des haies contre le ruissellement et l'érosion liée à l'eau et aux vents.
- Créer des continuités en reliant les chemins creux, existant ou à réaliser, à travers les nouveaux secteurs d'habitat, sur le principe de la coulée verte réalisée entre la Mairie et la Pichonnais, vers les différents secteurs du bourg et les équipements.
- Structurer et aérer le tissu urbain en proposant des espaces communs de jeu et de convivialité, repères d'unités de voisinage identifiables.

2.2 Le Territoire

2.2.1 Les hameaux

Permettre le développement mesuré de quelques hameaux participe de la diversification de l'habitat sur l'ensemble du territoire, en renforçant des unités bâties constituées, sans en rompre l'équilibre, ni la valeur patrimoniale.

Pour accueillir de nouvelles constructions, les hameaux doivent donc présenter certains critères, notamment dans leur forme : il s'agit de densifier des entités structurées, comportant déjà du bâti récent, en évitant d'étendre l'urbanisation sur des terres agricoles participant aux plans d'épandage.

Cinq hameaux sont concernés par des possibilités d'urbanisation, en privilégiant des grandes parcelles et en insistant sur l'intégration des constructions et des plantations dans le paysage :

1 / Le Grésillon : ce hameau est implanté le long de la voie communal n°4 qui longe la forêt, au carrefour vers le Moulin de Saint François. La rive nord de la voie accueille déjà des constructions récentes, et peut intégrer deux ou trois nouvelles habitations.

2 / Le Pâtis de la Barre : situé en limite communale avec Fougères, ce hameau est accessible à partir de la RD 177.A proximité immédiate d'un lotissement récent, sur le territoire de Fougères, deux grandes parcelles sont susceptibles d'accueillir quelques maisons neuves, sur de grands terrains, dans le respect des réserves et des marges inscrites à long terme sur le POS de Fougères pour la réalisation de la rocade Nord.

3 / La Croix aux Morts : le long de la RD 806, au carrefour avec la route communal n°4 qui longe la forêt pour restructurer ce hameau linéaire et le densifier, affirmant ainsi un secteur cohérent d'habitat et ralentir la circulation pour sécuriser le croisement routier et annoncer l'arrivée sur le bourg.

4 / La Cour Gelée : en limite communale avec Fougère, ce hameau se trouvera à terme séparé du bourg de Laignelet par la future rocade Est. Il se tournera, de fait vers le futur secteur résidentiel de Paron, (études en cours) qui comprend déjà dans sa partie sud des terrains de sport et des équipements de loisir, à développer et à relier avec Laignelet en cheminements piétons et cycles. Inscrit au POS en zone NB, le hameau de La Cour Gelée qui accueille déjà quelques constructions récentes, peut donc continuer d'évoluer en secteur d'habitat sur des parcelles interstitielles. Sa densification relative s'inscrit dans les préconisations du SCOT du Pays de Fougères qui prévoit sur le secteur intra-rocade le développement d'une zone urbaine mixte.

5/ Les Genais, sur quelques parcelles, en cohérence avec les projets d'urbanisation du secteur sur la commune de Beaucé.

2.2.2 Les secteurs d'activités

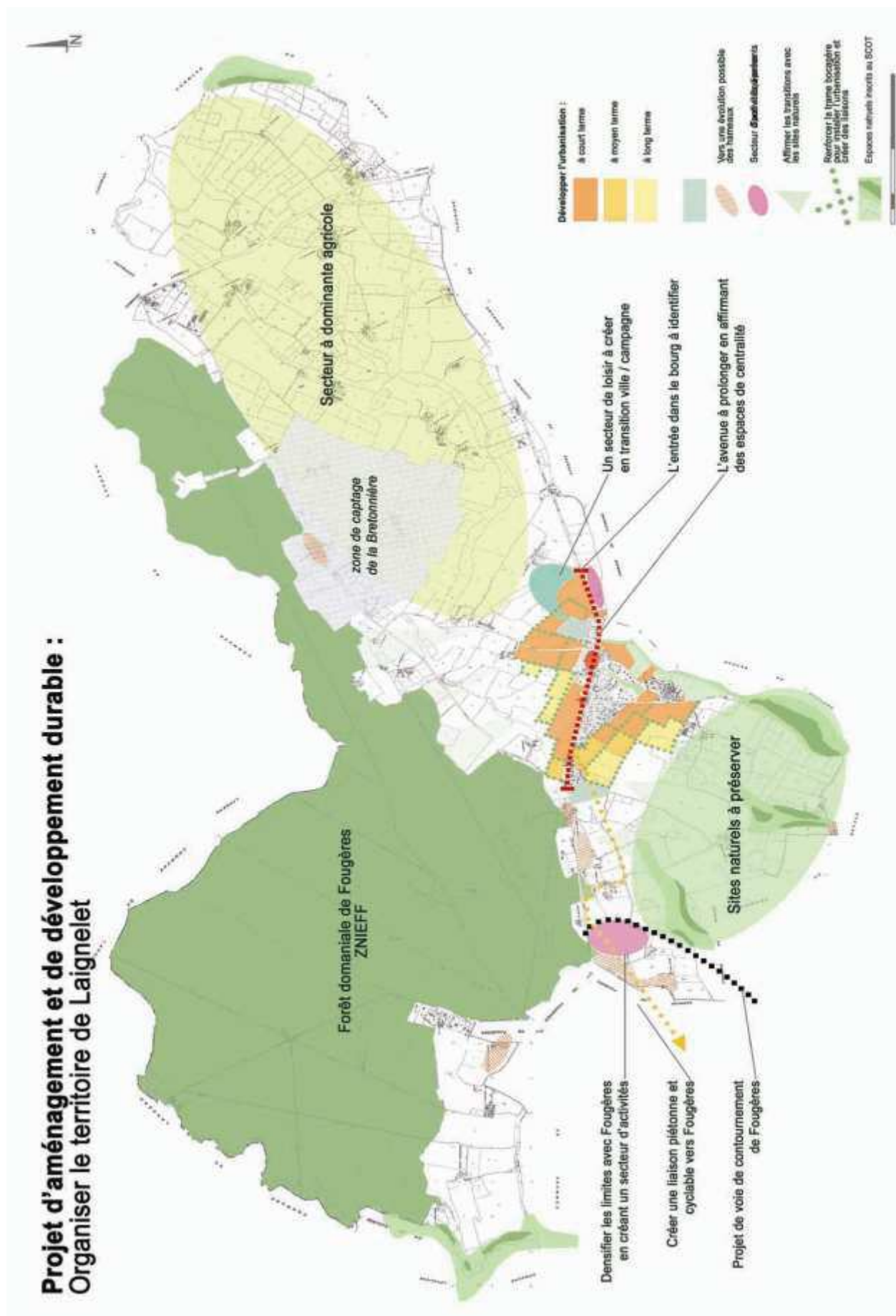
Un secteur d'activité est à créer sur la commune, pour permettre le développement de l'économie, et créer des emplois. Il est prévu dans le secteur de la Cour Gelée, sur les principes du SCOT énoncés ci-dessus et en lien direct avec la future rocade, à partir d'un rond-point de liaison avec la RD 807 au niveau du Bocage.

Proches de la forêt et d'un secteur d'habitat, les activités doivent être compatibles avec leur environnement, tant dans leur nature que dans la taille des parcelles, la forme et les gabarits des constructions, avec des espaces tampon plantés en limite de zonage et en bordure de rocade.

Un petit secteur d'activité à l'entrée Est du bourg est prévu pour conforter les activités existantes.



Depuis la Cour Gelée, vue lointaine sur Fougères



II. LE PROJET DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

La traduction spatiale des objectifs du PADD est mise en œuvre par le zonage et le règlement.

Chaque zone du PLU correspond à une définition spatiale, des caractéristiques fonctionnelles et est soumise à un règlement qui spécifie :

1. la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, en définissant la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.
2. les conditions de l'occupation du sol, en définissant les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.
3. les possibilités d'occupation du sol, en définissant des densités ou des rapports de surfaces.

Le territoire de la commune, en application des préconisations du PADD et dans le respect du SCOT du pays de Fougères, est donc couvert par trois zones principales : zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles, elles mêmes scindées en fonctions des spécificités du site, liées au projet.

D'une manière générale, le zonage inclut des parcelles entières, par cohérence et respect de la trame existante, sauf en zone NA où les très grandes parcelles peuvent être classées partiellement NA à proximité du bâti et A sur le reste de leur superficie, en vertu de la protection du potentiel agricole.

Le règlement est basé sur des principes de respect de l'existant, en limitant néanmoins les contraintes pour favoriser la réalisation d'opération d'ensemble cohérentes et rationnelles, avec des possibilités d'évolution dans le temps en fonction de la demande en logement et en équipement, des disponibilités foncières et financières de la communes.

Un permis de démolir est demandé sur l'ensemble de la commune, pour la préservation du patrimoine d'une manière générale et pour donner la possibilité au propriétaire de mettre à jour les documents de références fiscales.

1. LES ZONES URBAINES

Il s'agit des zones déjà équipées, caractérisées par une urbanisation de type habitat ou activité.

1.1 Zone UC

Zone Urbaine Centrale correspondant au centre ancien de l'agglomération : caractérisée par un habitat groupé et dense, elle correspond au centre bourg historique de Laignelet, groupé autour de l'Eglise et bordant la RD 806 de part et d'autre, depuis la route de la Fourcherai jusqu'au chemin de la Malhère au Nord et à la vallée de la Pichonnais au Sud.

Elle a pour vocation principale l'habitat avec des possibilités d'accueil d'activités compatibles (commerces, services, bureaux, artisanat, équipements).

Les constructions nouvelles devront respecter les gabarits, les matériaux et les logiques d'implantation du bâti existant traditionnel.

Surface totale: environ 39 400 m²

1.2 Zone UE

Zone Urbaine d'Extension, équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération, elle correspond aux secteurs pavillonnaires existants ou en cours d'urbanisation :

- à l'Ouest du bourg : la Croix ;
- au Sud le long de la route de la Foucherais : le Clos Coris, les lotissements du Val et du Georgeault, la Pichonnais et la Gaulardière ;
- à l'Est : le lotissement de la Malhère et les parcelles urbanisées au Sud de la RD 806.

C'est un secteur résidentiel pouvant accueillir des activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, artisanat, équipements).

Surface totale: environ 226 500 m²

1.3 Zone UA

Zone Urbaine d'Activité : elle accueille les activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, bureaux...) et les logements et équipements indispensables au fonctionnement de ces activités. Elle est située à l'entrée Est du bourg, au Sud de la RD 806 et conforte l'existant, dans la limite du raccordement au réseau d'assainissement.

Surface totale: environ 26 400 m²

1.4 Zone UL

Zone Urbaine de Loisir : zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités ou à leur fonctionnement (logement de fonction)

Elle correspond aux terrains de sport vers la route de la Malhère et à la salle EDF à la Foucherais

Surface totale: environ 22 400 m²

2 LES ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones non équipées ou insuffisamment équipées où est prévu le développement urbain à court, moyen et long terme. La trame bocagère et parcellaire existante structure ces zones en unités urbanisables indépendantes, reliées ou à relier entre elles et le centre bourg par un réseau de chemins et de voies existant, à conforter ou à créer.

2.1 Zone 1 AUE

Zone A Urbaniser en Extension à court et moyen terme : il s'agit de parcelles aujourd'hui non équipées mais facilement raccordables au réseau d'assainissement ou à urbaniser en priorité pour répondre aux objectifs du PADD.

Il est prévu à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation d'équipements publics et privés répondant aux fonctions résidentielles. Les opérations s'effectuent au coup par coup, par unités de voisinage, cadrées par la trame bocagère existante, impliquant un aménagement cohérent d'ensemble.

Ce principe d'urbanisation, intégrant des éléments de développement durable et de respect de l'environnement, comme la préservation et reconstitution de la trame bocagère, la création de cheminements piétons, les systèmes de récupération des eaux pluviales, nécessite des surfaces urbanisables généreuses, propices à une organisation de bâti autour d'espaces publics structurants.

Pour répondre aux principes de mixité sociale, la programmation des typologies de logements sera variée, intégrant notamment un projet de structure d'accueil spécifique pour personnes âgées dépendantes. Il convient aussi de prévoir des équipements scolaires et des services de proximité nécessaires à la vitalité du bourg. Ces bâtiments labellisés Haute Qualité Environnementale doivent s'insérer dans des espaces paysagers valorisant, trouvant place dans la zone la plus dense du bourg et justifiant de grandes surfaces urbanisables, pour des opérations peu denses, bien intégrées dans l'environnement de Laignelet.

La vocation et le règlement des zones à urbaniser correspondent à ceux de la zone UE : secteur d'habitat groupé en continuité du centre bourg et secteur résidentiel pavillonnaire, pouvant accueillir équipements, services et activités compatibles.

Quatre secteurs sont concernés autour du bourg :

- 1 AUE Sud : une première rangée de parcelles au Sud du Clos Coris, permettant de raccrocher la Croix à l'agglomération, jusqu'à la Foucheraie, raccordables au réseau d'assainissement existant en gravitaire.
- 1 AUE Nord : les parcelles le long de la RD 806 entre la Croix et le centre bourg, pour assurer une continuité urbaine en symétrie au Clos Coris, raccordables au réseaux d'assainissement existants.
- 1 AUE Centre : le long de la route de Malhère jusqu'au Braye, dans l'objectif de densifier le centre bourg et de rééquilibrer la forme urbaine. Ces parcelles sont déjà propriété communale et l'une d'elle accueillera une structure pour personnes âgées dépendantes. Pour urbaniser ces parcelles une station de relevage sera créée.
- 1 AUE Est : dans le prolongement de l'urbanisation existante le long de la RD 806, jusqu'au chemin de la Touche.

Surface totale : environ 241 300 m²

2.2 Zone 2AUE

Zone A Urbaniser en Extension à long terme : parcelles non équipées, la constructibilité y est déterminée par une modification du PLU. La vocation et le règlement correspondent à ceux de la zone UE : secteur résidentiel, pouvant accueillir équipements, services et activités compatibles.

Il s'agit d'anticiper sur une évolution à long terme, dans la tendance expansive de Fougères Communauté constatée actuellement par les études en cours liée à la révision du SCOT du Pays de Fougères. Laignelet est resté en retard par rapport au développement des autres communes du secteur, situées à l'Ouest de Fougères en lien direct avec l'A84, mais son territoire, proche de la forêt, paraît aujourd'hui particulièrement attractif.

La création de réserves foncière à long terme permettra de répondre à une demande croissante tout en se dotant d'outil de maîtrise du foncier, et par là même donner à la municipalité des éléments d'orientation dans la diversification de la programmation des typologies de logements : on constate en effet que 90% des constructions sont destinées à l'accession et les opérations plus sociales et locatives sont insuffisantes pour répondre à la demande.

Ces réserves permettront aussi d'adapter l'offre en logements aux variations quantitatives de la population, sachant qu'entre 1990 et 1999, 50 nouvelles résidences principales ont été recensées pour seulement 62 nouveaux habitants. En fonction du taux de décohabitation et du nombre de personnes par nouveaux logements, la disponibilité foncière peut compenser ou maîtriser les fluctuations démographiques pour réaliser les objectifs de croissance et de viabilité des équipements envisagés par la municipalité et inscrits dans le PADD.

Trois secteurs sont concernés :

- 2 AUE Sud : une deuxième rangée de parcelles en prolongement de la zone 1AUE au Sud de Clos Coris jusqu'à la Foucherais.
- 2 AUE Ouest : une parcelle au Nord de la Croix et dans le prolongement de la zone 1AUE Nord.
- 2AUE Nord : une deuxième rangée de parcelles en profondeur de la zone 1 AUE Nord, jusqu'au chemin du Picrot, plus une parcelle entre le Picrot et le Braye, propriété communale.

Surface totale : environ 144 600 m²

2.3 Zone 1 AUA

Zone A Urbaniser pour l'Activité : elle est prévue dans le secteur de la Cour Gelée, en relation avec la future rocade Est de Fougères et la RD 806 par un rond-point projeté au niveau du bocage. Elle ne sera donc urbanisable qu'après la réalisation des infrastructures routières à l'échelle du Département.

Elle doit comprendre des espaces tampon plantés en limite de zone, pour préserver le hameau résidentiel de la Cour Gelée et en bordure de voirie, pour l'intégration paysagère, le long de la future rocade.

Surface : environ 49 200 m²

2.4 Zone 1 AUL

Zone A Urbaniser de Loisir : elle correspond à des réserves pour agrandir le terrain de sport existant sur la parcelle qui le jouxte au Sud, et pour créer un équipement public complémentaire, type salle polyvalente, à l'entrée Ouest du bourg, en rive Sud de la RD 806, avant la Croix. Cet équipement permettrait de poser une limite à l'extension linéaire du bourg le long de la voie et de traiter l'entrée du bourg avec un site paysager et des aménagements de voirie.

Surface : environ 46 700 m²

3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La répartition des zones naturelles en A, NA, NH, NPa, NPb, NPl et NPf dépend du caractère spécifique de chaque partie du territoire concerné, selon les fonctions, le bâti existant et l'identification des sites paysagers. Le PLU permet des distinctions qu'il est intéressant d'utiliser et d'optimiser pour une réglementation adaptée au plus près des particularités de chaque secteur.

Ainsi, le secteur strictement agricole reste protégé de toute évolution du bâti non agricole susceptible de gêner l'activité.

Par contre sur le reste du territoire, le bâti existant diffus peut évoluer sous certaines conditions réglementées, soit en zone NA, soit en zone NPb, soit pour les hameaux structurés en zone NH avec possibilité de construction nouvelle. Cette volonté contribue à la sauvegarde du patrimoine vernaculaire, non remarquable mais fortement identitaire et accompagne l'évolution des fonctions en milieu rural et des conditions d'occupation en permettant les changements de destination, tout en protégeant l'activité agricole ou l'environnement paysager.

Le classement en zones NP, est proposé notamment :

- en cohérence avec le SCOT du Pays de Fougères, sur les sites d'intérêt paysagers et leurs zones d'approches, (forêt, vallées de la Pichonnais et de la Nolière) ,
- élargis à des vallées identifiées dans le diagnostic paysager mais non classées :
 - o le ruisseau de la Libronnière en limite Est avec la commune de Le Loroux
 - o le ruisseau du Groslay, qui s'inscrit dans la continuité des sites d'intérêt paysager du Sud du territoire communal (vallées de la Pichonnais et de la Nolière) et sera touché par l'impact de la rocade Est de Fougères.
 - o L'ensemble des ruisseaux répertoriés à l'IGN sur une bande de 5m de part et d'autre ainsi que les étangs.

Les distinctions entre les différentes zones NP proposées par le PLU permettent de différencier :

- la zone NPf pour la forêt domaniale de Fougères et le périmètre de la ZNIEFF,
- les zones NPa strictement protégées des vallées sensibles,
- les zones NPb d'intérêt paysager ou d'approche des sites mais où le bâti existant peut évoluer,
- les zones NPl où des aménagements légers de loisir permettent de créer des espaces d'accueil touristique, en transition entre espaces urbanisés ou infrastructures routières et espaces naturels.

Ces distinctions correspondent à une approche fine du territoire et à la prise en compte de l'environnement, la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

3.1 Zone A

Zone Agricole strictement réservée à l'agriculture non équipée et inconstructible hormis ce qui est lié à l'agriculture : elle permet l'implantation de bâtiments nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et des logements de fonctions.

Elle concerne la majorité des terres du territoire, à l'exception des espaces naturels d'intérêt paysager, des parcelles bâties ou à proximité immédiate de bâtiments non agricoles et dont l'usage privé est non agricole.

Elle inclut les sièges d'exploitation agricole en activité dont les bâtiments ne présentent pas de particularité patrimoniale et ne sont pas susceptibles de mutations à long terme.

Surface : environ 299 ha

3.2 Zone NA

Zone Naturelle Agricole non équipée et à vocation prioritaire agricole : elle ne permet pas l'implantation de constructions nouvelles hormis celles nécessaires aux exploitations agricoles mais permet l'évolution du bâti existant (rénovation, extensions mesurées dans des conditions spécifiées au règlement) à l'extérieur des rayons de protection des bâtiments agricoles en activité (100 m) et dans la mesure où les éventuels changements de destination ne nuisent pas à l'activité agricole.

Elle concerne les parcelles occupées par du bâti non agricole épars ou en hameaux peu structurés, ainsi que les parcelles qui les entourent à usage privé non agricole, notamment celles qui sont proches de secteurs urbanisés ou des infrastructures routières, formant des ensembles cohérents.

Elles concernent aussi des parcelles qui ont perdu leur usage strictement agricole ou qui sont susceptibles d'évoluer à moyen terme, comme le site au Nord du bourg, entre la voie communale n°4 qui longe la forêt, La Malhère et la Touche. Le classement en zone NA dissuade l'installation de bâtiments agricoles à proximité immédiate de secteurs urbains, susceptibles de blocages mutuels de leur évolution à long terme, et notamment d'une orientation des abords de la forêt de Fougères en zone de loisir de proximité, préconisé au SCOT.

Elle concerne les périmètres rapprochés éloignés du captage de la Bretonnière.

Ce classement permettra à certains sites, bâtiments ou groupes de bâtiments d'évoluer, afin notamment de préserver le patrimoine rural.

D'autre part, pour certaines exploitations agricoles, dans des conditions spécifiques :

- dont des corps de bâtiment présentent un intérêt patrimonial sans pour autant nécessiter de protection particulière,
- sont hors normes,
- sont en cours de mutation,
- présentent une situation complexe par rapport à des tiers,

un classement NA de l'ensemble bâti correspond à un souci de cohérence, pour limiter le pastillage et éviter certaines friches à moyen et long terme.

Cela concerne, pour plusieurs critères combinés :

la Hubaudière



la Bullière



la Roulardière



le Halais



Surface : environ 140 ha

3.3 Zone NH

Zone Naturel Habitat : 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.

Ces secteurs à urbaniser au coup par coup, concernent des hameaux structurés comprenant des habitations anciennes (bâtiments généralement en pierre) et des constructions récentes. Leur densification, maîtrisée et relative, est compatible avec l'activité agricole (pas d'exploitation à proximité, pas de restriction des plans d'épandage). Ils sont dotés d'équipements suffisants, en voirie, pour ne pas présenter de risques par rapport à la sécurité, et en desserte eau et électricité, pour ne pas induire d'équipements nouveaux pour la collectivité.

Les conditions d'urbanisation dépendent notamment de la taille des parcelles (> à 1000m²) pour préserver le caractère rural de ces hameaux et l'environnement naturel dans lequel ils s'insèrent (proximité immédiate de zone NP), ainsi que des capacités d'assainissement autonome. Il est également préconisé de créer des débouchés groupés pour deux parcelles pour limiter les sorties sur les voies principales de circulation. Au plan réglementaire, gabarits, matériaux et plantations doivent respecter l'environnement et être en harmonie avec le bâti existant.

Sont concernés les hameaux :

- Le Grésillon, déjà classé NB au POS et qui accueille des habitations récentes et dont quelques parcelles peuvent en intégrer de nouvelles ;
- Le Pâtis de la Barre, proche d'un secteur pavillonnaire situé sur le territoire de Fougères et dont quelques parcelles peuvent intégrer de nouvelles constructions, se substitue à la zone NB de la Galoupel, qui n'admet plus de nouvelles constructions ;
- La Croix aux Morts, pour conforter un ensemble de bâti ancien et récent le long de la RD 806, notamment dans les parcelles interstitielles, et permettant d'affirmer une cohérence résidentielle favorable au ralentissement de la vitesse pour sécuriser le croisement de la RD 806 et de la route communale n°4 et annoncer l'arrivée dans le bourg ;
- La Cour Gelée, déjà classé NB au POS et qui accueille des habitations récentes, étendu à la Massonnais et dont quelques parcelles peuvent intégrer de nouvelles constructions.
- partiellement les Genais, en cohérence avec l'évolution du hameau sur la commune de Beaucé ;

Surface : environ 9 ha

3.4 ZONE NPa

Zone Naturelle à Protéger strictement pour son paysage remarquable ou ses éléments écologiques identifiés, notamment par le SCOT du Pays de Fougères. La zone est non équipée et inconstructible mais permet, éventuellement, la rénovation du bâti existant pour la protection du patrimoine. Elle concerne :

- la vallée de la Pichonnais, déjà classée NDb au POS avec une partie classée "espace boisé TC" au POS, et classée site d'intérêt paysager au SCOT du Pays de Fougères,
- la vallée de la Nolière, site d'intérêt paysager au SCOT du Pays de Fougères, dans le même ensemble que la vallée de la Pichonnais,
- la vallée du ruisseau du Groslay, qui marque une limite des sites d'intérêt paysager du SCOT non inscrite mais à protéger de l'impact de la rocade Est de Fougères,
- la vallée du Nançon incluse dans un site d'intérêt paysager au SCOT du Pays de Fougères,
- la vallée de la Libronnière, actuellement sans protection spécifique.

Surface : environ 27 ha

3.5 Zone NPb

Zones Naturelle à Protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, inscrites comme sites d'intérêt paysager ou zones d'approche de sites au SCOT du Pays de Fougères. A vocation agricole, l'activité agricole est autorisée à condition de s'intégrer à l'environnement naturel. Zone naturelle non équipée, elle est inconstructible mais permet l'évolution du bâti existant sous certaines conditions.

Sont concernés :

- les parcelles construites et les parcelles agricoles incluses dans la forêt de Fougères (Moulin d'Avion, maison forestière de la Fieffe Monthierry) ;
- les secteurs d'approche de la forêt, au Nord de la route communale n°4, et dans la partie Ouest du territoire (la Touche Cochonnais, la Touche, la Galoupet, partiellement le Pâtis de la Barre), à l'exclusion des hameaux constitués du Pâtis de la Barre, de la Croix aux Morts et du Grésillon, dont la densification relative proposée par le classement NH permettra de recomposer des ensembles cohérents et d'offrir quelques habitations diversifiées dans un environnement de qualité, respectant des règles d'implantation, de gabarit, de matériaux et de plantation en rapport avec le site ;
- au Sud du Territoire communal : les secteurs d'approche des vallées de la Nolière et de la Pichonnais, ainsi que les abords du ruisseau du Groslay, à protéger de l'impact de la rocade Est de Fougères.
- Les ruisseaux répertoriés à l'IGN et leurs berges sur 5m ainsi que les étangs.

Surface : environ 212 ha

3.6 Zone NPf

Zone Naturelle à Protéger forestière : elle concerne l'emprise de la forêt domaniale de Fougères sur le territoire communal, correspondant à la ZNIEFF.

Surface : environ 630 ha

3.7 Zone NPI

Zone Naturelle à Protéger de loisir : zone non équipée et inconstructible permettant d'intégrer des aménagements et des constructions légères à usage de loisir et de sport.

Elle permet de créer des secteurs de transition entre des parties urbanisées ou des infrastructures routières et des sites naturels : une zone verte de loisir entre le bourg et la Touche et deux sites d'accueil touristique vers la forêt, à l'entrée Ouest du bourg et près du futur rond-point du Bocage entre la rocade Est de Fougères et la RD 806.

Surface : environ 6 ha

4 RESERVES ET SERVITUDES

4.1 Les réserves pour services publics

Les servitudes projetées au bénéfice de la commune sont les suivantes :

- la servitude n°30 pour extension du cimetière sur une parcelle située à l'Est du cimetière, jusqu'au chemin du Picrot ;
- la servitude n° 31 pour élargissement de voirie le long de la RD 806 sur parcelle non bâtie en situation de centralité, proche du carrefour avec la route de Foucherais ;
- la servitude n°32 pour extension du terrain de sport, inscrite au POS actuel est supprimée, le terrain sera classé en zone 1AUL. Elle est remplacée par une servitude pour création de chemin piéton entre le terrain des sports et la future zone NPI en longeant les limites parcellaires vers le Nord ;
- la servitude n°33 inscrite au POS pour élargissement de voirie vers le chemin du Georgeault est raccourcie et la servitude n°6 est supprimée suite à la mise à l'alignement du bâtiment concerné ;
- la servitude n°34 pour création d'un cheminement piéton contournant les bâtiments à Loëdron ;
- la servitude n° 35 pour création d'un chemin piéton en limite du secteur urbanisable Sud ;
- la servitude n° 36 pour création d'un chemin piéton au Nord de la Foucherais, le long d'une haie séparant des zones 1 AUE et 2 AUE ;
- la servitude n° 37 pour élargissement de voirie sur le chemin d'accès à la Foucherais et à l'équipement sportif existant.
- La servitude n° 38 pour servitudes de vue relatives à la sécurité du débouché de la voie communale n°4 et de RD 806 au carrefour de la Croix Mort sur les parcelles AL 214 et AL 47.
- La servitude n° 39 pour aménagement de voirie en entrée sud du bourg, route de la Foucheraie, au débouché du chemin de la Pichonnais et de l'entrée du futur secteur d'urbanisation.

Les servitudes projetées au bénéfice du Conseil Général d'Ille et Vilaine sont les suivantes :

- La servitude n° 40 pour création de voirie sur l'emprise du projet de rocade Est de Fougères.

4.2 Les servitudes d'utilité publique

Elles sont récapitulées en Annexe 7 – II et sans changement par rapport au POS du 25 mars 1987.

Elles concernent essentiellement :

- les servitudes relatives à la protection des forêts et bois de la forêt de Fougères ;
- les servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ;
- les servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau potable ou d'assainissement ;
- la protection des monuments historiques qui concerne des parties du territoire de Laignelet pour des sites localisés sur la commune de Landéan (Calvaire de la Ville Gontier et Dolmen de la Pierre Courcoulée) ;
- le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Bretonnière
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- les servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public ;

5 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 L'urbanisation du bourg

Depuis 1987, date de validation du POS, environ 7 ha ont été urbanisés. Il reste aujourd'hui environ 7,5 ha de réserves foncières classées 1 NAE, et reclassés en zone 1 AUE.

Le PLU prévoit le classement 1 AUE d'environ 24 ha, dont 14 ha raccordables à court terme au réseau d'assainissement existant (9 au Sud sur le poste de relèvement de la Pichonnais, 2 au Nord-Ouest et environ 3 au Nord-est, raccordables directement sur le réseau principal de la RD 806) et environ 7,5 ha au Nord du bourg pour lesquels les études de création d'un nouveau poste de relevage sont en cours.

Il prévoit la création de réserves à long terme par un classement en 2AUE d'environ 14 ha soit un potentiel d'urbanisation qui représente un peu plus de la moitié de la surface à court terme et environ un tiers de la surface urbanisable totale.

Sur les 10 années à venir, le PLU pourra donc permettre la création d'environ 200 à 240 logements, soit l'arrivée d'environ 500 nouveaux habitants, hors estimation du vieillissement et des décohabitations qui surviennent dans les premières générations de lotissements et dans les écarts, à compenser (en référence à la tendance recensée entre 1990 et 1999 il faudrait théoriquement + 1 logement pour + 1,25 habitants).

Dans la dynamique de développement de Fougères Communauté, portée par les projets d'infrastructure routière de la rocade Est, et selon les études en cours pour la révision du SCOT du Pays de Fougères, les objectifs fixés par la municipalité sont de dépasser à court terme les 1 000 à 1 200 habitants pour créer des équipements viables avec une population à long terme atteignant et se maintenant à 1 500 habitants. Cela correspond à la demande recensée sur le territoire intercommunale, qui subit aujourd'hui une pression foncière assez forte, comme en témoigne le dynamisme de la construction (données SITADEL-DRE Bretagne publiées par l'Observatoire de l'habitat du Pays de Fougères avril 2005), avec 884 logements commencés entre 1999 et 2004 sur Fougères Communauté hors ville de Fougères, et 3 000 sur l'ensemble du Pays de Fougères.

Laignelet est resté dans la moyenne de la construction (50 logements en 6 ans, sur une moyenne par commune de 52), correspondant aux communes éloignées de Fougères ou de l'A84, alors que son territoire bénéficie d'une situation privilégiée, à 4km du centre ville, en lisière de forêt et bientôt raccordée aux grands axes de circulation par la rocade Est.

Il s'agit donc de répondre à la demande en diversifiant la programmation de logements pour assurer les critères de mixité sociale et compenser la forte production de logements individuels en accession par une offre locative qui aura pour incidence la modification de la structure sociale de Laignelet, avec l'arrivée de ménages plutôt jeunes et familiaux.

Des services de proximité sont donc à prévoir dans les zones UE et 1 AUE, au plus près des secteurs résidentiels, notamment un équipement scolaire et des commerces. De plus, l'urbanisation s'inscrit dans une trame bocagère et un réseau de chemins qui induisent une densité peu élevée, en rapport avec l'environnement paysager de la commune.

Objectifs de la commune	Ratio 2,5 personnes / logt	Ratio 10 logements / ha	Surfaces urbanisables prévues
+ 500 habitants	$500 / 2,5 = 200$ logements	$10 \times 200 = 20$ ha + équipements 4 ha	1 AUE : 24 ha 2 AUE : 14 ha

Sur la zone 1 AUE Nord est aussi programmée une structure d'accueil pour personnes âgées dépendantes, sur un vaste terrain paysager.

L'évolution de l'urbanisation du bourg aura pour incidence immédiate une augmentation de la circulation automobile, notamment sur la RD 806 par les migrations pendulaires vers Fougères, ainsi que sur la route de la Foucherais. Il conviendra de poursuivre les aménagements de voirie déjà engagés par la municipalité pour hiérarchiser et sécuriser les différents types de déplacement.

Les orientations d'urbanisation auront pour incidence sur la forme du bourg :

- une modification de l'environnement autour du bourg,
 - par l'urbanisation du flan Sud-ouest en haut duquel est implanté le bourg, en prolongement et en symétrie de l'existant récent.
 - par l'urbanisation du versant Nord du bourg.
- La Croix est intégrée au bourg et les lieux-dits de la Foucherais au Sud et du Braye au Nord pourront être rejoints à terme par l'urbanisation, comme la Pichonnais et la Gaulardière, qui passent du classement en zone NB à la zone UE.

La préservation et la mise en valeur de l'environnement sont prises en compte par :

- Le respect de la trame parcellaire et bocagère, avec le classement des haies existantes et le renforcement du réseau planté, accompagnant, autant que possible la création de chemins piétons et cyclables dans les schémas d'aménagement pour relier les quartiers résidentiels entre eux et vers la campagne. Ces mesures ont des rôles pour :
 - la composition urbaine en organisant des secteurs cohérents pour des opérations groupées, cadrées par les haies qui forment des limites successives entre bâti et campagne et préservent des échelles compatibles avec l'ensemble urbain et l'environnement naturel ;
 - la lutte contre le ruissellement et l'érosion des terrains en pente, avec la préservation des talus liés aux haies, et la protection contre les vents par le maintien d'arbres de hautes tiges ;
 - le maintien de niches écologiques préservant notamment les populations d'oiseaux, d'insectes et de petits rongeurs.
- L'organisation des secteurs résidentiels autour d'espaces publics structurants et plantés, la prise en compte de système de système de rétention des eaux pluviales, la préconisation de non imperméabilisation des parties non roulantes, doit permettre d'intégrer les opérations urbaines à leur environnement naturel immédiat.
- La création de zones de loisir paysagées aux limites Est et Ouest du bourg, pour bloquer l'urbanisation linéaire le long de la RD 806 et assurer des secteurs de transition entre bâti et environnement naturel. Les aménagements de ces secteurs pourront être accompagnés d'aménagement de voirie sur la RD 806 pour marquer et sécuriser les entrées du bourg et réduire la vitesse de circulation.
- Un règlement spécifiant des gabarits, des matériaux et des plantations respectueux de l'environnement et en harmonie avec l'existant.

5.2 L'urbanisation diffuse

Entre 2000 et 2005, 10 permis de construire pour logement neuf ont été accordés hors du bourg, soit 2 par an. Le classement en zone NH de certains hameaux devrait permettre la création d'environ une dizaine de nouveaux logements soit entre 2 et 4 par hameaux.

L'objectif de la municipalité est d'offrir des possibilités d'habitats variés dans un environnement de qualité, hors du bourg.

Les possibilités d'urbanisation de ces hameaux sont limitées par une taille minimale de parcelle (> à 1 000 m²) en rapport avec un environnement sensible, proche de la forêt, et à un règlement spécifiant des gabarits, des matériaux et des plantations respectueux de l'environnement et en harmonie avec l'existant.

Elles sont limitées à des hameaux constitués accueillant déjà des constructions récentes et dont la relative densification permettra de renforcer la cohérence de leur forme.

Sur le reste du territoire, les constructions nouvelles ne sont pas admises mais les rénovations sont possibles, avec ou sans changement de destination et pour des bâtiments présentant des qualités architecturales d'origine et dans des conditions spécifiées dans le règlement, justifiant la préservation d'un patrimoine rural identitaire : une surface au sol minimum de 30m² et une structure traditionnelle en bon état, en pierre ou en terre.

5.3 Les infrastructures

Le projet départemental de la rocade Est de Fougères est inscrit au SCOT du Pays de Fougères, ainsi que la prise en compte de ses abords sur sa rive Est. Ce projet aura des conséquences directes sur le paysage et l'environnement.

L'objectif de la municipalité est de bénéficier des avantages économiques accompagnant ces infrastructures, tout en limitant leurs impacts sur l'environnement.

Le choix est donc de permettre l'urbanisation à l'Ouest de la rocade, sur une partie du territoire qui s'inclue de fait dans le système urbain de Fougères, mais de protéger le paysage et l'environnement à l'Est de la rocade, notamment en classant les vallées de la Nolière, du Groslay et leurs abords en zone naturelle protégée.

Le secteur de la Cour Gelée est donc réservé à la création d'une petite zone d'activités artisanale à la jonction entre la rocade et la RD 806, au niveau du Bocage. Le règlement spécifie des gabarits, des matériaux et des plantations respectueux de l'environnement et en harmonie avec l'existant, ainsi que des marges plantées de reculs et de protections entre les différentes fonctions, habitat existant, activités, circulations.

D'autre part, les aménagements de voirie liés à la rocade vont permettre la réalisation d'une piste cyclable sur une partie de la RD 806 entre le chemin de la Vigne et le futur rond-point du Bocage. La liaison se poursuit jusqu'au bourg par des chemins existants, éventuellement à conforter, parallèle à la RD 806 et pourra également être poursuivie à terme à travers le secteur de la Cour Gelée vers le secteur

de Paron à Fougères, dans un souci de continuité notamment vers les équipements sportifs de Paron mais sur un tracé encore non déterminé (études en cours).

De plus, les chemins piétons autour du bourg, existants ou à réhabiliter, sont inscrits comme étant à préserver, avec des réserves pour servitudes publiques pour les conforter et les prolonger.

Les chemins pédestres et équestres inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées) sont aussi mentionnés sur le plan de zonage comme étant à préserver.

5.4 Les sites naturels et protégés

Le choix de concentrer le développement urbain sur le bourg, le secteur spécifique de la Cour Gelée et un nombre restreint de hameaux permet de garder la majeure partie du territoire en zone naturelle agricole ou forestière et de classer en zone naturelle protégée des secteurs qui ne l'étaient pas au POS mais qui sont inscrits au SCOT comme sites d'intérêt paysager, ainsi que leurs zones d'approche.

Hormis la zone forestière, le POS de 1987 ne prenait en compte que la vallée de la Pichonnais, à protéger de l'extension du bourg, par un classement NDb.

Pour prendre en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement, le PLU propose un classement NPa des vallées des principaux cours d'eaux inscrits au SCOT du Pays de Fougères dans les secteurs d'intérêt paysager : le Nançon, la Pichonnais, la Nolière.

Il ajoute la vallée de la Libronnière, en limite Est de la commune, ainsi que la vallée du Groslay au Sud-ouest, actuellement non protégées.

Ces secteurs sont entourés d'une large zone NPb, qui concerne :

- les abords de la forêts (classée NPf), au Nord de la route communale n°4 et au Nord de la limite avec Fougères, correspondant au site d'intérêt paysager du SCOT cadré par la limite physique de la route n°4 et des limites communales ;
- le Sud du territoire communal, incluant l'ensemble formé par les vallées de la Pichonnais et de la Nolière, correspondant aux sites d'intérêt paysager et la zone d'approche mentionnés SCOT, élargi au ruisseau du Groslay et les parcelles qui l'entourent, notamment au Nord, en protection de l'impact sur le paysage de la rocade Est de Fougères. Cette mesure interdit toute urbanisation à l'Est de la rocade et permet de respecter le caractère bocager dense caractérisant cette partie du territoire, identifiée comme une entité paysagère particulièrement intéressante.

De plus, les ruisseaux répertoriés par l'IGN font l'objet d'un classement spécifique NPb sur une bande de 5m de part et d'autre de leurs rives, ainsi que les étangs et points d'eau.

D'autre par, des zones NPI localisées aux limites Est et Ouest du bourg vont permettre de bloquer l'extension urbaine linéaire le long de la DR 806 et d'organiser des transitions entre secteurs urbains denses et secteurs agricoles ou forestiers :

- la zone Est est prévue pour des aménagements de loisir en liaison avec l'évolution du lieu-dit de la Touche et la présence d'un cours d'eau à valoriser ;
- la zone Ouest est prévue pour un accueil touristique léger en liaison avec la route communale N°4 et la forêt.

De même, aux abords du futur rond-point du Bocage, une parcelle est réservée à une zone NPI, espace d'accueil en transition entre les infrastructures routières et la forêt.

6 VOLET SECURITE ET SANTE

6.1 Sécurité

Dans le bourg, des servitudes pour élargissement de voirie, notamment face à la route de la Foucherais, vont permettre de poursuivre les aménagements en cours sur l'Avenue du Maine, traversée de l'agglomération de la RD 806.

Les projets d'urbanisation et notamment les classements en zone 1 AUL et NPI aux extrémités Est et Ouest de l'agglomération permettront l'aménagement des entrées du bourg, marquées par des secteurs spécifiques d'équipement avec des accès identifiés et des dispositifs de ralentissement de la vitesse.

De même aux entrées Nord et Sud où l'urbanisation et la création de voies d'accès aux nouveaux secteurs d'habitat vont générer la réalisation de dispositifs de distribution et de ralentissement.

Sur le reste du territoire, une servitude de vue est inscrite pour sécuriser le carrefour de la Croix aux Morts, au débouché de la voie communale n°4 et de la RD 806.

D'autre part, il est préconisé le groupement deux à deux des dessertes privées des parcelles constructibles pour limiter les débouchés sur les voies d'accès publiques.

Enfin la création d'un réseau de cheminements piétons et cyclables participe à la sécurité des déplacements alternatifs aux voies principales de circulations automobiles et à la valorisation de l'environnement.

6.2 Santé

Aucune construction ou établissement de quelque sorte que ce soit incompatible avec la fonction résidentielle de la commune où ne respectant pas la qualité de l'environnement n'est admis sur le territoire communal.



Le mouvement de croissance du Pays de Fougères en proposant une offre diversifiée en logements pour accueillir une nouvelle population : les équilibres sociaux et économiques sont à traduire dans l'organisation de l'espace de vie par de nouveaux équilibres urbains.

La forme du bourg va évoluer de façon importante : il convient de conjuguer autonomie et identification des nouveaux secteurs d'habitat avec cohésion de l'ensemble du bourg. Cette cohérence passe par la diversification et la répartition des fonctions d'accompagnement de l'habitat, reliées par une trame de cheminements assurant les continuités entre les entités urbaines qui s'articulent et se complètent pour former un tout.

Cette urbanisation doit être maîtrisée, avec une régulation possible dans le temps de façon à répondre à une demande de logements et en équipements, tout en permettant à la commune d'organiser les meilleures conditions d'accueil : il convient donc de prévoir des secteurs respectant la trame parcellaire et bocagère existante, pour réaliser des opérations urbaines successives, intégrées au paysage par un traitement qualifiant.

Ainsi, l'évolution du bourg a déjà façonné et continuera progressivement à modeler un nouveau paysage dans sa proximité. La création de nouvelles infrastructures de déplacement propices à l'implantation d'activités va aussi modifier l'environnement général du territoire et les rapports entre Fougères et Laignelet. Mais le patrimoine naturel et écologique est préservé, par le respect de l'activité agricole et par l'élargissement des zones naturelles protégées.

A travers ce projet, l'identité de Laignelet s'affirme comme une commune d'accueil, où vivre à proximité immédiate de la ville, entre campagne et forêt.

