



PLAN LOCAL D'UBANISME

arrêté par DCM du :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



PREAMBULE

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat, a révisé les principes fondamentaux des anciens plans d'occupation des sols, 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.

Le PADD se traduira au niveau du règlement, du plan de zonage et la mise en œuvre d'actions d'aménagement.

Les objectifs généraux du PADD sont définis aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, qui déterminent des principes légaux qui s'imposent à tous :

L.110 : Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace :

- *aménager le cadre de vie,*
- *assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,*
- *gérer le sol de façon économe,*
- *assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique,*
- *promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *rationaliser la demande de déplacement.*

L.121.1 : Le PADD doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux (SDAU, SCOT, PDU, PLH,...) Il doit permettre d'assurer

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

Dans sa forme, le PADD doit être conforme à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (article 12 de la loi Urbanisme et Habitat) qui distingue une partie obligatoire sur les orientations générales et une partie facultative sur certaines mesures ou opérations d'aménagement à préciser.

A/ ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

1 / Les constats

A 4 km à l'est de Fougères et à l'orée de la forêt, Laignelet est dans une aire d'influence urbaine en plein développement.

En effet, Fougères, bientôt reliée à l'autoroute des Estuaires (A84) connaît une croissance importante, plutôt orientée à l'ouest, vers les infrastructures de déplacement et la métropole rennaise.

Cependant, la prolongation de la voie de contournement de Fougères, en projet, desservira Laignelet, qui voit déjà sa population augmenter, avec la création de nouveaux secteurs d'habitat et subit une pression foncière.

Les objectifs généraux du Plan d'Aménagement et de Développement Durable seront donc d'organiser les conditions d'évolution de la commune, à partir des contraintes physiques, des données économiques et des volontés municipales.

Un site contraint par son relief

Le territoire communal est marqué par des éléments naturels forts, qui ont déterminé les conditions d'organisation et de répartition des fonctions :

- la forêt de Fougères, qui occupe environ 600 ha sur les 1475 ha de la commune, soit près de la moitié nord-ouest ;
- un relief composé d'un ensemble de buttes et de collines découpé par un réseau hydrographique dense formant des petites vallées, sites d'intérêt écologique et paysager ;

La route départementale 806 suit une ligne de crête, séparant le paysage en deux entités :

- au nord-est un plateau plus propice à l'agriculture ;
- au sud deux vallées étroites et encaissées entre des buttes ;

Le bourg est implanté le long de la route, avec un mode d'urbanisation linéaire lié aux particularités topographiques du site, présentant des pentes importantes, notamment au nord, ce qui a déterminé le développement du bourg sur le versant sud.

Ces caractéristiques géographiques sont des contraintes importantes dans le développement urbain de Laignelet, notamment en matière d'assainissement collectif, mais aussi dans la destination des espaces naturels, sites d'intérêt écologique ou domaines agricoles.

Les données socio-économiques, fondement du projet

La population est en progression constante depuis plusieurs recensements, caractérisée par une hausse de la population agglomérée et une baisse de la population éparse liée à la construction neuve dans le bourg.

Cette progression démographique est donc due notamment au solde migratoire, par l'accueil de jeunes ménages avec enfants. Or il n'y a pas d'école à Laignelet.

En corollaire de cette population relativement jeune, on constate un taux d'activité important et de fortes migrations pendulaires, notamment vers Fougères, car il y a peu d'activités économiques sur la commune.

Ainsi Fougères exerce une attraction forte, proposant emplois, services commerciaux et équipements publics. Or il n'y a pas de transport public entre Laignelet et Fougères et l'appareil commercial est très restreint.

L'activité économique principale reste l'activité agricole, malgré une forte diminution : 63 exploitations en 1988, 34 en 2000, dont 28 de moins de 35 ha.

L'activité agricole évolue vers une activité de "loisir", favorisée par un environnement de prairies bocagères en partie préservé.

2/ Les objectifs du projet et les orientations générales d'aménagement

A partir du diagnostic de la commune, le renouvellement et le développement urbain peut se poursuivre sur trois axes majeurs :

L'équilibre social :

- ⇒ Répondre à une forte demande en logements diversifiés pour accueillir une population nouvelle sur les différentes étapes de parcours résidentiel :
 - Proposer des typologies de logements variés (tailles des logements, locatif et accession, individuel et collectif, sociale ou libre) pour assurer la mixité sociale et programmer des structures d'accueil spécifiques (personnes âgées).
 - Programmer des opérations urbaines à partir de ces typologies, en travaillant sur leur répartition et leur organisation spatiale pour composer une urbanisation équilibrée du bourg, fondée sur la notion de quartiers et d'unités de voisinage, reliée entre elles par un maillage de circulations.
 - Proposer une alternative à l'habitat dense en permettant le développement de certains hameaux, présentant les critères requis pour une urbanisation maîtrisée et intégrée au paysage.
 - Permettre l'évolution, pour sa sauvegarde, du patrimoine rural, banal ou remarquable, par une restauration respectueuse des règles de l'art.
- ⇒ Par l'offre en logement, poursuivre la progression démographique pour atteindre un niveau de population permettant de développer les services et les équipements publics et commerciaux, soit l'ensemble des accompagnements de l'habitat et de la vie quotidienne :
 - renforcer l'attractivité de Laignelet, notamment en ouvrant une école, équipement indispensable à l'accueil des familles ;
 - assurer une autonomie de la commune, notamment en renforçant l'appareil commercial pour limiter les déplacements vers Fougères;
 - pérenniser l'animation du bourg en affirmant une centralité et des polarités de quartier, autour des différents équipements : la médiathèque existante, la Maison des Associations, les commerces à créer, une nouvelle école, une future maison de retraite, etc...
 - permettre la création d'un service de transport public, notamment en réponse aux fortes migrations pendulaires.

La dynamique économique

Quelques entreprises présentes sur le territoire communal cherchent aujourd'hui à s'étendre : pour éviter les fuites et permettre de nouvelles implantations génératrices d'emplois, il est nécessaire de prévoir des secteurs d'activités économiques, par extension ou création.

D'autre part, Laignelet reste une commune à dominante rurale et l'activité agricole est à préserver, en accompagnant les mutations en cours.

- ⇒ A l'entrée Est, renforcer le secteur d'activités existant, notamment pour des entreprises en liaison avec la Mayenne :
 - marquer l'entrée du bourg par un traitement urbain et paysager qualifiant pour l'accueil des activités et l'image du bourg.
- ⇒ A l'entrée Ouest, 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'activités Est, au niveau du lieu-dit de la Cour Gelée :
 - marquer l'accroche entre Laignelet et Fougères en densifiant les limites communales à l'Ouest de la future voie, la partie Est étant marquée par la vallée de la Nolière, site d'intérêt écologique à préserver.
- ⇒ Préserver l'activité agricole tout en accompagnant les mutations en cours :
 - respecter les domaines d'exploitation sans figer l'évolution possible du bâti ;
 - 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.
 - poursuivre les actions favorisant de nouvelles activités tournées vers le loisir et le tourisme de proximité, en affirmant la spécificité de Laignelet, à partir de la richesse de son patrimoine naturel et de ses caractéristiques paysagères (circuits de randonnées, actions concertées avec la communauté de communes, etc).

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 qui propose, en liaison avec le domaine forestier :

- une trame bocagère relativement préservée,

- un réseau de chemins important, à renforcer,
- un réseau hydrographique dense,
- des sites sensibles d'intérêt écologique ou paysager, notamment les vallées de la Nolière, de la Pichonnais, du Nancon et la Libronnière.

Or l'entretien des chemins est lié à leur fréquentation, par des circuits de randonnées, pédestres, équestres, cyclables.

L'attractivité de Laignelet peut être renforcée par l'affirmation de cette image « verte » :

⇒ préserver et densifier les haies bocagères et les espaces boisés, notamment comme structure de composition urbaine :

- organiser l'extension du bourg et la création de nouveaux secteurs d'habitat à partir du parcellaire existant et de la trame bocagère à conforter ;
- former les limites ville / campagne et accompagner les étapes d'urbanisation successives dans le temps et dans l'espace ;
- participer à la maîtrise des ruissellements et à la rétention d'eaux pluviales, compte tenu du relief accentué du site, par les talus par les fossés qui accompagnent haies et chemins, tout en préservant des niches écologiques et des coupe-vents.

⇒ créer des liaisons piétonnes et cyclables :

- structurer l'urbanisation, en proposant des continuités entre les quartiers existants et futurs et les équipements, par des circuits de déplacement parallèles aux axes de circulation automobile, comme la coulée verte entre la Mairie vers la vallée de la Pichonnais, ou en confortant les chemins creux existants ou à créer, appuyés sur la trame bocagère.
- proposer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées entre Fougères, Laignelet et les communes voisines, pour favoriser l'accessibilité d'un territoire communal à explorer.

⇒ étendre les équipements sportifs existants par la création d'un espace de loisir à la Touche, en prolongement de nouveaux secteurs urbanisables.

⇒ renforcer le réseau de chemins :

- créer des circuits de randonnée à partir de liaisons entre les hameaux épars et entre les différents sites composant le territoire, notamment vers la forêt au nord-ouest, ou entre les vallées au sud, le réseau actuel étant souvent en impasse et les différents sites n'étant pas connectés, voire difficilement accessibles.