Commune de PARCÉ - Plan Local d'Urbanisme -

DÉPARTEMENT D'ILLE & VILAINE



RAPPORT DE PRESENTATION

Atelier de Paysage & d'Urbanisme - Vieil Autel - 35133 Parigné
Tél : 02.99.97.23.72 Fax : 02.99.97.29.86

Atelier
Paysage
Urbanisme

SOMMAIRE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 : L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET L'ESPACE BATI A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

- LA COMMUNE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE p 1
- LA GEOLOGIE p 3
- LA TOPOGRAPHIE p 4
- L'HYDROLOGIE p 6
- SECTEURS DE CAPTAGES D'EAU p 7
- SITES ARCHEOLOGIQUES p 8
- PAYSAGES - BOISEMENTS – HAIES BOCAGERES p 9
- CHEMINS p 10
- PATRIMOINE NATUREL p 11
- LES UNITES PAYSAGERES p 14
- LES UNITES BATIES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL p 21
- PATRIMOINE ARCHITECTURAL p 22

1.2 : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE A L'ECHELLE DU BOURG

- LES SEQUENCES D'ENTREES p 36
- PAYSAGE– Le bourg p 41
- L'EVOLUTION DE LA COMMUNE p 47
- LA HIERARCHIE DES VOIES p 48
- LA MORPHOLOGIE URBAINE p 50
- TYPOLOGIE DU BATI- REPARTITION DES HAUTEURS p 52
- LES ESPPACES OUVERTS p 53
- LOCALISATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES p 55

2. : DONNEES SOCIO-URBAINES

- DONNEES DEMOGRAPHIQUES p 58
- DONNEES HABITAT p 61
- DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES p 69

3. : SYNTHESES

- SYNTHESE PAYSAGE p 78
- SYNTHESE URBANISME p 80
- SYNTHESE DEMOGRAPHIE p 82
- SYNTHESE HABITAT p 83

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

p 85

JUSTIFICATIONS

I. TRADUCTION DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE P.A.D.D. p 88

1. : LES ZONES IDENTIFIEES COMME CONSTRUCTIBLES p 88

- 1-1- LE BOURG TISSUS URBAIN EXISTANT p 88
- 1-2- LE BOURG –ZONES D'EXTENSION p 89
- 1-3- LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX p 92
- Illustrations des objectifs évoqués dans le PADD concernant le bourg p 94

2. : LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL p 96

- 2-1- PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT p 96
- 2.2- PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE p 97
- 2.3- PRESERVATION DU TERRITOIRE COMMUNAL p 98
- Illustrations des objectifs évoqués dans le PADD concernant le reste du territoire p 102

3. : LES AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE p 104

- 3-1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE p 105
- 3-2- PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE p 110
- 3-3- PRISE EN COMPTE DES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION SUR LE TERRITOIRE p 111

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

II. : TRADUCTION DU PADD DANS LE P.L.U (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE p 111

- NOMENCLATURE p 105
- PLAN DE REFERENCE PRESENTANT L'ENSEMBLE DU DEVELOPPEMENT PROJETE POUR LE BOURG p 110

MOTIVATIONS DES REGLES CONCERNANT L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL p 111

- Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitation des risques p 111
- Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique p 112
- Règles destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser p 113
- Règles destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture p 114

1. : LES ZONES URBAINES DE TYPE U p 115

- 1-1- LES ZONES RELATIVES AU CENTRE TRADITIONNEL (UC) p 115
- 1-2- LES ZONES A DOMINANCE D'HABITAT (UE) p 117
- 1-3- LES ZONES SPECIALISEES A VOCATION D'ACTIVITE (UA) p 119
- 1-4- LES ZONES DE LOISIRS (UL) p 120

2. : LES ZONES D'EXTENSIONS p 122

- 2-1- LES ZONES D'EXTENSIONS A COURT TERME A DOMINANCE D'HABITAT (1AUE) p 125
- 2-2- LES ZONES D'EXTENSIONS A COURT TERME SPECIALISEES (1AUA) p 130
- 2-3- LES ZONES D'EXTENSIONS A COURT TERME SPECIALISEES (1AUL) p 130
- 2-4- LES ZONES D'EXTENSIONS A MOYEN ET LONG TERME (2AU) p 131
- 2-5- LES ZONES D'EXTENSIONS A MOYEN ET LONG TERME SPECIALISEE (2AUE) p 131
- 2-6- LES ZONES D'EXTENSIONS A MOYEN ET LONG TERME ET LE P.A.D.D p 133

3 : LES HAMEAUX (NH) p 128

- 3-1- LES ZONES DE HAMEAUX ET LE P.A.D.D p 134
- 3-2- HAMEAU DE LA BUSSONIERE p 136
- 3-3- HAMEAU DE LA MARTINIERE p 139

4 : ZONE DE PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT p 140

- 4-1- ZONES NPa p 140
- 4-2- ZONES NPb p 142
- 4-3- ZONES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LE P.A.D.D. p 143

5 : LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL-REPARTITION ENTRE EL ZONAGE AGRICOLE (A) ET LA ZONE MIXTE A VOCATION AGRICOLE (NA) p 144

- 5-1- REPARTITION ENTRE LES DEUX ZONES p 144
- 5-2- ZONES AGRICOLES STRICTES (A) – ZONES NATURELLES MIXTES AGRICOLES (NA) ET LE P.A.D.D. p 147

6 : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME p 148

- 6-1- PATRIMOINE ANCIEN p 148
- 6-2- LES SITES ARCHEOLOGIQUES p 148

7 : PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME p 149

8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES AU TRAVERS DU PLAN LOCAL D'URBANISME p 150

- 8-1- RISQUES NATURELS –ZONES INONDABLES p 150
- 8-2- RISQUES TECHNOLOGIQUES

9	**:**	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES EAUX DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME	p 151
10	**:**	EMPLACEMENT RESERVES	p 153
11	**:**	SERVITUDES – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE – MARGES DE RECUL	p 155
III.	**:**	**RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX**	p 156
1.	**:**	RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME	p 156
		- 1.1- L'article L 110 du Code de l'Urbanisme	p 156
		- 1.2- L'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme	p 156
2.	**:**	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGERES VALIDE SCOT	p 158
IV.	**:**	**TABLEAU DES SURFACES**	
		- 1- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES	p 159
		- 2- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSIONS	p 160
		- 3- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES	p 161
		- 4- TABLEAU RECAPITULATIF	p 162

SOMMAIRE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 : L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET L'ESPACE BATI A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

- LA COMMUNE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE p 1
- LA GEOLOGIE p 3
- LA TOPOGRAPHIE p 4
- L'HYDROLOGIE p 6
- SECTEURS DE CAPTAGES D'EAU p 7
- SITES ARCHEOLOGIQUES p 8
- PAYSAGES - BOISEMENTS – HAIES BOCAGERES p 9
- CHEMINS p 10
- PATRIMOINE NATUREL p 11
- LES UNITES PAYSAGERES p 14
- LES UNITES BATIES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL p 21
- PATRIMOINE ARCHITECTURAL p 22

1.2 : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE A L'ECHELLE DU BOURG

- LES SEQUENCES D'ENTREES p 36
- PAYSAGE– Le bourg p 41
- L'EVOLUTION DE LA COMMUNE p 47
- LA HIERARCHIE DES VOIES p 48
- LA MORPHOLOGIE URBAINE p 50
- TYPOLOGIE DU BATI- REPARTITION DES HAUTEURS p 52
- LES ESPPACES OUVERTS p 53
- LOCALISATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES p 55

2. : DONNEES SOCIO-URBAINES

- DONNEES DEMOGRAPHIQUES p 58
- DONNEES HABITAT p 61
- DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES p 69

3. : SYNTHESES

- SYNTHESE PAYSAGE p 78
- SYNTHESE URBANISME p 80
- SYNTHESE DEMOGRAPHIE p 82
- SYNTHESE HABITAT p 83

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

p 85

JUSTIFICATIONS

I. TRADUCTION DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DANS LE P.A.D.D. p 88

1. : LES ZONES IDENTIFIEES COMME CONSTRUCTIBLES p 88

- 1-1- LE BOURG TISSUS URBAIN EXISTANT p 88
- 1-2- LE BOURG –ZONES D'EXTENSION p 89
- 1-3- LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX p 92
- Illustrations des objectifs évoqués dans le PADD concernant le bourg p 94

2. : LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL p 96

- 2-1- PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT p 96
- 2.2- PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE p 97
- 2.3- PRESERVATION DU TERRITOIRE COMMUNAL p 98
- Illustrations des objectifs évoqués dans le PADD concernant le reste du territoire p 102

3. : LES AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE p 104

- 3-1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE p 105
- 3-2- PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE p 110
- 3-3- PRISE EN COMPTE DES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION SUR LE TERRITOIRE p 111

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

II. : TRADUCTION DU PADD DANS LE P.L.U (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE p 111

- NOMENCLATURE p 105
- PLAN DE REFERENCE PRESENTANT L'ENSEMBLE DU DEVELOPPEMENT PROJETE POUR LE BOURG p 110

MOTIVATIONS DES REGLES CONCERNANT L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL p 111

- Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitation des risques p 111
- Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique p 112
- Règles destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser p 113
- Règles destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture p 114

1. : LES ZONES URBAINES DE TYPE U p 115

- 1-1- LES ZONES RELATIVES AU CENTRE TRADITIONNEL (UC) p 115
- 1-2- LES ZONES A DOMINANCE D'HABITAT (UE) p 117
- 1-3- LES ZONES SPECIALISEES A VOCATION D'ACTIVITE (UA) p 119
- 1-4- LES ZONES DE LOISIRS (UL) p 120

2. : LES ZONES D'EXTENSIONS p 122

- 2-1- LES ZONES D'EXTENSIONS A COURT TERME A DOMINANCE D'HABITAT (1AUE) p 125
- 2-2- LES ZONES D'EXTENSIONS A COURT TERME SPECIALISEES (1AUA) p 130
- 2-3- LES ZONES D'EXTENSIONS A COURT TERME SPECIALISEES (1AUL) p 130
- 2-4- LES ZONES D'EXTENSIONS A MOYEN ET LONG TERME (2AU) p 131
- 2-5- LES ZONES D'EXTENSIONS A MOYEN ET LONG TERME SPECIALISEE (2AUE) p 131
- 2-6- LES ZONES D'EXTENSIONS A MOYEN ET LONG TERME ET LE P.A.D.D p 133

3 : LES HAMEAUX (NH) p 128

- 3-1- LES ZONES DE HAMEAUX ET LE P.A.D.D p 134
- 3-2- HAMEAU DE LA BUSSONIERE p 136
- 3-3- HAMEAU DE LA MARTINIERE p 139

4 : ZONE DE PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT p 140

- 4-1- ZONES NPa p 140
- 4-2- ZONES NPb p 142
- 4-3- ZONES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LE P.A.D.D. p 143

5 : LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL-REPARTITION ENTRE EL ZONAGE AGRICOLE (A) ET LA ZONE MIXTE A VOCATION AGRICOLE (NA) p 144

- 5-1- REPARTITION ENTRE LES DEUX ZONES p 144
- 5-2- ZONES AGRICOLES STRICTES (A) – ZONES NATURELLES MIXTES AGRICOLES (NA) ET LE P.A.D.D. p 147

6 : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME p 148

- 6-1- PATRIMOINE ANCIEN p 148
- 6-2- LES SITES ARCHEOLOGIQUES p 148

7 : PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME p 149

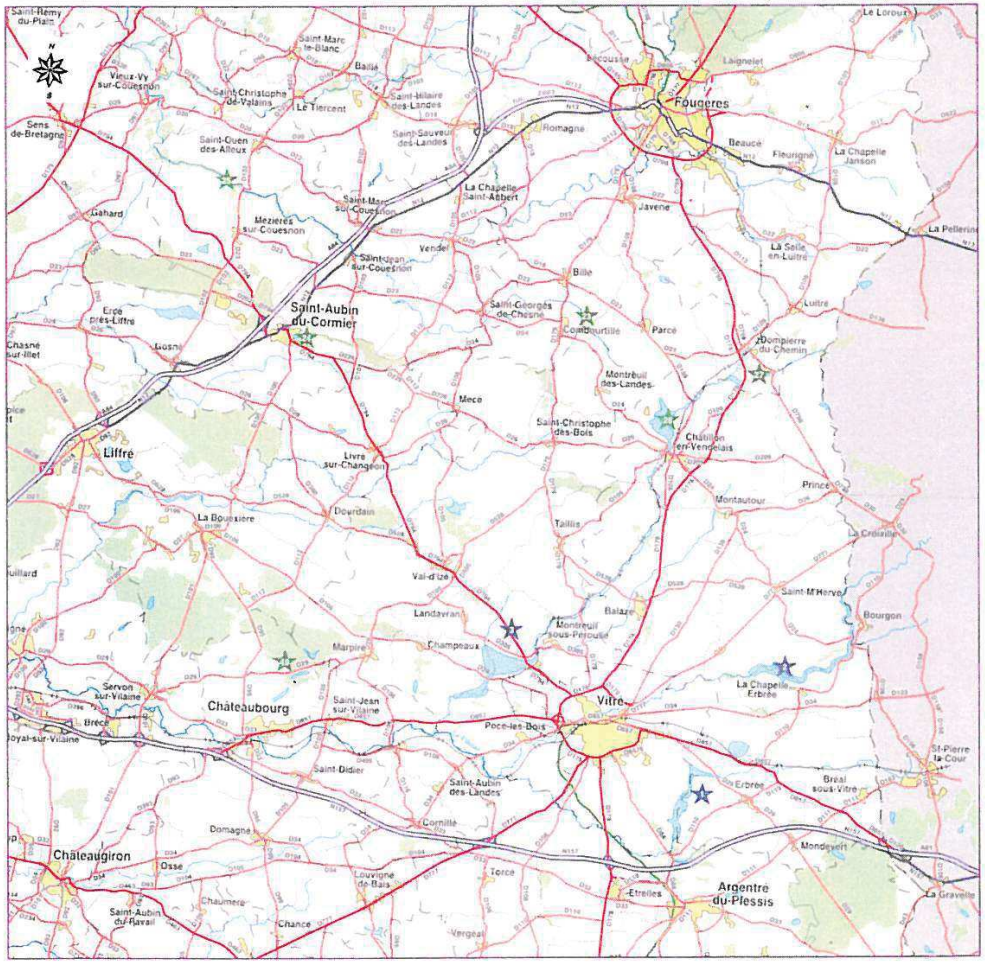
8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES AU TRAVERS DU PLAN LOCAL D'URBANISME p 150

- 8-1- RISQUES NATURELS –ZONES INONDABLES p 150
- 8-2- RISQUES TECHNOLOGIQUES

9	**:**	PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES EAUX DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME	p 151
10	**:**	EMPLACEMENT RESERVES	p 153
11	**:**	SERVITUDES – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE – MARGES DE RECUL	p 155
III.	**:**	**RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX**	p 156
1.	**:**	RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME	p 156
		- 1.1- L'article L 110 du Code de l'Urbanisme	p 156
		- 1.2- L'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme	p 156
2.	**:**	COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS DE FOUGERES VALIDE SCOT	p 158
IV.	**:**	**TABLEAU DES SURFACES**	
		- 1- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES	p 159
		- 2- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSIONS	p 160
		- 3- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES	p 161
		- 4- TABLEAU RECAPITULATIF	p 162

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL & DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET L'ESPACE BÂTI Á L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

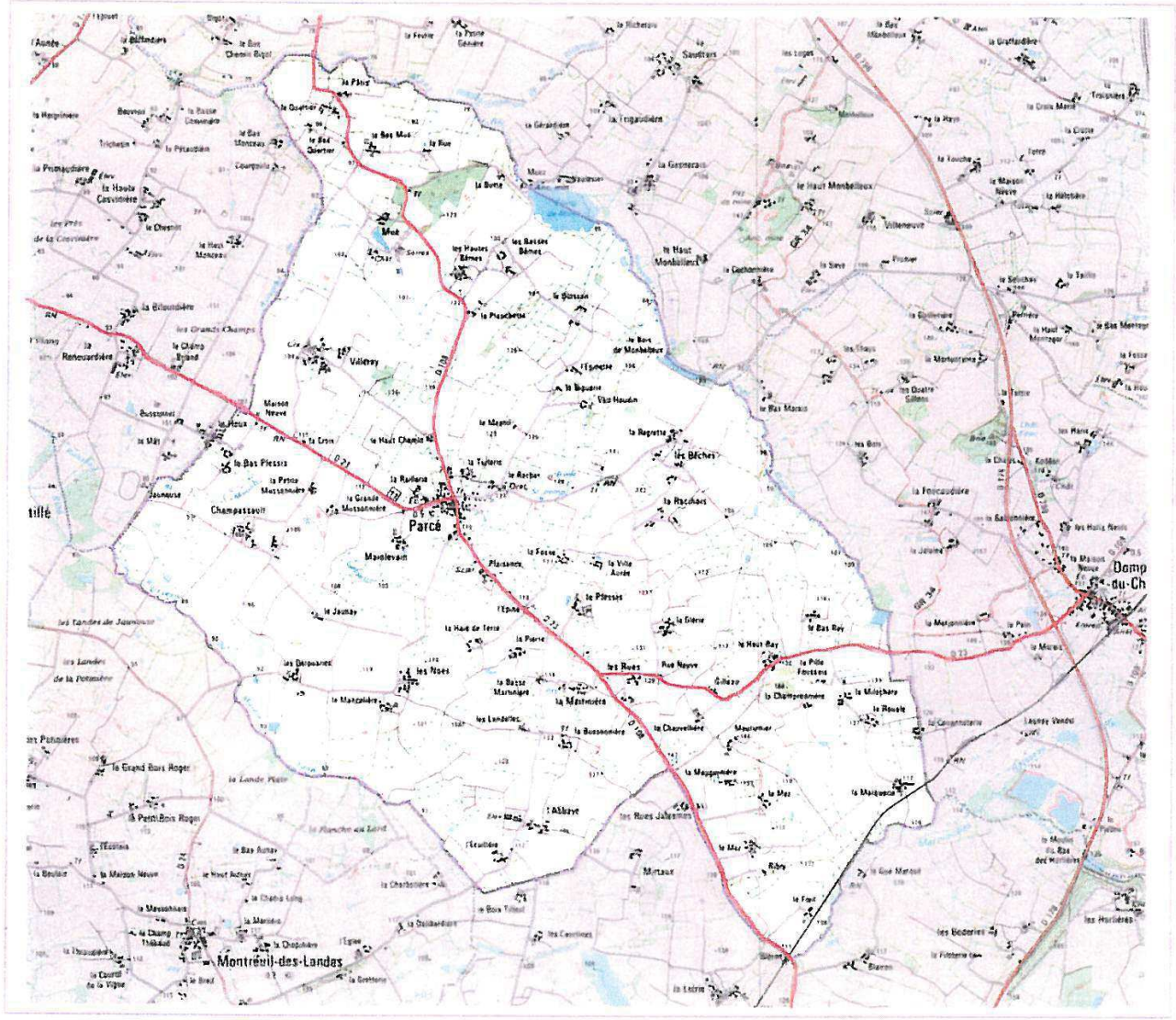


La commune de Parcé se situe sur l'axe économique et touristique **Vitré / Fougères**, relié par la **RD178.**

Vitré est à 19 Km au Sud et Fougères à 8 Km au Nord.

Elle dépend de la Communauté de Communes du Pays de Fougères.

L'A84, appelée **« Autoroute des Estuaires »**, reliant Rennes à Caen, en passant par le Pays de Fougères, est à environ 10 Km du bourg.



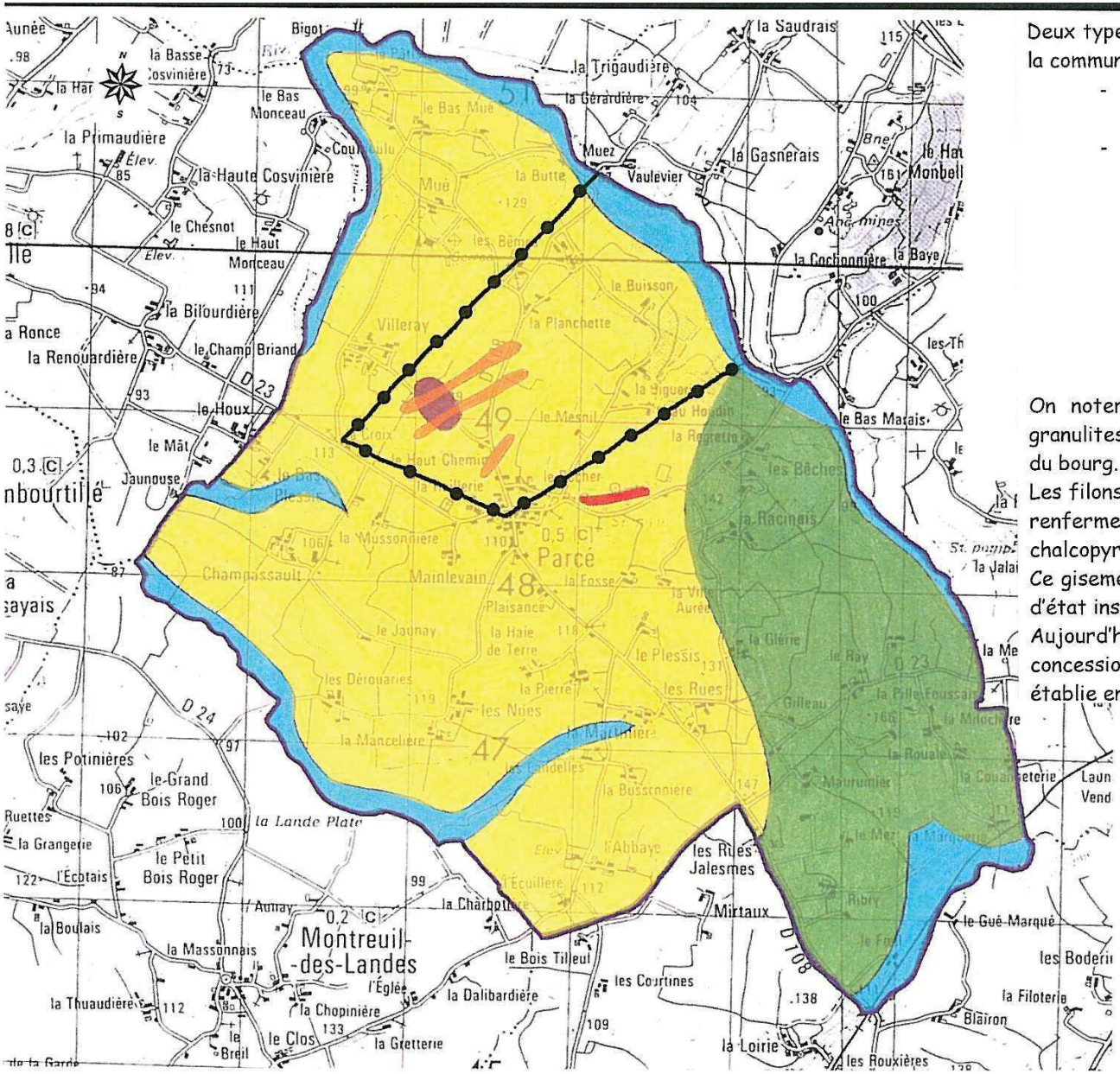
Le bourg de Parcé est situé à l'intersection des deux routes départementales.

La RD 23 permet de rejoindre l'axe D178 Vitré / Fougères ou la commune de Billé, traverse la commune du sud-est au nord-ouest.

La RD 108 relie Châtillon en-Vendelais / Parcé / Javené / Fougères et traverse Parcé du sud au nord.

Un maillage routier **de voies communales** quadrille le territoire et permet d'accéder aux hameaux.

Le trafic routier sur la commune est relativement faible comparé aux deux axes parallèles situés à l'Est et à l'Ouest desservant Fougères. Il s'agit des RD 178 et 179.



Deux types de terrain se rencontrent sur le territoire de la commune de Parcé :

- Des alluvions modernes occupent le fond des vallées. Ces dépôts sont peu développés.
- Des sols aux schistes précambriens présent sur une large partie du territoire. Ces derniers se sont transformés en schistes précambriens pseudomaclifères micacés par métamorphisme de contact, lors de la formation des massifs granitiques de Fougères. On les retrouve sur une partie Sud Est du territoire communal.

On notera la présence de filons de granulite, micro granulites et de quartz localisés sur la partie Nord Ouest du bourg.

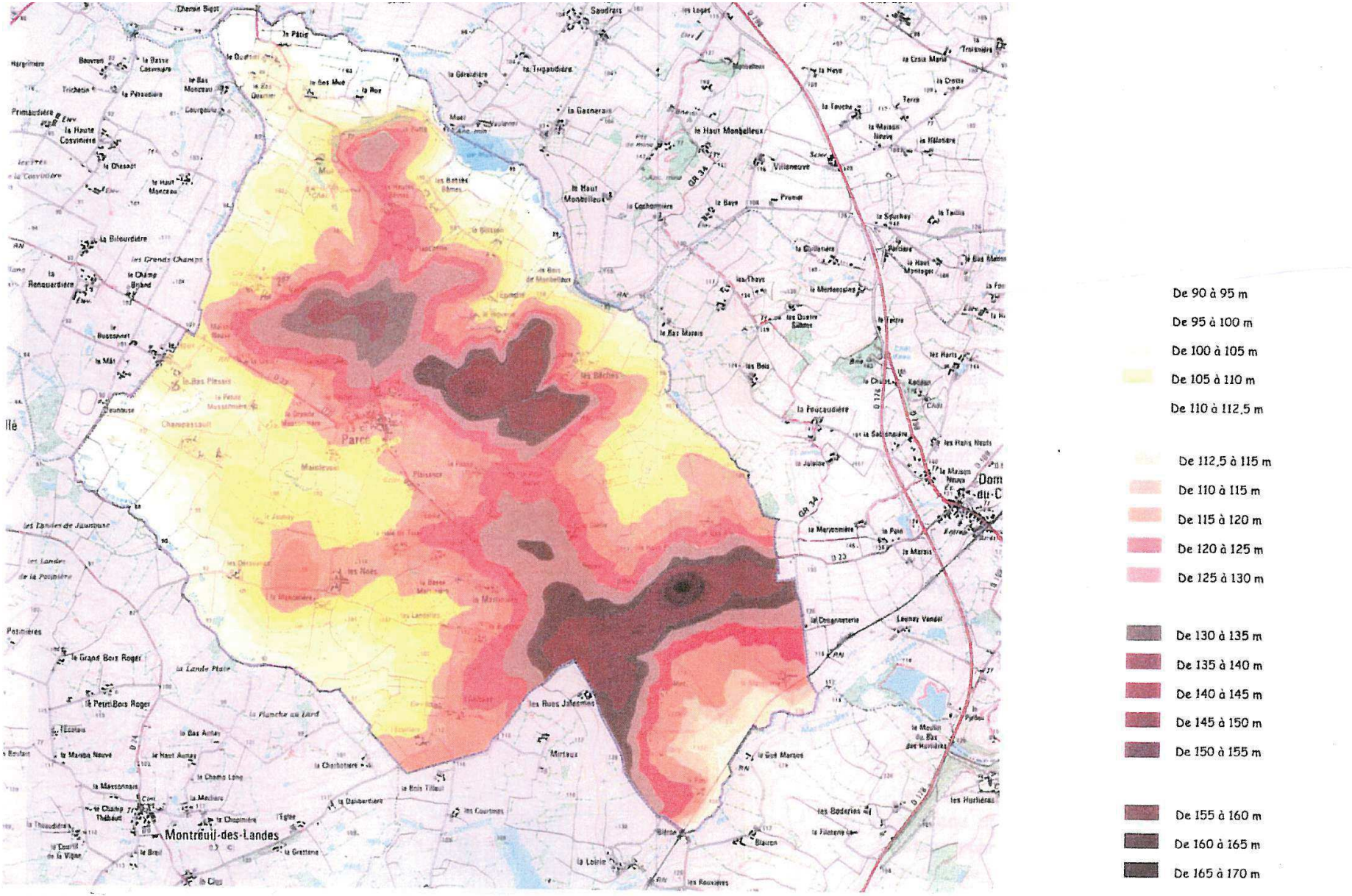
Les filons de granulite et surtout ceux de micro granulite renferment certains minerais tels que molybdénite, chalcopyrite, bismuthine, wolfram, cassitérite…

Ce gisement a fait l'objet en 1907 d'un décret en Conseil d'état instituant la concession des mines de Montbelleux.

Aujourd'hui, la mine n'est plus exploitée mais la concession perdure jusqu'en 2018 suivant une mutation établie en 1957.

- Alluvions modernes
- Schistes précambriens
- Schistes précambriens pseudomaclifères micacés
- Granulite
- Microgranulite
- Quartz
- Concession minière de Montbelleux

REÇU LE : 09 DEC. 2003


De 90 à 95 m
De 95 à 100 m
De 100 à 105 m
De 105 à 110 m
De 110 à 112,5 m
De 112,5 à 115 m
De 110 à 115 m
De 115 à 120 m
De 120 à 125 m
De 125 à 130 m
De 130 à 135 m
De 135 à 140 m
De 140 à 145 m
De 145 à 150 m
De 150 à 155 m
De 155 à 160 m
De 160 à 165 m
De 165 à 170 m
Montreuil-des-Landes
Parce

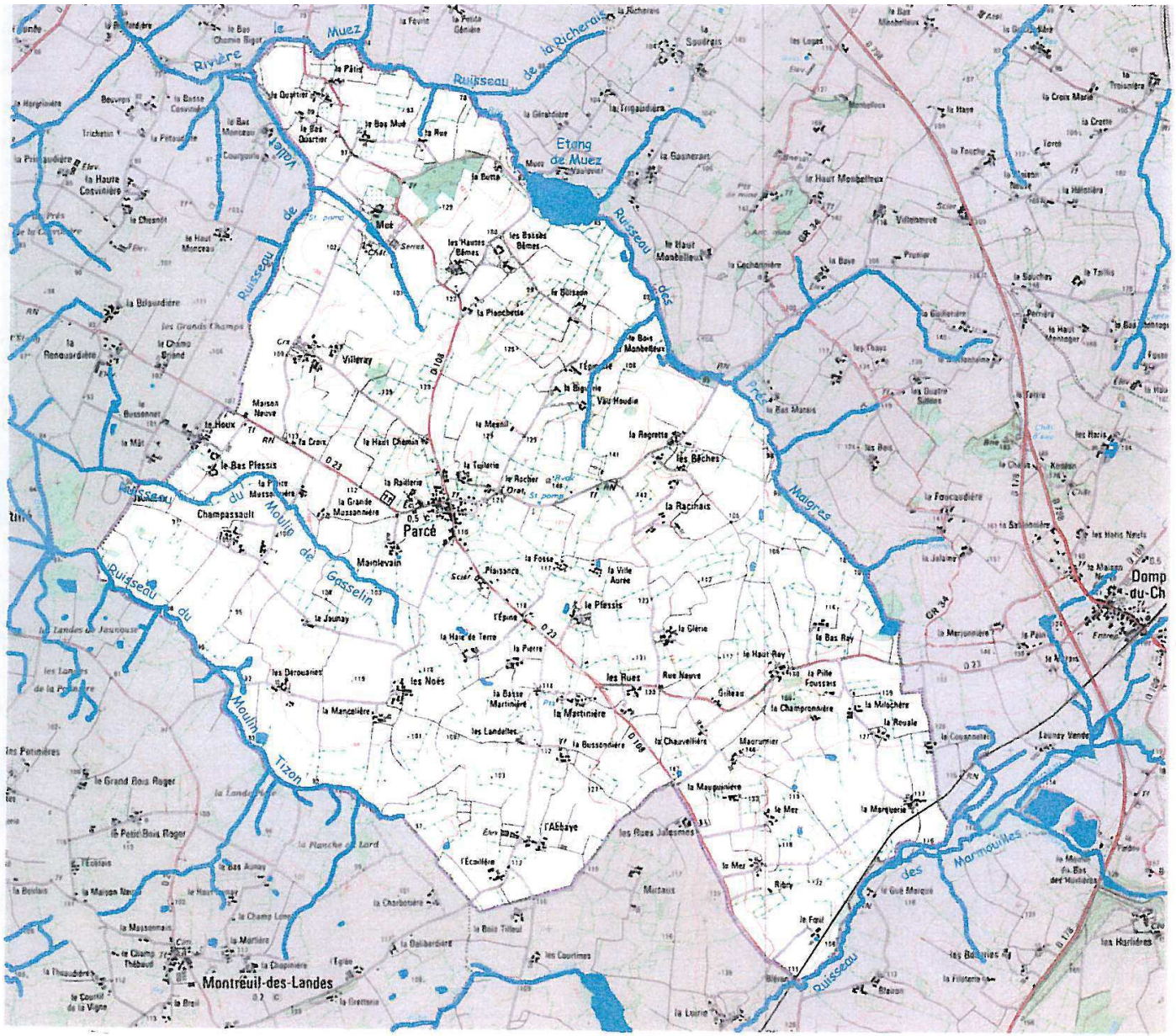




Le relief sur le territoire communal est très contrasté avec des altitudes culminant à 168 mètres et des points bas à 70 mètres. Le territoire est divisé par une ligne formée par un plateau d'altitude moyenne de 130 mètres traversant du Nord au Sud Est avec un prolongement perpendiculaire, suivant la RD 23, vers l'Est.

Les points bas suivent les différents cours d'eau en limite Ouest / Nord et Est des limites du territoire communal. Ils se situent principalement au confluent du ruisseau des Prés maigres et de la vallée du Muez.

Trois points hauts se situent respectivement vers le hameau de Villeray au Nord Ouest du bourg, vers le hameau le Rocher proche du plateau sportif et au hameau de la Champronnière au Sud / Est de la commune.

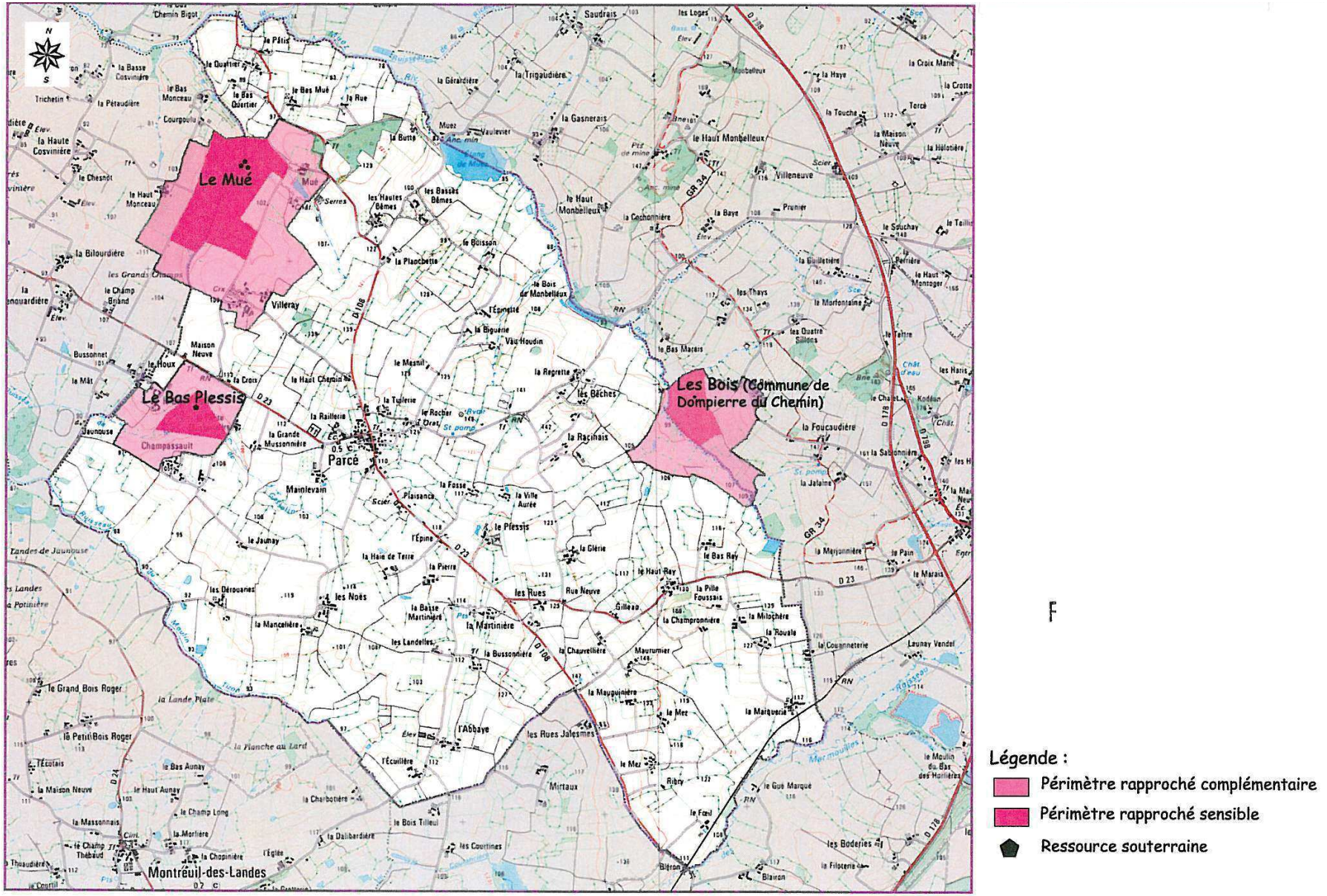


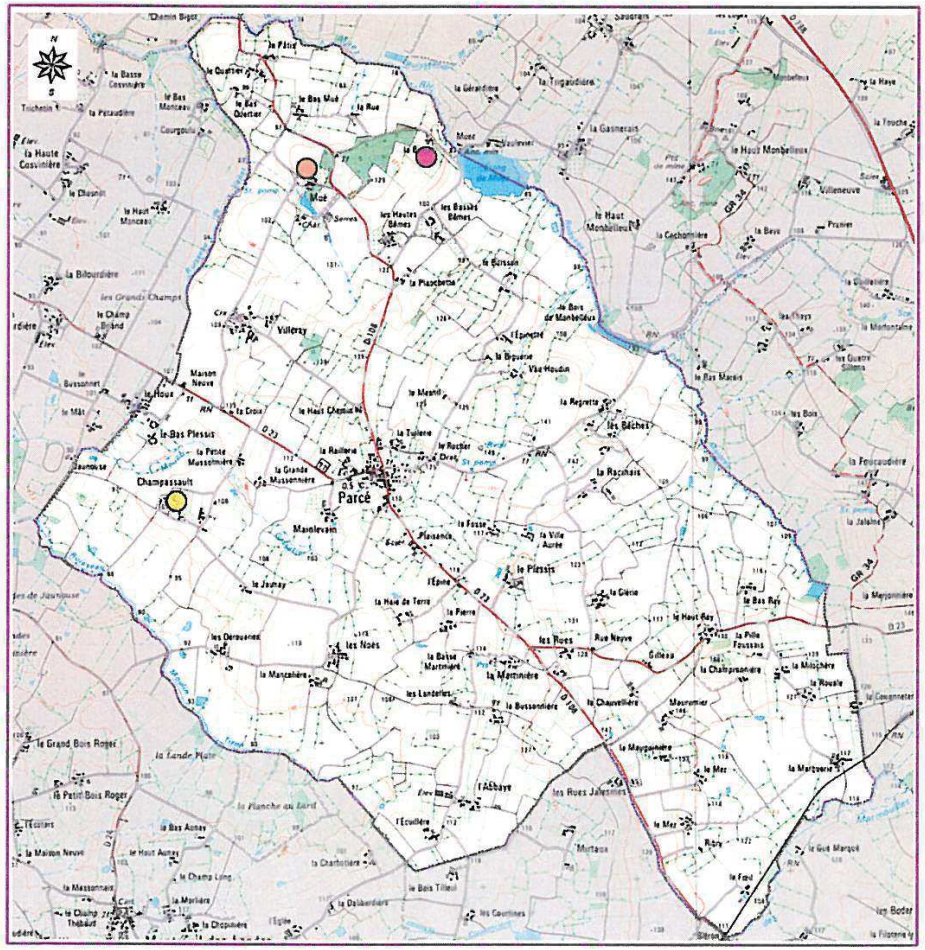
La quasi-totalité des limites communales correspondent à des cours d'eau :

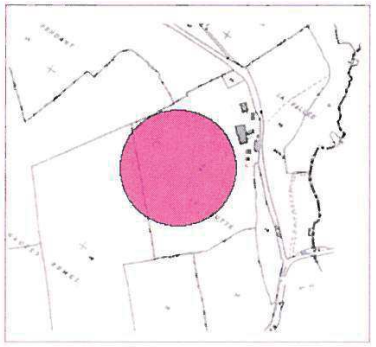
- Les ruisseaux de Vallet au Nord Ouest, des Prés Maigres sur la frange Nord/Est et du Moulin Tizon au Sud/Ouest prennent leurs sources sur les limites communales.
- Les ruisseaux de Mué et du Moulin de Gasselin prennent naissance sur le territoire communal.

La répartition du réseau hydrographique présent sur les limites de la commune renforce visuellement la lisibilité du territoire de Parcé et permet un bon repérage spatial.

Les ruisseau de Mué et de Vallet alimente un captage d'eau potable dont le périmètre rapproché se situe à l'Ouest du hameau de Villeray.

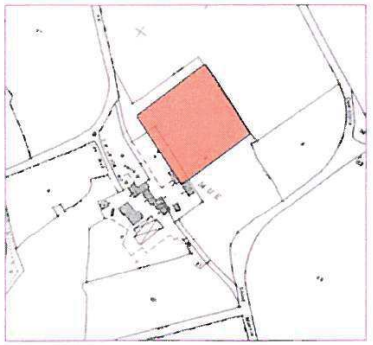

Le Mué
Le Bas Plessis
Les Bois (Commune de Dompierre du Chemin)
Parcé
Montreuil-des-Landes
Légende :
Périmètre rapproché complémentaire
Périmètre rapproché sensible
Ressource souterraine



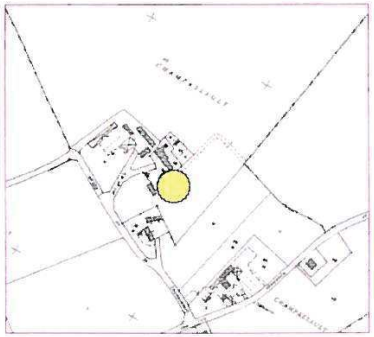


Trois sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la commune.

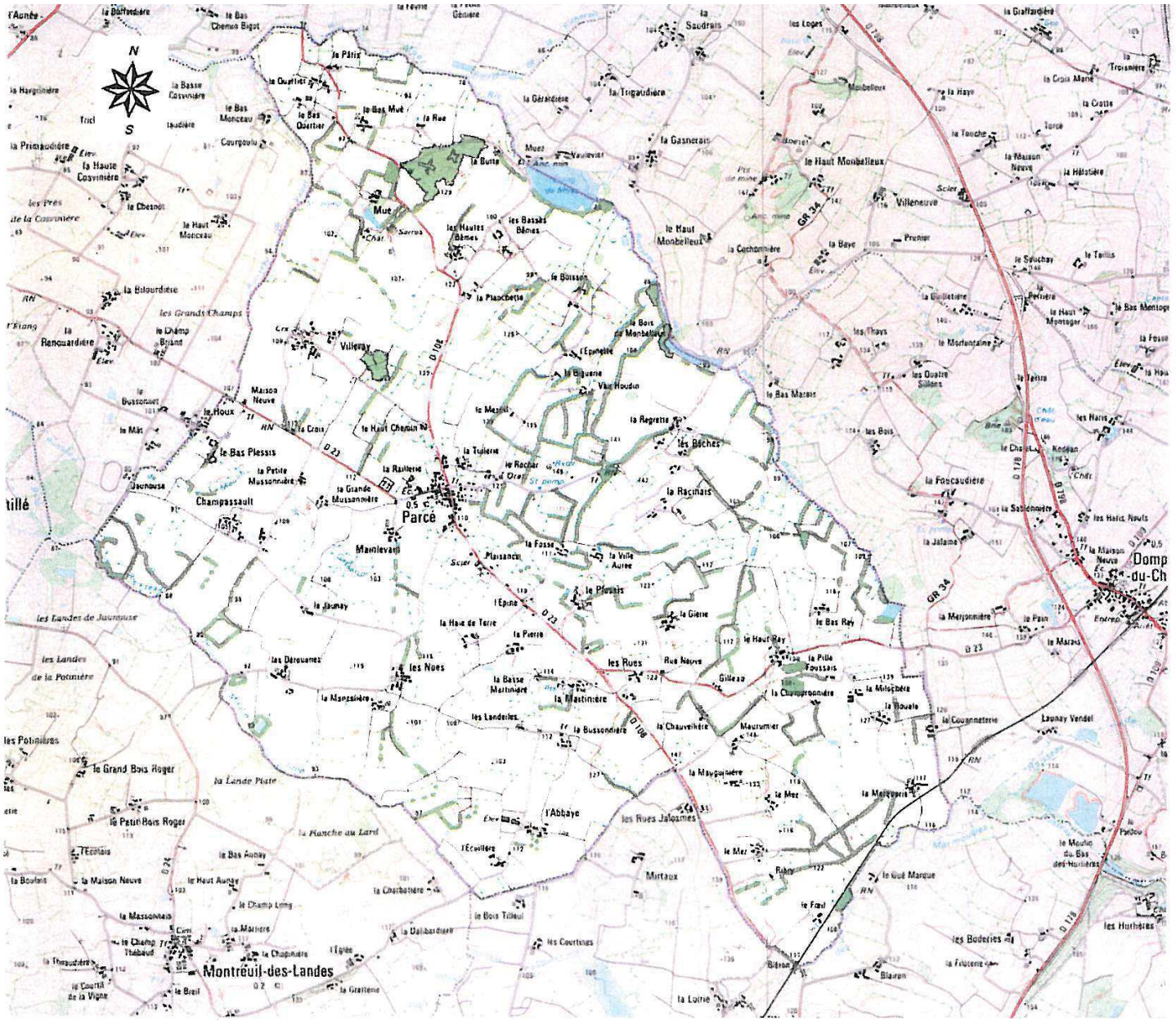
N° d'inscription du site : 35 214 004 _
La Butte est cadastrée à la section ZB n° 25a, 29 et 51a.
Cet enclos date du néolithique et porte un degré de protection de 1.



N° d'inscription du site : 35 214 001 AH
La "Butte à Madame" est située au lieu dit le Mué et cadastrée à la section ZB n°3.
Datée du Moyen-âge, il s'agit d'une enceinte rectilinéaire bénéficiant d'un degré de protection 2.



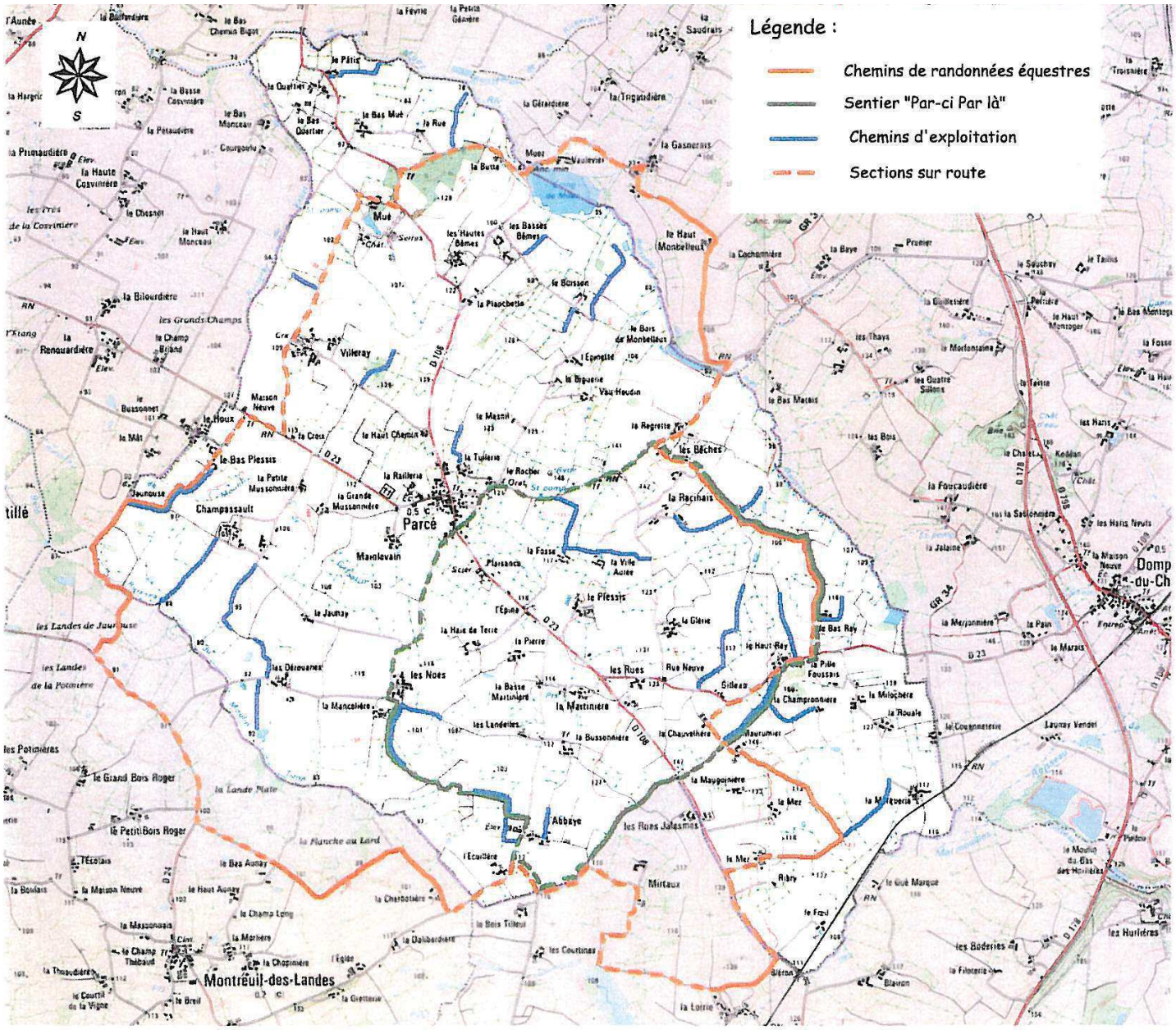
N° d'inscription du site : 35 214 002 AH
Le site archéologique situé au lieu dit de Champassault est cadastré à la section ZB n° 17 et 20.
C'est une motte cadastrale datant du Moyen-âge.
Le degré de protection est 1.



La carte ci-contre dresse un état des lieux établi suivant la photo aérienne I.G.N. dont les prises de vue ont été réalisées en 2002.

Les boisements sont peu nombreux et de faible importance. Ils sont au nombre de trois et se situent principalement aux lieux dits de la Champronnière, de Villeray et de la Butte qui demeure le plus étendu. Leur implantation sur les points hauts de la commune les rend facilement perceptible. Les essences d'arbres qui les constituent reste en majorité le chêne, le châtaignier et le hêtre avec sur la Champronnière quelques résineux.

Le remembrement de 1987 a modifié le parcellaire de la commune et le maillage bocager est plus détendu. On le retrouve plus présent sur un large secteur Est et Nord du bourg en opposition avec un paysage très ouvert à l'Ouest et au Sud Ouest.
Les haies bocagères sont implantées sur talus avec une majorité de chênes et châtaigniers.
Quelques très beaux arbres isolés, de haute futée, rythme les paysages de culture.



Un réseau de chemins équestres offre une boucle autour du territoire communal en empruntant des tronçons implantés sur les communes limitrophes tel que Montreuil des Landes et Combourtillé. Ce chemin traverse les secteurs les plus remarquables de la commune (Les Landes de Jaunouse, le Mué…). Il offre une belle perception du territoire communal, paysager, bâti et des enjeux touristiques. Il est à noter cependant que le circuit échappe au centre bourg.

Pour l'été 2003 un nouveau circuit de randonnées de 10 Kms, intitulé « Parcé, Par-ci Par-là » a été balisé. Il a pour thème la découverte du monde rural d'hier et de la campagne d'aujourd'hui avec de nombreux lieux d'exposition jalonnant le circuit.
Son tracé emprunte le centre bourg.

La présence du G.R.34 sur la limite Est de la commune présente un des enjeux de développement des circuits de randonnées.

Les sites d'intérêts mis en évidence par l'étude d'inventaire et de hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager réalisée en Novembre 1991 par le bureau d'études *OUEST-AMÉNAGEMENT* sont les suivantes :

(source : inventaire et hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager)

Lieux-dits proches :

- La Champronnière

Caractéristiques principales :

- Boisement

Écologie :

- petit bois morcelé avec zones feuillues (Hêtre) et résineuses (Epicéas)

Paysage :

- Colline extrêmement individualisée dans le paysage environnant : très forte sensibilité des parcelles agricoles entourant les bois
- Points de vue à partir du site

Patrimoine :

- Néant

Cotation :

- Intérêt local

Sensibilités I Recommandations d'aménagement :

- Maintenir ou renforcer les boisements
- Ne pas bâtir en zone d'approche

Lieux — dits proches :

- Étang de Muez (Vaulevier) - Le Bois de Monbelleux

Caractéristiques principales :

- Étang, zone humide
- Z.N.I.EF.F n°327

Écologie :

- Étang à ceintures de végétation variées; une trentaine d'espèces recensées, milieu diversifié : saulaies, cariçaies, jonchaies, pleupleraies, bosquets de Hêtres et mares en amont
- Présence d'espèces peu courantes
- Intérêts et potentialités ornithologiques (avifaunes aquatique) et batrachologie liés aux étangs et zones hydromorphes de la vallée

Paysage :

- Paysage attractif en bord d'étang, végétation dense peu pénétrable en amont

Patrimoine :

- Néant

Cotation :

- Intérêt pluricantonal

Sensibilités/recommandations d'aménagement :

- Maintenir le site en l'état

Lieux — dits proches :

- La Butte - Mué

Caractéristiques principales :

- Boisement de 9 hectares

Écologie :

- Futaie feuillue dense (Châtaignier, Chêne) + résineux épars , sur versant de colline
- Contours discontinus
- Petit étang en lisière
- Futaie et parc propices aux rapaces diurnes et noctures, aux Colombidés, aux Pics,

Paysage :

- Site du château et son étang à proximité de la masse boisée
- Forte visibilité de proximité (site traversé par la voie départementale et communale)

Patrimoine :

- Site archéologique
- Château du Mué

Cotation :

- Intérêt communal

Sensibilités - recommandations d'aménagement :

- Conservation du boisement
- Protection aux abords immédiats (dont liaison avec l'étang du Muez)

Lieux-dits proches :

- Moulin de Billé — Landes de Jaunousse

Caractéristiques principales:

- Prairies et bois humides, tourbière
- Z.N.I.E.F.F. n°33 8

Écologie:

- Lande humide tourbeuse entourée de prairies humides à tendance tourbeuse également, dans une vaste dépression (total 75 hectares) peu marquée topographiquement
- 140 espèces végétales recensées dont plusieurs rares ou assez rares
- Intérêts et potentialités entomologiques (Odonates), ornithologiques, herpétologiques et batrachologiques liés au chevelu hydrographique, aux multiples points d'eau, aux boisements...

Paysage:

- Ensemble de vastes prairies et de taillis humides très distincts dans le parcellaire cultivé environnant

Patrimoine:

- Propriété départementale

Cotation:

- Intérêt pluricantonal

Sensibilités - Recommandations d'aménagement:

- En dehors de la zone acquise par le Département, maintien strict des zones humides écrin de la Z.N.I.E.F.F.

Lieux-dits proches :

- La Mancelière

Caractéristiques principales :

- Prairies humides, mares

Ecologie :

- Prairies humides de type jonchaie — cariçaie avec fossés et petites mares intercalées
- Quelques haies de Chênes et Saules
- Petits bois humides à Chênes, Saules et Peupliers

Paysage :

- Vallon humide (le paysage et les milieux écologiques se prolongent au Sud, hors canton)

Patrimoine :

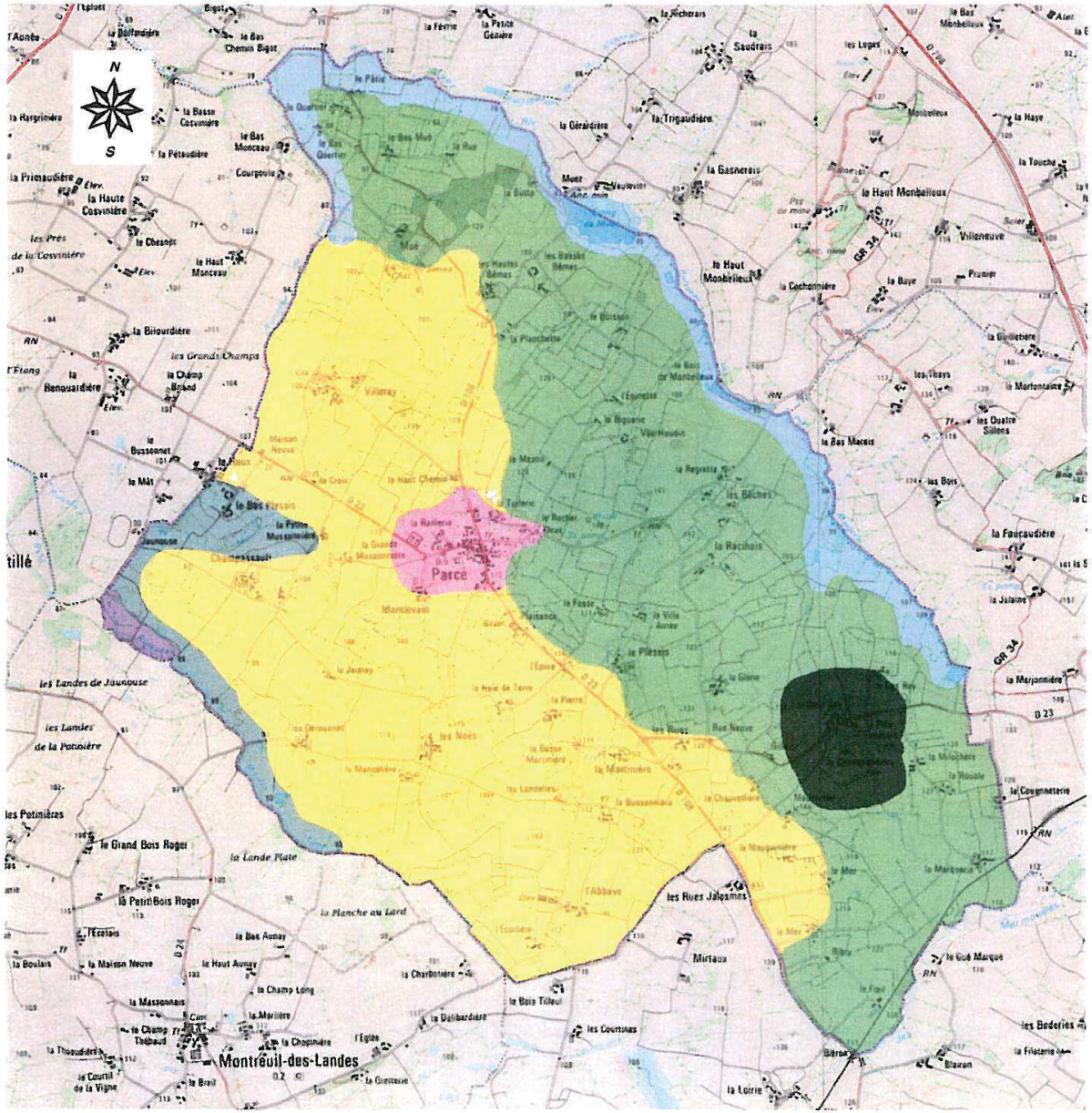
- Néant

Cotation :

- Intérêt local

Sensibilités I Recommandations d'aménagement :

- Ne pas drainer



Sept grandes unités paysagères sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.
Elles sont répertoriées en fonction de la topographie des lieux, du réseau hydrographique, du maillage bocager et des écosystèmes qui les composent.

Légende :

- Vallées du Muez du ruisseau des Prés Maigres
- Paysage de tourbière
- Le vallon du ruisseau du Moulin Tizon
- Bourg de Parcé
- Paysage fermé de buttes et de coteaux
- Paysage ouvert de culture
- Colline de Champronnière





Cette unité paysagère se caractérise par :

- Un relief très escarpé au abord du Muez surplombé par le lieu dit de la Butte et ses boisements.
- Un versant exposé à l'Est où la voie communale et le bâti s'implante à flan de coteau.
- Un relief beaucoup plus doux correspondant au vallon du ruisseau des Prés Maigres.
- La présence de nombreux étangs privés qui vient rompre l'homogénéité des lieux et le passage au long du ruisseau.
- Une végétation commune au vallée humide souligne les cours d'eau tel que les saules, trembles, joncs et carex. Quelques peupleraies ont été implantées sur les fonds de vallées principalement aux abords du hameau de la Butte.
- L'étang de Muez.

En bordure de l'étang de Muez et du ruisseau des Prés Maigres, on trouve une zone humide qui a été déclarée Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. On y trouve des espèces végétales peu courantes. Elle présente aussi un intérêt et des potentialités ornithologiques (avifaune et aquatique) et batrachologiques liés aux étangs et zone hydromorphes de la vallée.

Perceptions :
Cette unité paysagère est nettement délimitée par la topographie. Il en résulte des perceptions très ouvertes depuis le versant Est et une vue plus globale au long du ruisseau des Prés Maigres malgré la présence des plans d'eau.
Cette unité n'est pas perceptible depuis les axes routiers principaux.





Cette unité paysagère se caractérise par :

- Une mosaïque de milieux constituée de bois, de landes, de prairies humides, et de tourbières bombées.
- Une grande richesse et diversité écologique.
- De nombreux cours d'eau dont le ruisseau du Moulin Tizon, mares et nappe d'eau.
- Une richesse botanique du site reposant sur la diversité des milieux.
- Des milieux humides propices aux batraciens et aux insectes aquatiques.

D'une superficie globale de 41 ha le site des landes de Jaunouse a été acquis par les Espaces Naturels du Conseil Général d'Ille et Vilaine. Accessible au public le site est classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Cent quarante espèces végétales ont été recensées dont plusieurs rares ou assez rares. . Elle présente aussi un intérêt et des potentialités ornithologiques, entomologiques (Odonates) herpétologiques et batrachologiques liés au chevelu hydrographique, aux multiples points d'eau et aux boisements.

Perceptions :
Seul la partie Nord Est du site se situe sur le territoire communal de Parcé.
Cet ensemble de vaste prairies et de taillis est très distinct dans le parcellaire cultivé environnant et la perception visuel du site se fait depuis les hameaux de Champassault et des Dérouaries.



Cette unité paysagère se caractérise par :

- Un ensemble de prairies humides de type jonchaie – cariçaie avec des fossés et des petites mares intercalées.
- Des haies distendues de chênes, saules et peupliers.
- Des bosquets humides de saules peupliers et chênes.
- Un relief doux correspondant au vallon du ruisseau avec un relief plus accentué sur le coteau Est vers le hameau de la Mancelière.

Ce vallon humide suit le ruisseau du Moulin Tizon et il s'étend beaucoup plus au Sud en dehors du territoire communal vers la Lande Plate. Cette unité paysagère au relief très doux s'inscrit dans la continuité des Landes de Jaunouse.

Perceptions :
Cette étendue de prairies humides est largement perceptible depuis le point haut situé aux hameaux de les Dérouaries et de la Mancelière. Elle contraste avec les paysages de cultures, très ouverts, du plateau.







Cette unité paysagère se caractérise par :

- Un relief accentué au niveau des coteaux avec des points culminants au niveau des hameaux de la Butte, les Rues et du plateau sportif.
- Une occupation des sols largement dominée par les terres cultivées.
- Un paysage fermé par un maillage bocager important et de bonne qualité composé de chênes, châtaigniers implantés sur talus. Ce réseau de haie est plus important vers le secteur du château du Mué.
- Des massifs boisés implantés en partie sur les points culminants vers les hameaux de la Butte d'une superficie d'environ 9ha et du Mué. Ils sont composés de futaie feuillue dense de châtaigniers, chênes et de quelques résineux épars sur les versants des collines. Ces futaies sont propices aux rapaces diurnes et nocturnes, aux colombidés, aux pics…

Ce secteur bocager occupe une large emprise Est, Nord Est et Sud Est. Il découpe le territoire communal en suivant les routes départementales 108 et 23. Son évolution sera étroitement liée au développement des exploitations agricoles et aux pratiques culturales.

Perceptions :

Ce secteur bénéficie d'une forte visibilité de proximité au long des voies départementales et communales.





Cette unité paysagère se caractérise par :

- Une occupation des sols largement dominée par les terres cultivées.
- Un relief plus doux sur la partie Sud Ouest et accentué au Nord du bourg vers le hameau de Villeray.
- Un paysage avant tout ouvert (réseau bocager déstructuré) et l'ambiance qui en découle est caractérisée par une lecture de vaste étendue de terre cultivée d'où ressort les bâtiments liés aux exploitations agricoles.
- La présence d'un point haut qui présente un intérêt exclusivement paysager. Il se caractérise par la présence d'une butte, proche du hameau de Villeray, couronnée par un bois de feuillus.

Ce secteur est caractéristique de l'évolution des pratiques agraires et il se situe dans une zone géographique à forte concentration des siéges d'exploitation.

Perceptions :
Le caractère ouvert de ce site lui confère une forte sensibilité d'ordre visuel.
Les parties sur coteau sont largement exposées à la vue et elles sont, de ce fait, particulièrement sensibles. L'implantation de nouvelles constructions, l'arasement des dernières haies, l'abattage des arbres isolés dans les parcelles, auront un impact direct sur les paysages perçus.



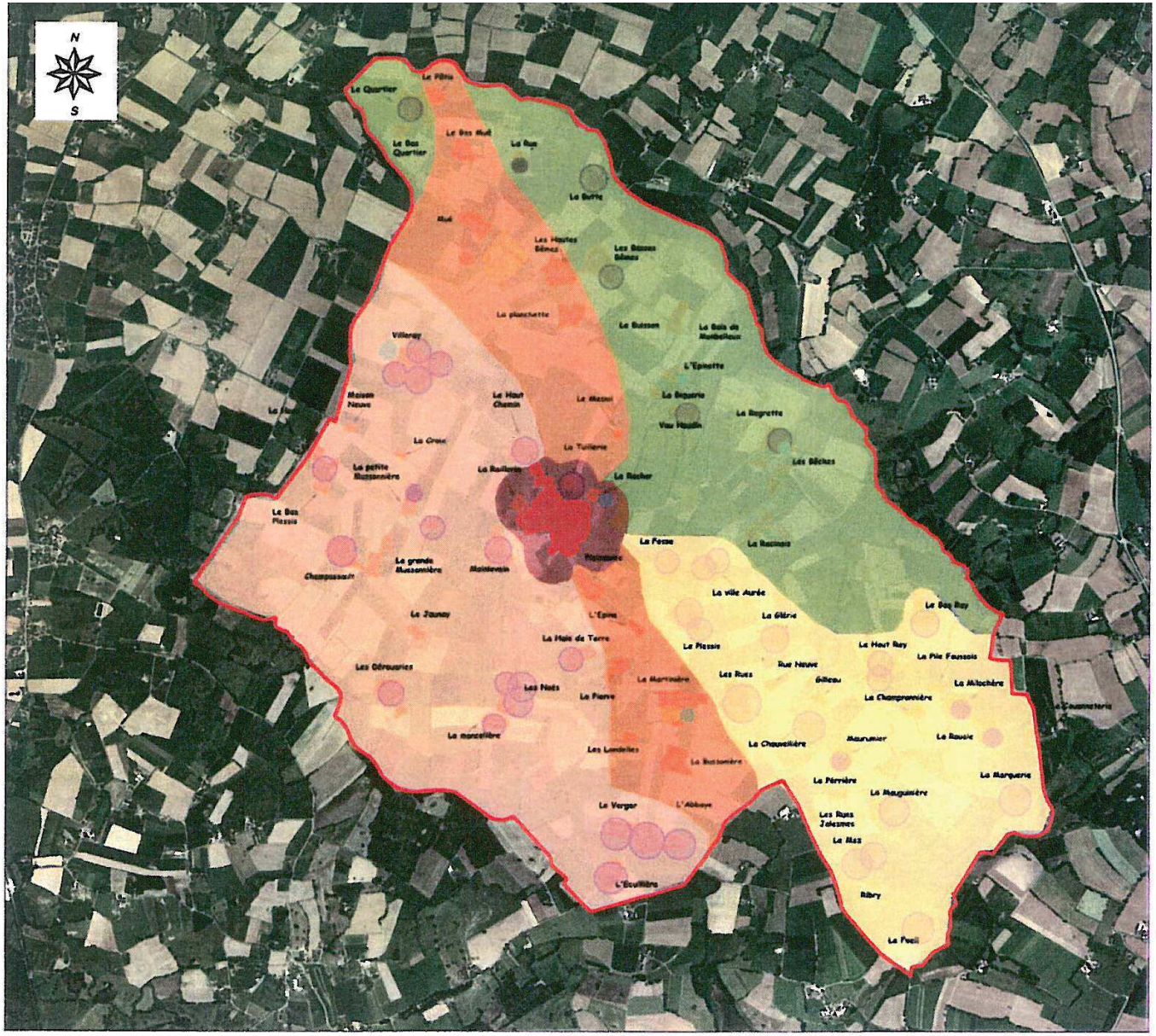


Cette unité paysagère se caractérise par :

- Une colline implantée sur un point culminant du territoire communal à une altitude de 168 mètres.
- Un bois entrecoupé au centre par une prairie.
- Un boisement situé plus au Nord constitué en majorité de résineux (épicéa) et sur la partie au Sud de feuillus (chênes et châtaigniers).
- Un impact très fort dans le paysage.

Ce secteur situé au Sud/Est du territoire communal correspond à une colline extrêmement individualisée dans le paysage environnant, avec une forte sensibilité des parcelles agricoles entourant les bois.

Perceptions :
Les points de vue à partir du site sont remarquables sur le territoire de Parcé et sur les communes avoisinantes dont Dompierre du Chemin.



L'occupation du territoire est conditionnée par les caractéristiques paysagères et le développement de l'activité agricole.

La répartition des secteurs urbanisés tient compte de ces deux facteurs :

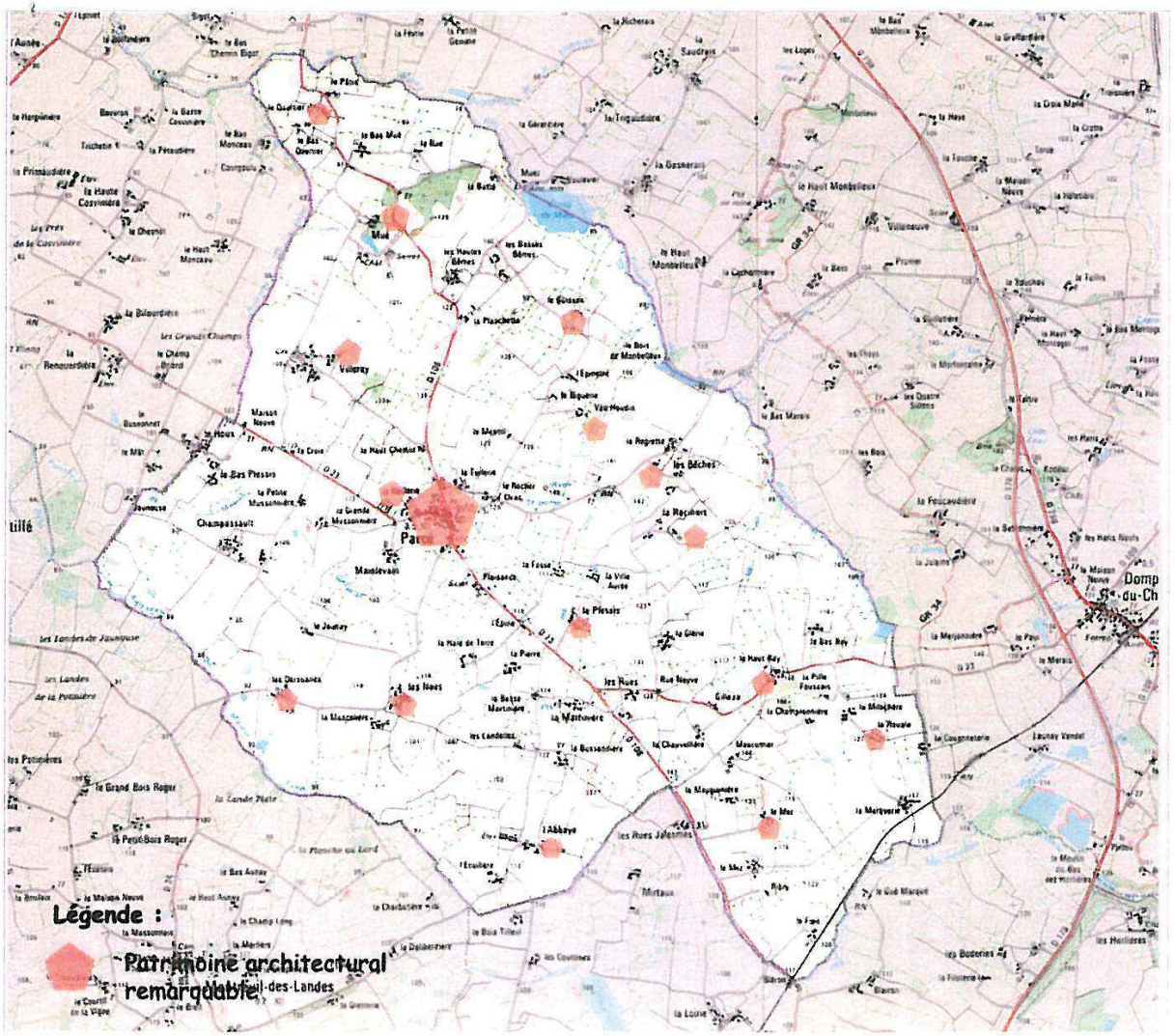
- Le centre bourg situé à l'intersection de deux départementales, occupe une position centrale par rapport à l'ensemble du territoire. Plusieurs hameaux gravitent autour du bourg, ils conditionnent son développement.

- Le secteur Nord/Est possède peu de hameaux sur un vaste territoire.

- Le secteur Sud/Est est caractérisé par une densité importante de petites unités bâties sur un territoire peu étendu.

- Le secteur Ouest contient des secteurs bâtis peu nombreux, plus largement agglomérés, sur un vaste territoire.

- En proximité directe de l'axe Nord/Sud : de petite unités bâties côtoient des secteurs légèrement plus agglomérés.



La commune de Parcé est riche d'un patrimoine architectural remarquable qui se répartit sur tout le territoire communal.

A la fois dans le centre-bourg avec **l'église, le presbytère** et **quelques maisons anciennes**, mais aussi dans les hameaux avec un **patrimoine rural** composé **de maisons nobles** et **d'anciennes demeures**, daté du XVIIème jusqu'à la fin du XVIIIème.

Les murs de ces maisons sont généralement construits de **schiste** et les encadrements sont en **granit**.

Quelques **puits** et **fours à pain** sont également recensés par la DRAC et localisés également dans les hameaux.

Le patrimoine architectural du bourg

A Parcé, aucun monument n'est inscrit ou classé à l'inventaire des Monuments Historiques.
Néanmoins, quelques éléments architecturaux remarquables peuvent être répertoriés.



L'habitat traditionnel du bourg

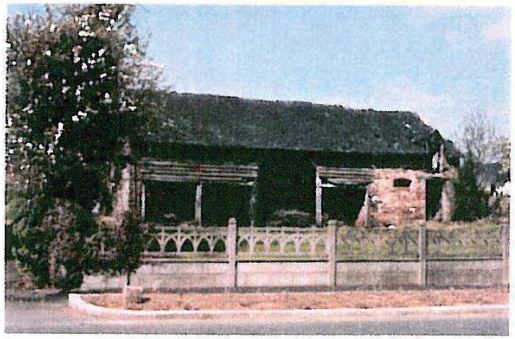


Perspective vers le coeur de bourg

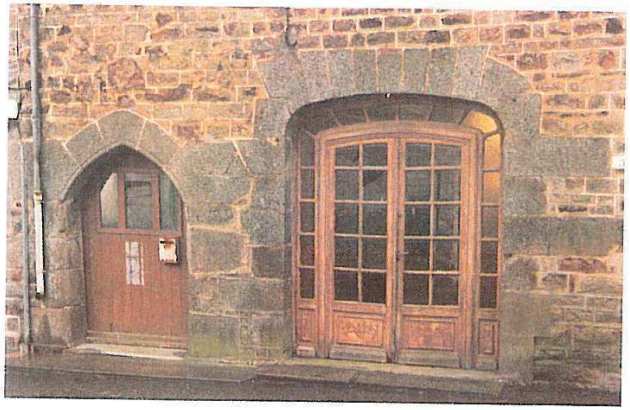
Le bâti ancien du bourg est essentiellement regroupé autour de l'Eglise.

Ce patrimoine est constitué de maisons avec des murs de grès, des encadrements d'ouvertures en grès, granit ou briquette ou parfois de linteaux en bois.





Bâtiment en état dégradé à mettre en valeur



Maison ancienne du bourg *(Recensement DRAC)*

Maison ancienne située dans la ruelle au Sud-Est de l'Eglise.
Elle conserve une porte en arc brisé (celle de gauche).
Son encadrement est en granite. L'arc est mouluré et les piédroits sont chanfreinés.

L'église paroissiale Saint-Pierre

(Recensement DRAC)

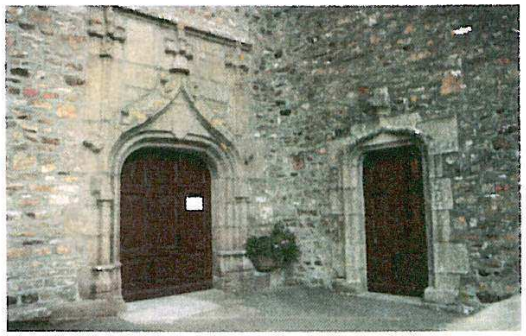
Construit à partir du XVème siècle, cet édifice a depuis subi de nombreuses transformations qui ont modifié totalement son aspect général.

Il conserve néanmoins certains éléments anciens :

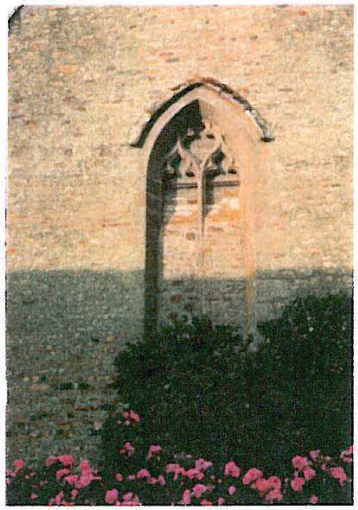
- **le pignon** est avec ses crochets et ses gargouilles ;
- au Sud, **une porte en accolade** du XVIème siècle, ornée d'un écusson, de choux frisés et de deux pinacles et accostée d'un bénitier.



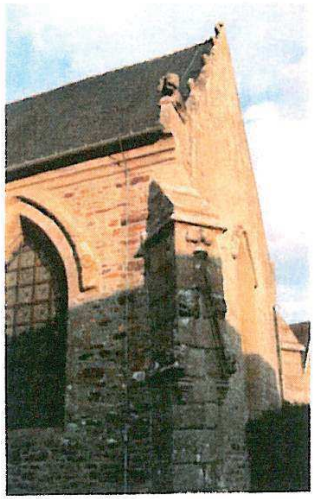
Vue sur l'église



La porte sud de la Nef en acolade et ornée de son écusson datant du XVIème siècle



Le mur-pigeon est et sa maitresse-vitre à réseau flamboyant, actuellement bouchée



Le contrefort sud-est seul de ce type



Détail d'une gargouille d'origine



Façade nord de la Nef et sa fenêtre en arc brisé avec archivolte en retour



La tour et la flèche néopothique de 1879



Porte ouest du bras nord percée en 1956 et ornée de remplois anciens

Les différentes étapes de transformation :

- D'après Banéat, l'église se composait autrefois d'une simple nef. Elle comportait du lambris en plein cintre, un chœur à chevet plat et un arc diaphragme en arc brisé.

Par la suite, des ouvertures de la nef et du cœur ont été réalisées. Trois fenêtres en arc brisé avec archivolte en retour ont été ouvertes (nef, mur sud ; nef, mur nord ; cœur, mur sud) et la maitresse-vitre pour l'installation du retable (en 1668) a été bouchée.

- **Au XIXème siècle**, l'édifice a totalement été transformé par deux vagues successives.
De 1845 à 1849, deux chapelles ont été ajoutées et la nef fut entièrement refaite.
Il y eu l'adjonction du transept et de la sacristie ainsi que la suppression du diaphragme.
Une tour et la flèche néogothique furent érigées en 1879.

- **Au XXème siècle**, deux portes ont été ouvertes : la porte Ouest du bras sud ornée de remplois anciens en 1935 et la porte Ouest du bras nord, réplique de la précédente.

Le portail de l'ancien Presbytère

(Recensement DRAC)



Vue sur l'ancien Presbytère



Le portail de l'ancien Presbytère : composé de sa porte cochère et de sa porte piétonne.

L'ancien Presbytère se situe au sud de l'église.

Il est doté, à son entrée, d'un portail composé d'une porte cochère et d'une porte piétonne.
Ce portail est construit de bois, de plan rectangulaire, et couvert d'ardoise.

- **La porte cochère :** elle se compose de 4 poteaux reposant sur des bases de granite de section carrée et portant 4 poutres liées par des aisseliers.

En façade Est, poteaux et poutres sont liés par des aisseliers.

En façade Nord, l'entretoise est liée aux poteaux par des aisseliers. Des potelets sont situés entre l'entretoise et la poutre.

Les poutres sont liées aux 4 angles par des goussets. Elles portent les sablières et la couverture.
La charpente à chevrons porte les fermes et les coyaux.
Contreventement, faîtage et entretoise lient les chevrons des longs pans.
L'assemblage est fait par des rainures et des languettes ou des chevilles.

- **La porte piétonne :** elle comporte un linteau de bois en arc segmentaire.

En façade Est, le linteau porte l'inscription suivante :

"Fait par NICOLAS le .....1712 MEE"

Le Château de Mué

Le château originel fut totalement rasé au XVIIIème siècle.
Fin du XIXème et début du XXème siècle, une demeure a été reconstruite sur 2 niveaux plus les combles. L'encadrement des fenêtres est fait de briquettes rouges et les chuintages d'angles sont en granit. Elle est dotée d'un campanile.



Vue sur le château du Muée



Le portail d'accès au château



Puits en granit

Le Manoir de Vauhoudin



Vue sur la Manoir Vauhoudin

C'est une construction en appareil irrégulier de schiste précambrien.

- **L'encadrement des ouvertures et les chaînages d'angles** sont en granit. Les chaînages et les piédroits sont irrégulièrement harpés.
- **La façade antérieure Sud** est ordonnancée régulièrement et possède 3 travées d'ouvertures sur 2 niveaux, prolongées par des lucarnes. Les ouvertures rectangulaires possèdent des piédroits moulurés en cavet et les anneaux de scellement des grilles.
- **La porte axiale rectangulaire** est surmontée d'une fenêtre oblongue. Les solives débordantes sont moulurées en quart de rond entre deux filets.
- **La façade postérieure Nord** comporte elle aussi 3 travées d'ouvertures sur 2 niveaux avec une porte axiale.
- **Son toit** à longs pans avec 2 coupes droites possède des coyaux. En toiture, le lignolet est daté de 1773.



La Racinais

(Recensement DRAC)

Demeure, R + combles, dont les murs sont en schiste et les ouvertures en granit.
Un blason et une date « 1629 » figurent au centre du linteau droit de la porte.



Le Plessis

Demeure de R + 1 + combles, datée de 1636.
Les murs sont en schiste.
L'encadrement des ouvertures et les chaînages d'angle en granit.
La porte d'entrée du RDC (à gauche) est en anse de panier. Moulurée d'un tore et de 2 cavets, elle est couronnée d'une archivolte.
La 2ème porte était à l'origine une fenêtre dont le linteau est mouluré en accolade.

Les Dérouaries

(Recensement DRAC)

Manoir daté du XVIIème siècle, dominant la terre avec tourelle d'escalier en vis desservant indépendamment les différents niveaux. Le RDC est surélevé par rapport au niveau du sol.

Le logis est divisé en 2 : la partie nord est composée d'un RDC+2 + combles alors que la partie sud ne comporte qu'un RDC+1 + combles.

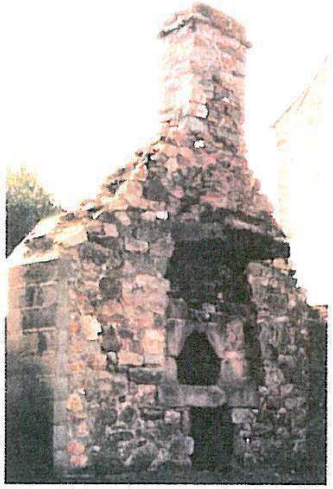
L'étage d'habitation est au RDC et l'étage de réception est au 1er étage.
Les murs sont en petit appareil irrégulier de schiste.
Les encadrements des ouvertures et les cheminées sont en grès gris-vert fragile (plusieurs linteaux de porte et de fenêtre sont refaits en bois ou en granit).



Façade postérieure.
A droite de la tourelle : porte rectangulaire.
Au 1er niveau et à gauche : une fenêtre à piédroits chanfreinés.
La tourelle possède une petite fenêtre au 2ème niveau et 3 meutrières.



Façade antérieure.
Ouvertures rectangulaires à linteau et
appui monolithes en granit ou grès.
Les piédroits de grès sont moulurés en quart de rond.



A proximité du Manoir, four de plan rectangulaire.
Une partie, détruite, couvrait le four.
La bouche du four est en arc en plein cintre (déformé)
avec un linteau monolithe échancré.
La hotte de cheminée est en maçonnerie et le four est à voute en brique.

Villeray

(Recensement DRAC)

2 demeures en granit sont en R+ 1 + combles.



Celle-ci possède une porte en plein cintre moulurée en partie haute.

La taille des pierres de la porte basse donne une forme légèrement arrondie.
Elle laisse deviner la fonction première du bâtiment c'est-à-dire un cellier.





Les Noës

(Recensement DRAC)

Cette habitation possède une porte en plein cintre moulurée d'un tore et 2 cavets, y compris sur les montants.

Une des fenêtres est moulurée et possède un appui saillant mouluré.

Malgré les nombreuses transformations, elle conserve encore une porte en anse de panier sur la façade sud et sur la façade nord, une porte à clavet ornée d'un écu comportant une croix avec 4 têtes de loups.



L'Abbaye (La Bays)

(Recensement DRAC)

Demeure de R+1 + combles, en appareil irrégulier de schiste.
Sur sa façade sud figure une porte en plein cintre moulurée d'un tore et un cavet.
En façade nord, la porte d'entrée est en anse de panier, elle aussi moulurée.



Le Haut Ray

(Recensement DRAC)

Maison en R + combles.
Une de ses portes est en plein cintre, en arc bloqué au mortier.
L'appareillage est en schiste. La fenêtre située à droite de la porte a un linteau mouluré en accolade.



Les Bèches

(Recensement DRAC)

Demeure basse rectangulaire, R + combles, datant du XVIIème a été transformée au XXème siècle.
Deux de ses portes sont en plein cintre, en arc bloqué au mortier.
L'appareillage est en schiste.





Four à pain situé face à la maison

La Rouale

(Recensement DRAC)

Demeure à R+ 1 + combles. Les murs sont en petit appareil irrégulier de grès.
Sur la façade nord, une trace d'une tour d'escalier disparue est apparente.
En pignon, elle possède une porte en anse de panier.
En façade principale :

- 2 portes (une en arc en plein cintre et l'autre rectangulaire)
- 4 fenêtres dont une possède un linteau mouluré en accolade et un appui saillant.



La Raillerie

(Recensement DRAC)

Demeure, en R+ 1 + combles en partie sur sous-sol, située au nord d'une cour carrée avec à l'Est des bâtiments de ferme, à l'Ouest des dépendances et un puits dans l'angle Nord/Ouest.

Les murs sont en appareil irrégulier de schiste granitique. Les encadrements des ouvertures sont en granit en façade antérieure, les linteaux et les appuis sont en bois en façade postérieure.
Le toit est à coyaux. A son sommet, le campanile en charpente a des côtés essentés. Certaines ardoises sont disposées en écailles et le tout est surmonté d'un coq en cuivre.

La présence du cellier et du campanile indique sans doute la fonction première du bâtiment : une chapellenie.



Le Mez *(Recensement DRAC)*

Alignement de 3 maisons en RDC + combles.
Les murs sont en petit appareil de schiste, de grès et de granit.
Les toits sont à longs pans en couverture tuile mécanique, tôle ou ardoise.

L'habitat rural du XVIIIème siècle



Le Buisson

(Recensement DRAC)

Demeure en RDC + combles réunissant, après transformations, 2 unités en alignement.
Le toit est à longs pans non brisés, couverts en ardoise. Les pignons sont couverts.

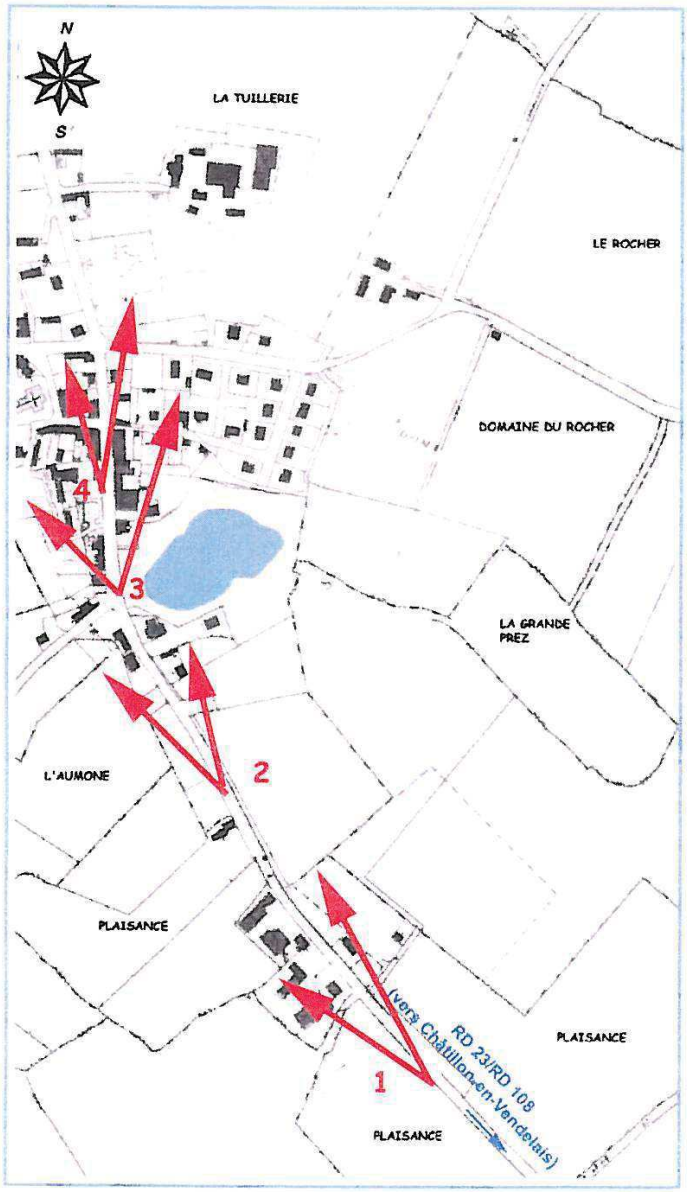


Le Quartier

(Recensement DRAC)

Demeure et dépendances, en R+1 + combles, sont en alignement.
Les matériaux sont en granit.
Une fenêtre est à appui saillant mouluré.
Le toit est à longs pans non brisés avec une couverture en ardoise.
Les pignons sont couverts

1.2 L'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE Á L'ÉCHELLE DU BOURG





N°1 : Séquence pré-urbaine : le hameau de Plaisance marque une première amorce de l'espace bâti.



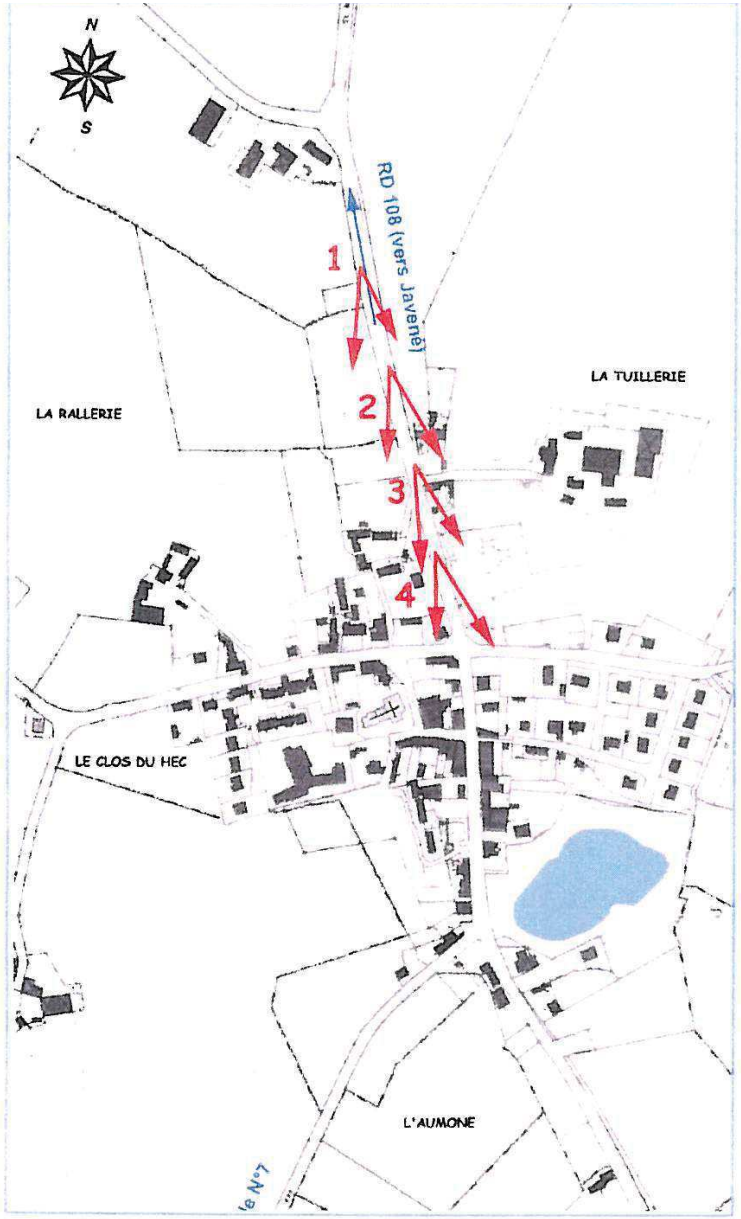
N°2 : La séquence de transition est située entre le hameau de Plaisance et le centre bourg. Le paysage est largement ouvert de part et d'autre de la voie. Cône visuel sur le clocher de l'église.



N°3 : Séquence urbaine : le front bâti n'est pas homogène. L'aire de pique-nique crée une rupture dans la composition urbaine et marque l'entrée dans le centre bourg traditionnel.



N°4 : Séquence urbaine : le front bâti n'est pas continu de part et d'autre de l'axe principal. L'espace de stationnement constitue une ouverture qui permet de conserver un cadrage sur le clocher de l'église.

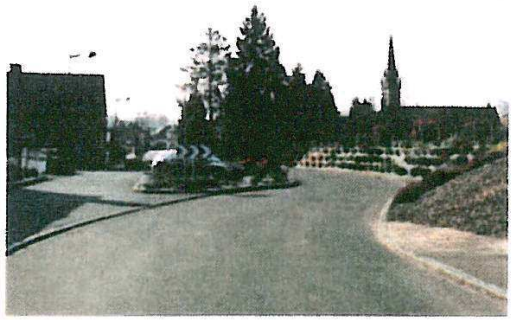




N°1 : La séquence pré-urbaine est caractérisée par un espace fermé de part et d'autre de la voie.



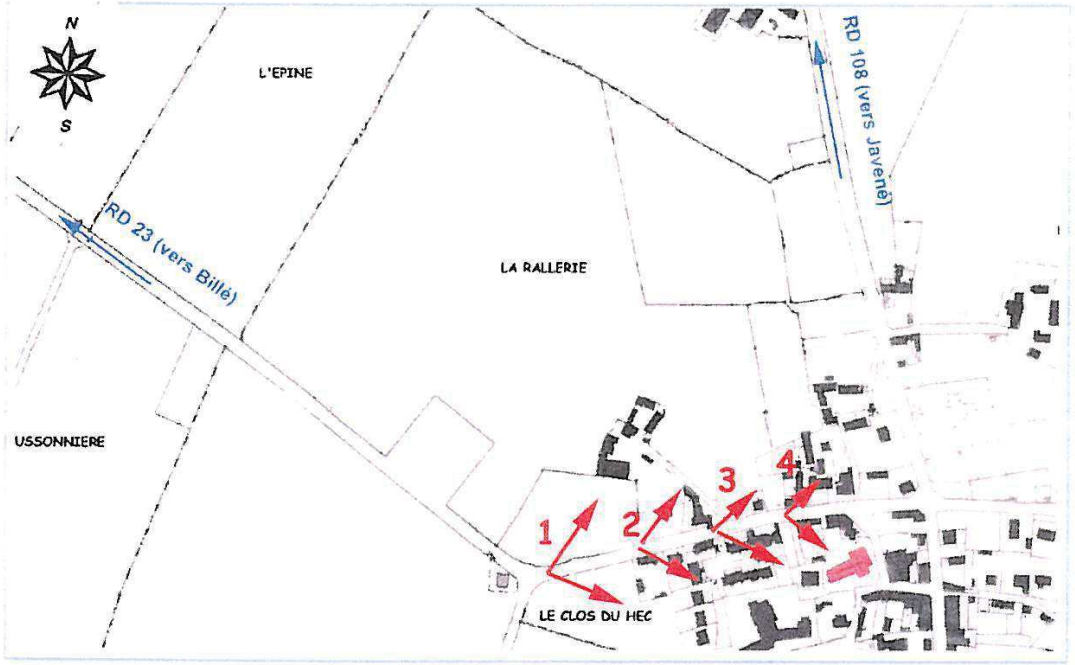
N°2 : La séquence de transition conserve une fermeture de l'espace par la présence du talus. Cette fermeture de l'espace visuel est renforcée par la présence du bâti implanté en haut des talus. Perception du centre traditionnel en bas de côte.



N°3 : La séquence urbaine est amorcée par le dévoiement situé devant l'école. Il marque l'entrée dans le centre bourg et permet de mettre en perspective le clocher de l'église.

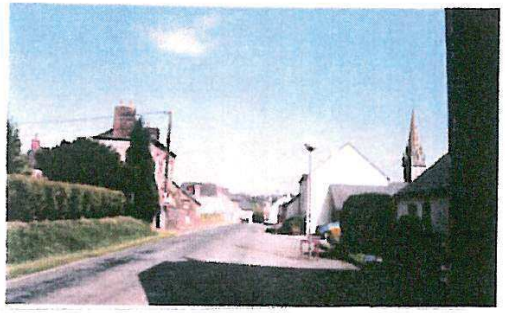


N°4 : La séquence urbaine est affirmée par l'aménagement des abords de la voie et la présence de mobilier urbain.





N°1 : La séquence pré-urbaine est amorcée par la présence du bâti. La végétation marque la transition avec la séquence rurale.



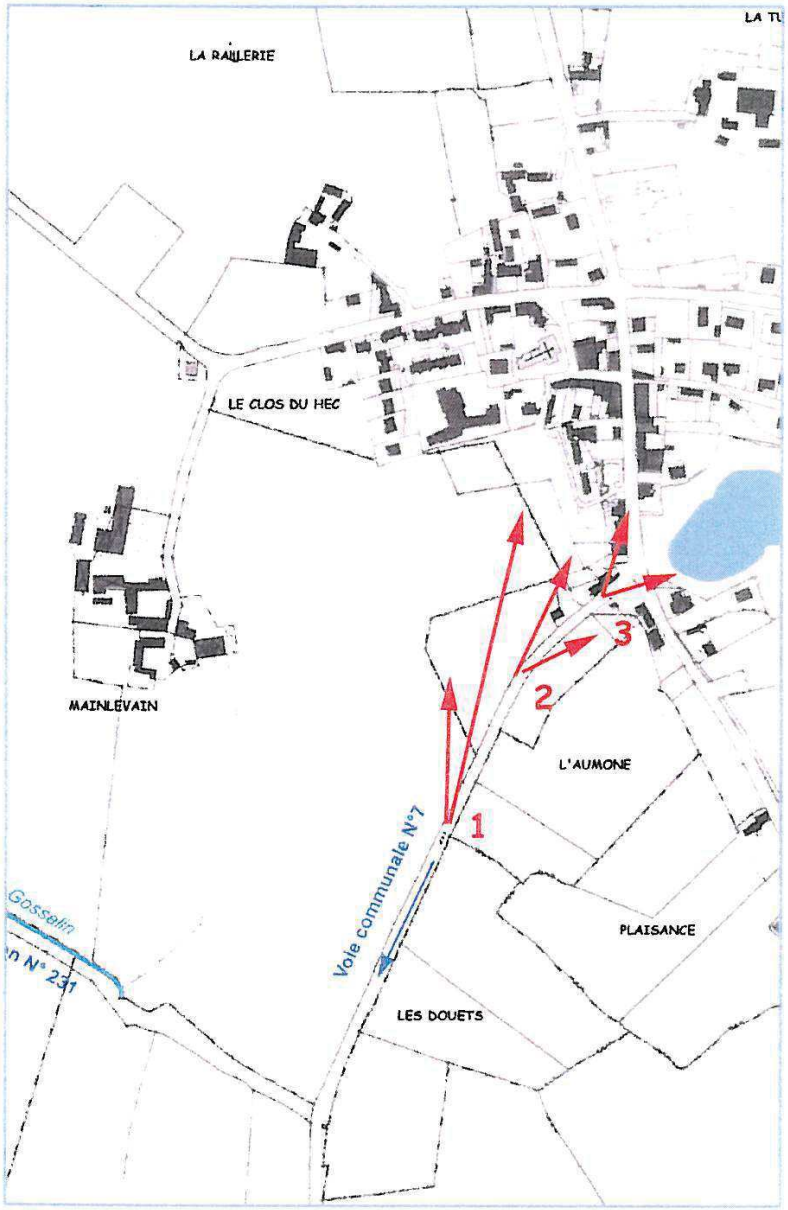
N°2 : La séquence urbaine est annoncée par la présence du mobilier urbain. Le bâti ne constitue pas un front le long de la voie. Cône visuel sur le clocher de l'église.

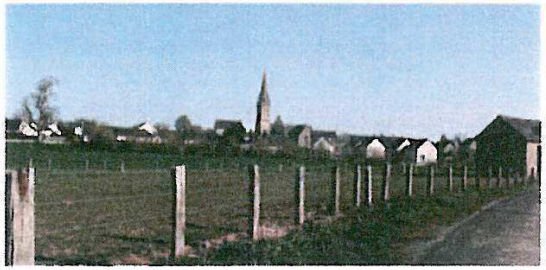


N°3 : Les espaces sont largement ouverts de part et d'autre de la voie. La hauteur du bâti n'est pas homogène. La perception sur le clocher de l'église est maintenue.



N°4 : L'entrée dans le centre traditionnel est caractérisée par la présence d'un front bâti le long de la voie. Il n'y a plus de perception sur le clocher.





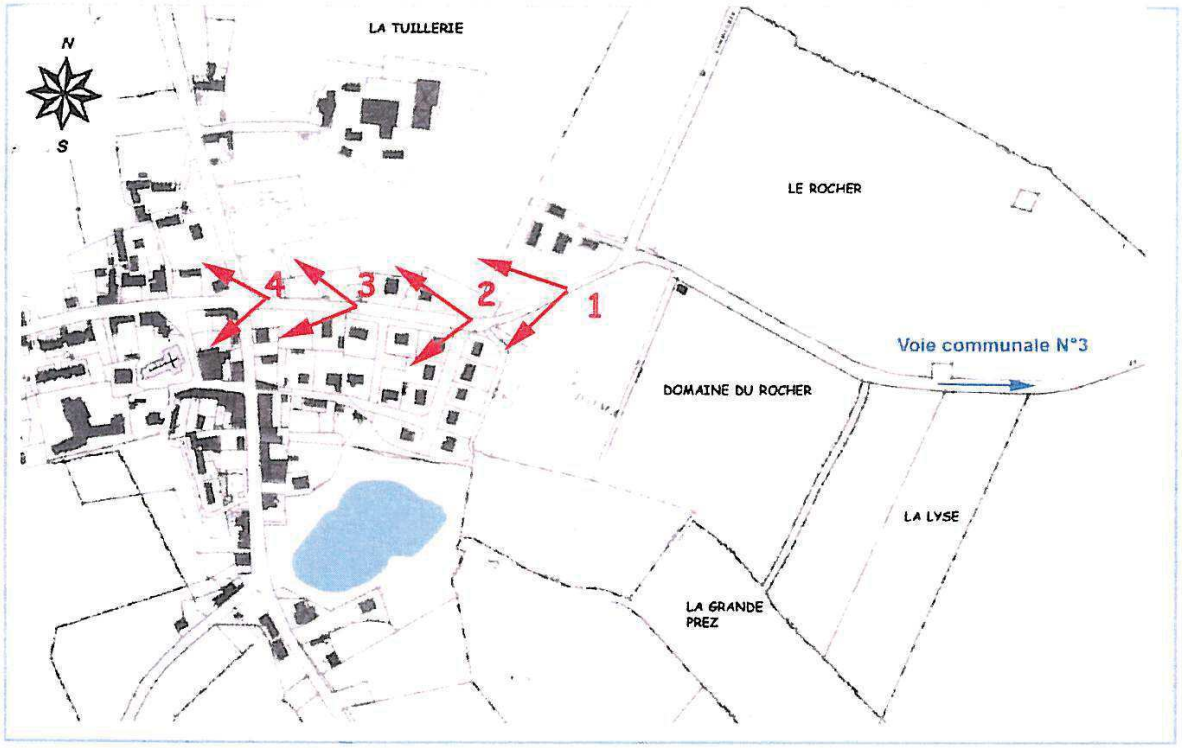
N°1 : La séquence rurale est caractérisée par un paysage ouvert sur le centre bourg. Le clocher de l'église est mis en valeur.



N°2 : La séquence pré-urbaine est matérialisée par la présence de bâtiments situés le long de la voie.



N°3 : L'entrée dans la séquence urbaine est caractérisée par un bâti positionné le long de la voie.





N°1 : La séquence pré-urbaine est caractérisée par de larges banquettes enherbées. Perception sur le clocher de l'église.



N°2 : L'urbanisation est peu dense. Les habitations à caractère résidentiel sont positionnées majoritairement au Sud de la voie, leur hauteur permet de préserver des perceptions sur le clocher de l'église.



N°3 : L'entrée dans la séquence urbaine est amorcée par l'implantation du bâti de part et d'autre de la voie.



N°4 : De larges espaces ouverts, situés au cœur même du centre traditionnel, viennent rompre l'urbanisation linéaire. Ouverture visuelle sur l'église et son clocher.

La topographie.

Le bourg de Parcé est implanté sur un versant orienté Sud. La ligne de crête située au Nord est à une altitude moyenne de 125 mètres et la ligne basse au Sud-ouest à 110 mètres soit une pente moyenne de 4% sur une ligne Nord/Sud.
La partie haute du bourg, située prés de l'école, est constituée d'un plateau à vocation agricole. Sur la partie basse on retrouve le plan d'eau et les lagunages.

Les haies bocagères et les boisements.

Le maillage bocager en périphérie du centre bourg est dense sur sa partie Est. Le parcellaire demeure important et la surface en prairie reste majoritaire.
Sur la frange Sud-ouest, le maillage est plus détendu voir résiduel. La lande du Jaunaye par ses boisements de saules limite l'impact sur le secteur Ouest et ses cultures. Elle assure une limite naturelle en proximité immédiate du bourg.
Il n'existe aucun boisement à l'approche du bourg. Les essences d'arbre les plus communes sont le chêne, en majorité, et le châtaignier. Il demeure quelques arbres de haute futaie remarquable implanté vers le secteur du plan d'eau et aux abords de la ferme « le rocher ».
A l'arrière de la maison d'accueil pour personnes âgées on notera un châtaignier de stature imposante et un if.

Les composantes et les ambiances du paysage.

Le bourg de Parcé offre des entrées de qualité. Le maintien des courbes et des sur largeurs enherbées sur les voies principales assure un « ralentisseur » naturel et procure une ambiance paysagère de grande qualité complétée par les plantations d'arbres de haute tige et d'arbuste.
L'entrée depuis Javené a été requalifiée dans le même esprit avec un dévoiement au long de l'école et un accompagnement par le végétal.

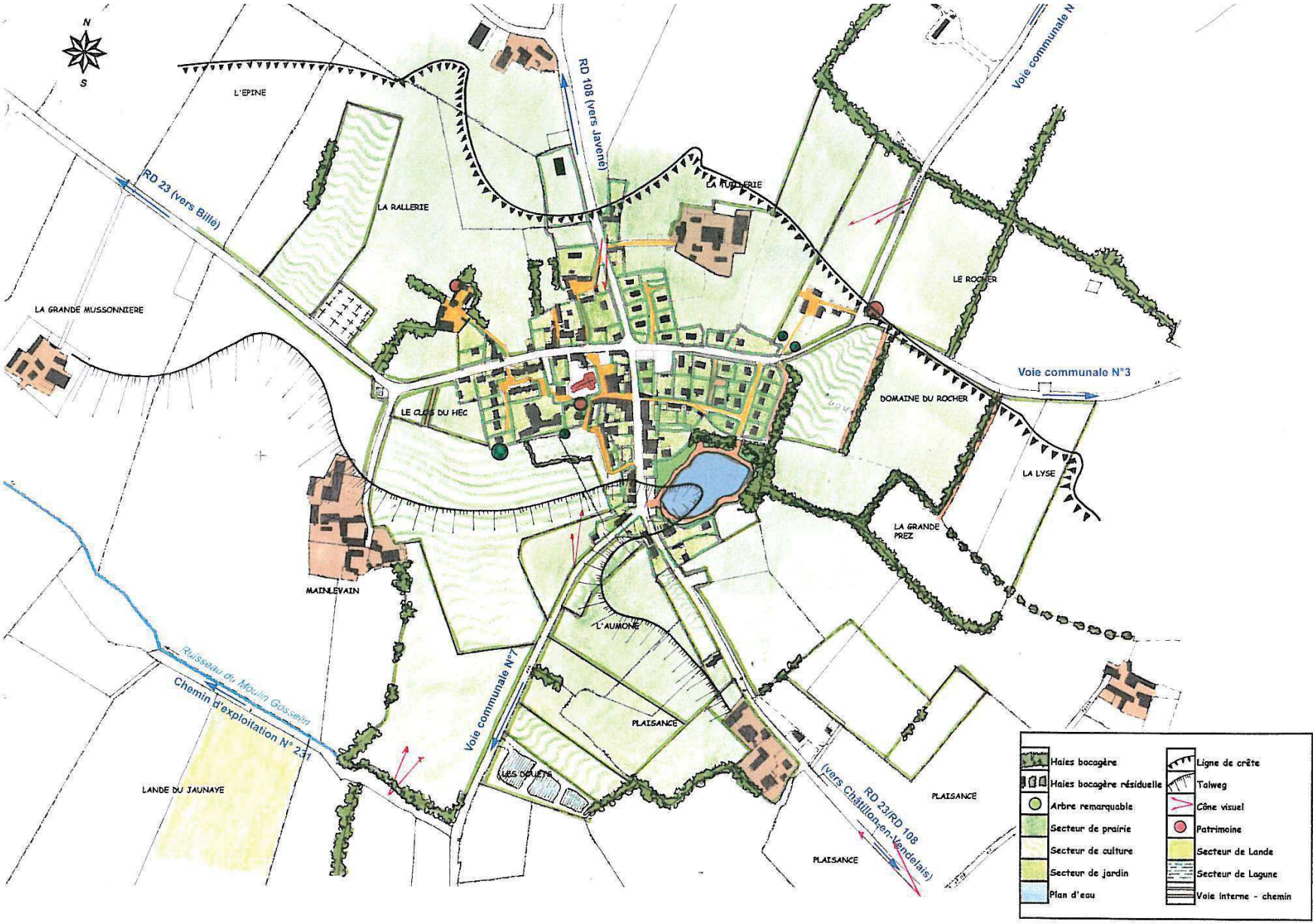
Le centre bourg se caractérise par une homogénéité et une bonne qualité du bâti. Les espaces publics majeurs, tel que les places, ont des emprises réduites mais ils demeurent à l'échelle du centre traditionnel. Leurs traitements sont soignés mais la présence du végétal est trop faible ce qui leurs confères une image trop minérale.

Les nouveaux secteurs d'urbanisation suivent un schéma traditionnel de répartition des lots offrant des surfaces moyennes de 700 m². Leurs implantations s'intègrent dans le schéma global du bourg avec des relations directes vers le centre traditionnel. Le découpage des lots et l'implantation du bâti restent cependant en marge de la typologie du centre traditionnel et de l'identité paysagère des lieux.

Un plan d'eau a été aménagé sur les lignes basses du bourg. Son positionnement stratégique en bordure des secteurs d'urbanisation, la qualité de ses aménagements et des équipements en place, en font un lieu de détente et de convivialité apprécié. Cependant il reste en marge du centre traditionnel par l'absence de relation avec les secteurs Ouest et le manque de perception depuis le bourg et ses axes de communication.

Les perceptions visuelles.

La topographie du bourg de Parcé offre de très beaux points de vues depuis les lignes hautes sur le bourg.
L'église et son clocher sont perceptibles depuis les principaux axes de communication.
Sur les points bas, en arrivant par la route de Châtillon-en-Vendelais ou par la voie communale n°7, de larges cônes visuels se dégagent sur le centre traditionnel.


N
S
L'EPINE
RD 108 (vers Javene)
Voie communale N
LA RUPPERIE
RD 23 (vers Bille)
LA RALLERIE
LE ROCHER
LA GRANDE MUSSONNIERE
Voie communale N°3
DOMAINE DU ROCHER
LE CLOS DU HEC
LA LYSE
LA GRANDE PREZ
MAINLEVAIN
L'AUMONE
Ruisseau du Moulin Gosselin
Chemin d'exploitation N° 231
Voie communale N°7
PLAISANCE
LES COUETS
LANDE DU JAUNAYE
(vers Châtillon-en-Vendelais)
RD 23/RD 108
PLAISANCE
PLAISANCE
Haies bocagère
Haies bocagère résiduelle
Arbre remarquable
Secteur de prairie
Secteur de culture
Secteur de jardin
Plan d'eau
Ligne de crête
Talweg
Cône visuel
Patrimoine
Secteur de Lande
Secteur de Lagune
Voie interne - chemin



La partie haute du bourg et son plateau à vocation agricole.



Le bourg depuis la ligne de crête.
Une pente douce de l'ordre de 4%.



La partie basse du bourg s'ouvre largement sur le bourg et les secteurs de culture.



Les haies bocagères vers les secteur du plan d'eau.



Le chêne en bordure de la ferme de Rocher.



Un maillage résiduel sur la partie Nord du bourg.



La Lande de Journaye assure une limite naturelle du secteur Ouest.



Un maillage dense sur le secteur Est du bourg.



Le maintien du tracé des voies en courbe et les sur-largeurs enherbées.
Une ambiance paysagère de qualité.



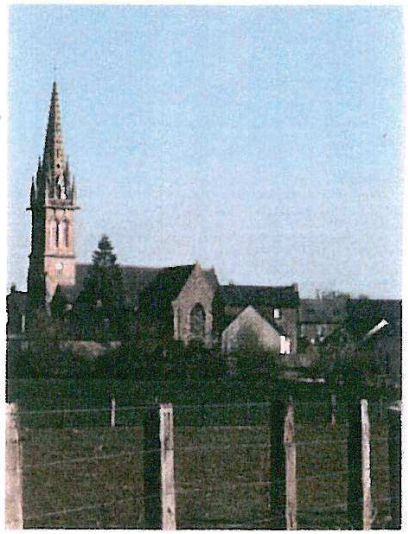
L'entrée depuis Javené et son dévoiement devant l'école.



Des liaisons piétonnes irriguent les nouveaux secteurs d'urbanisation.



Le plan d'eau - Un équipement de qualité.



Depuis la V.C. n°7.



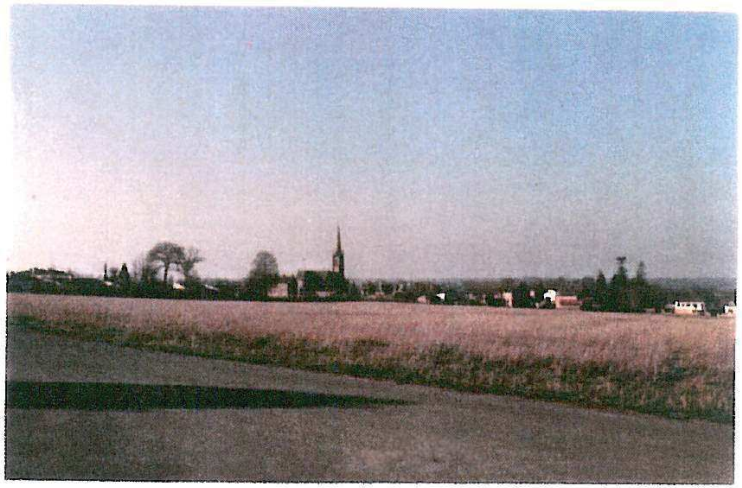
L'entrée depuis Javené.



Depuis la V.C. n°2.



Depuis le secteur Nord.



Depuis la R.D. 23.



Extrait du cadastre Napoléonien

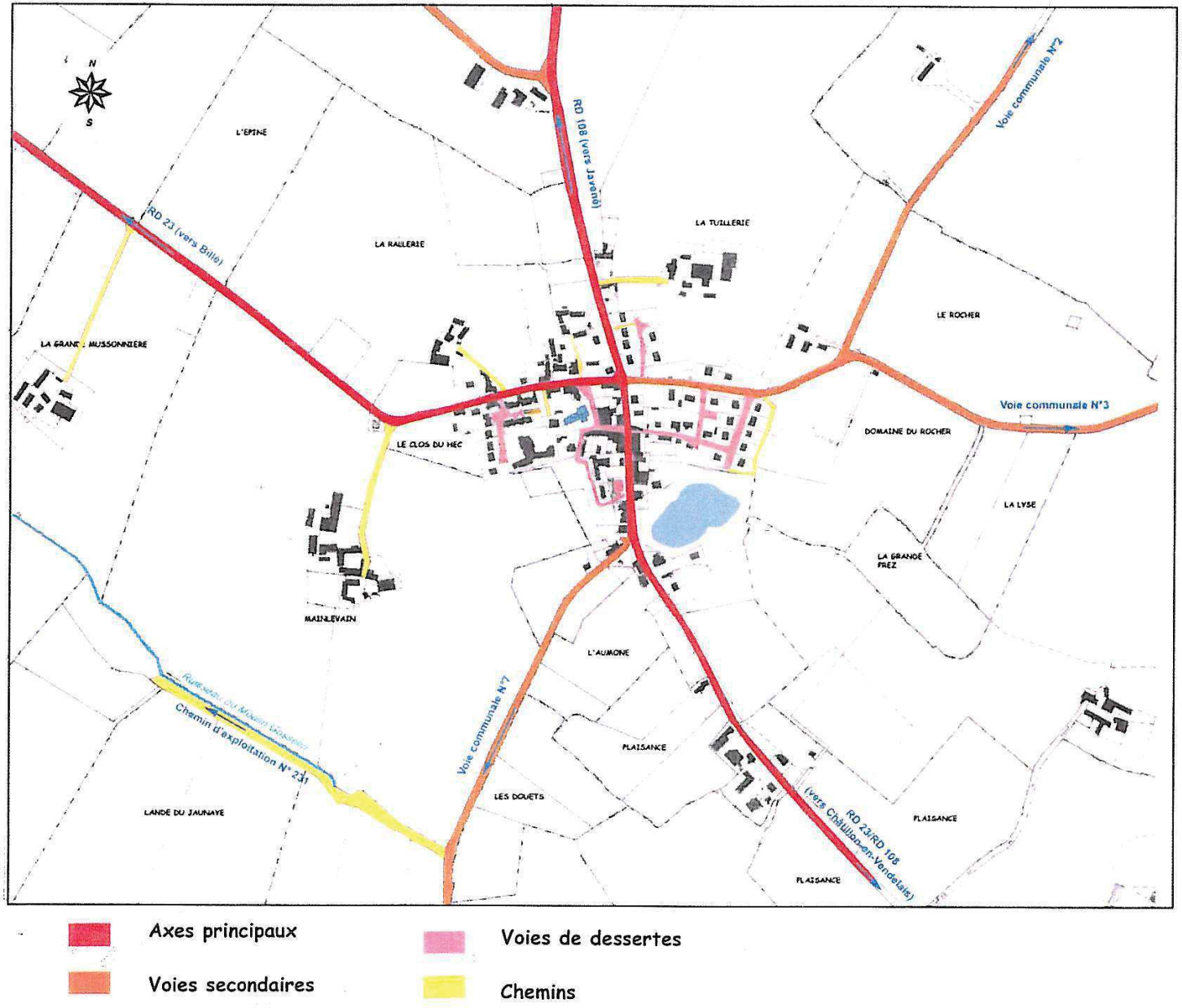
Le réseau viaire de l'époque est très peu développé, il est constitué de deux axes principaux :
-Est/Ouest : à l'Est, l'actuelle RD 23 (vers Billé), à l'Ouest, l'actuelle CR 114.
-Nord/Sud : au Nord, l'actuelle RD 108 (vers Javené), au Sud l'actuelle RD 23/108 (vers Châtillon-en-Vendelais).

Deux voies secondaires viennent compléter ces dessertes : l'axe secondaire Est/Ouest qui deviendra la voie communale n°3.

Le centre bourg traditionnel s'est développé essentiellement autour de l'église, le long d'un des axes principaux et d'un axe secondaire.

L'urbanisation est peu dense et majoritairement concentrée dans le secteur Sud/Ouest de l'axe principal Nord/Sud.

Quelques constructions éparses situées à l'intersection des chemins viennent compléter cette urbanisation.



Deux axes principaux desservent le centre bourg, ils sont complétés par deux axes secondaires qui irriguent les secteurs Est et Sud Ouest.

Il s'agit d'un réseau très peu dense qui s'est complété par des voies de dessertes internes aux opérations de lotissements essentiellement sur la partie Sud.

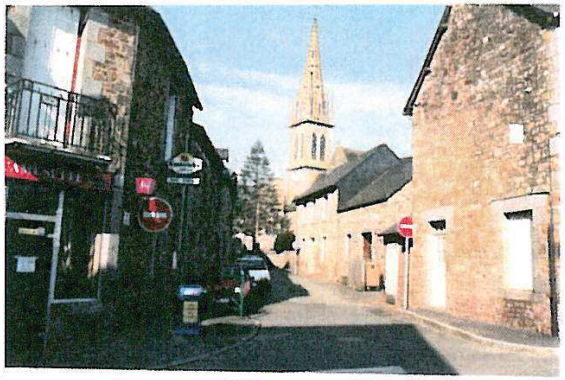
Au Nord, le réseau viaire est constitué majoritairement de voies tertiaires, matérialisées par les chemins conduisant jusqu'aux hameaux, et une voie de desserte irriguant le secteur d'habitat résidentiel.

Ces voies constituent des amorces et ne permettent pas d'assurer une continuité de la trame viaire autour du centre traditionnel.

Les chemins piétonniers ne sont pas continus et ne permettent pas de relier l'ensemble des différents secteurs d'urbanisation nouvelle.



Axe principal qui traverse le bourg : la RD 23.
La linéarité de la voie est renforcée par la présence d'un front bâti (pour la partie Sud du centre bourg). Au Nord, l' espace est beaucoup plus ouvert.



Voie secondaire située au Sud du carrefour entre la RD 23 et la RD 108. Le sens de circulation est adapté en fonction de la largeur de la voie et permet de limiter les conflits d'usages.



Voie secondaire qui rejoint le lotissement situé à l'Est du bourg. Malgré son étroitesse, elle conserve son double sens.



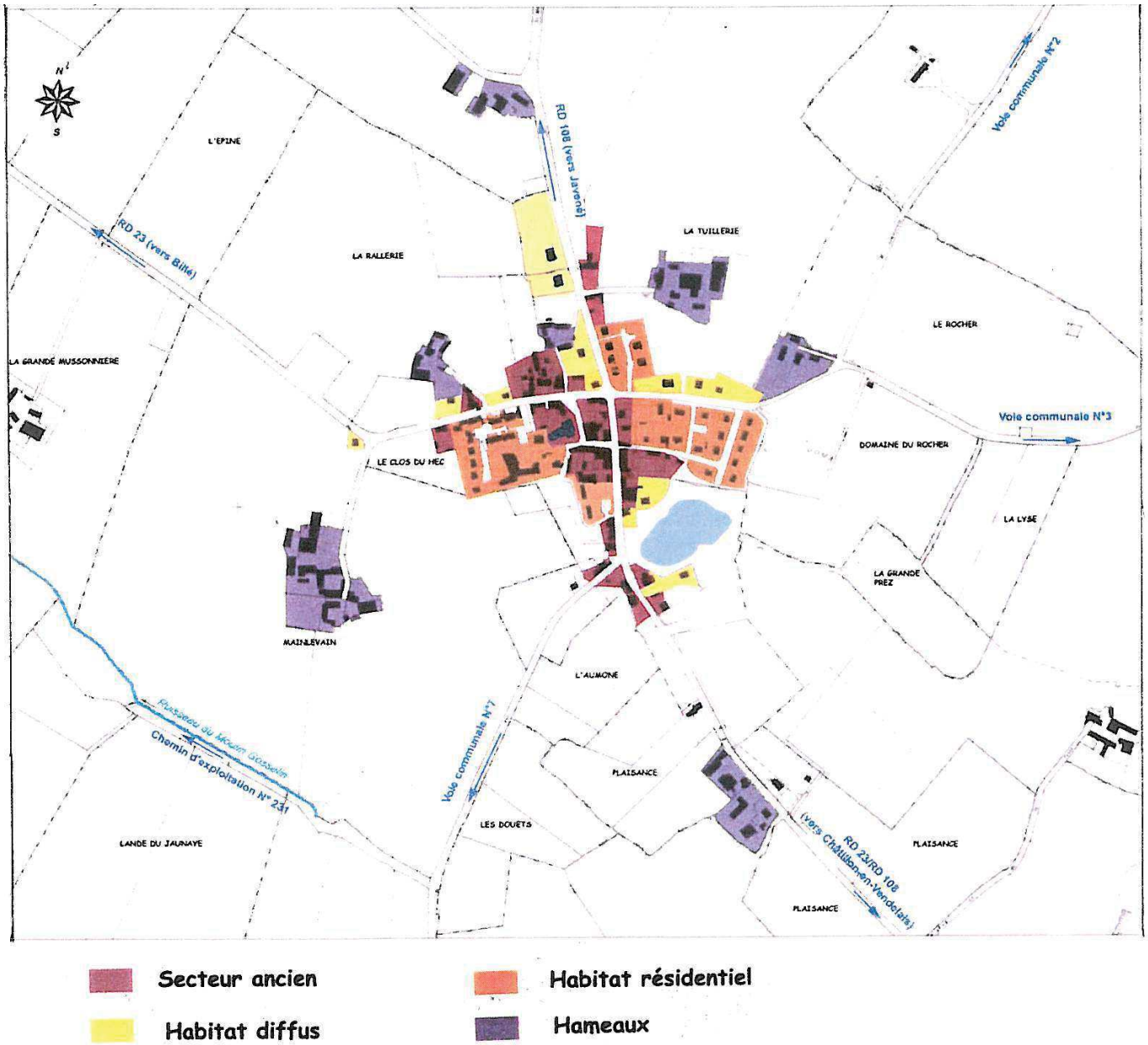
Voie de desserte du nouveau lotissement situé au Nord du bourg. Sa configuration reprend les caractéristiques des voies du centre bourg traditionnel, en utilisant le chaînage et les caniveaux.



Chemin situé au centre du secteur d'habitat résidentiel situé à l'Est du bourg, il permet de regagner l'aire de pique-nique et l'étang



Chemin situé au cœur du nouveau lotissement, au nord du bourg, sa configuration épouse la topographie des lieux.

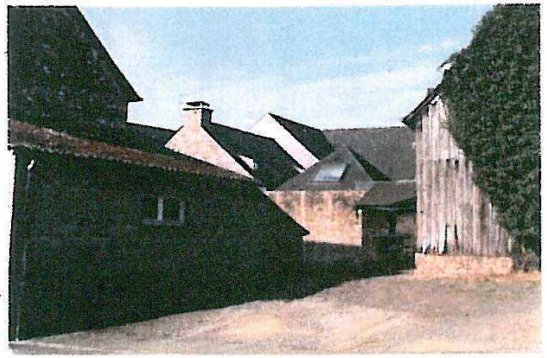


Le centre bourg s'est formé à l'intersection des deux voies principales puis s'est développé sur l'axe Nord/Sud, essentiellement sur la RD 23/108 en direction de Châtillon-en-Vendelais, formant ainsi un front bâti de part et d'autre de la voie. Le front n'est pas homogène : quelques dents creuses subsistent au cœur même du centre ancien.

Plusieurs hameaux gravitent à proximité directe du centre bourg, ils sont positionnés essentiellement au Nord de l'axe Est/Ouest.
L'habitat diffus s'est greffé le long de ce même axe sur le secteur Nord. Les hameaux se sont peu à peu intégrés au tissu du bourg, perdant ainsi leur identité.

On note un caractère hétérogène de la composition urbaine sur la partie Nord, tandis qu'au Sud l'urbanisation maîtrisée par l'habitat résidentiel permet de renforcer le centre traditionnel.

Le morcellement du secteur Nord, lié à l'urbanisation au coup par coup, tend à déséquilibrer le développement en faveur du secteur situé au Sud de l'axe Est/Ouest.
Une opération récente de lotissement au Nord est une première amorce du rééquilibre du développement.



Densité de l'habitat traditionnel au cœur du centre bourg.



Le long des axes secondaires, le bâti constitue un front par rapport à la voie.



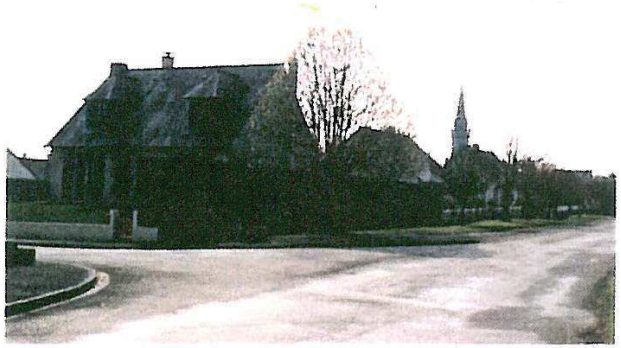
Le front bâti n'est pas continu sur la totalité des axes principaux. Quelques "dents creuses" viennent interrompent le front bâti le long de l'axe principal.



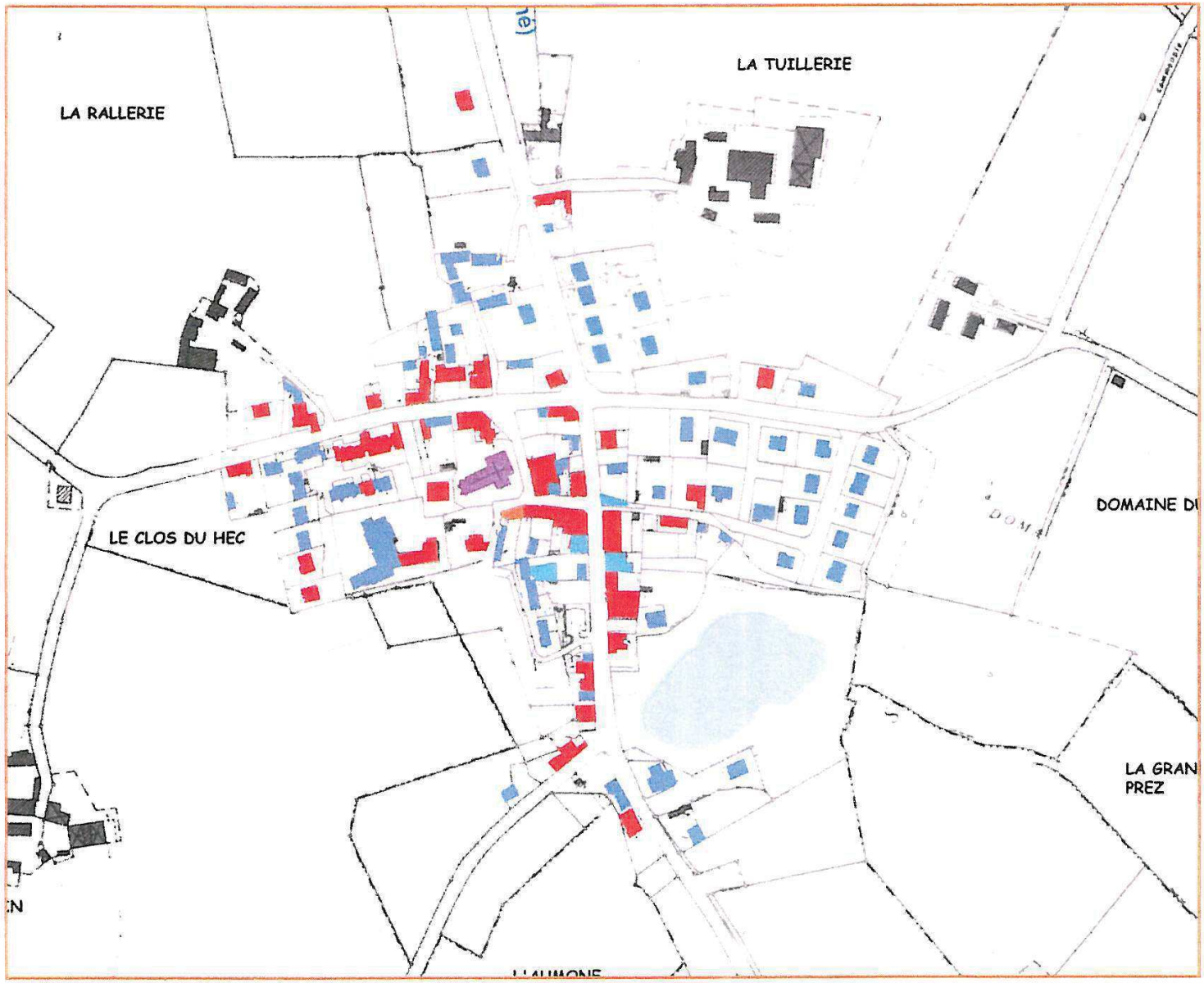
L'habitat récent se positionne en marge de la logique d'implantation du bâti traditionnel. Cette configuration, tend à augmenter les ruptures du front bâti le long des axes principaux.



La densité du centre traditionnel est maintenue par l'implantation d'habitations collectives. Les réseaux de cheminement piétonniers doivent être développés, afin de relier les différents secteurs d'urbanisation directement avec les équipements du bourg.



L'habitat traditionnel le plus ancien, tend pour la majeure partie à préserver le caractère rural de la commune, par de larges banquettes enherbées et l'absence de clôtures grillagées.



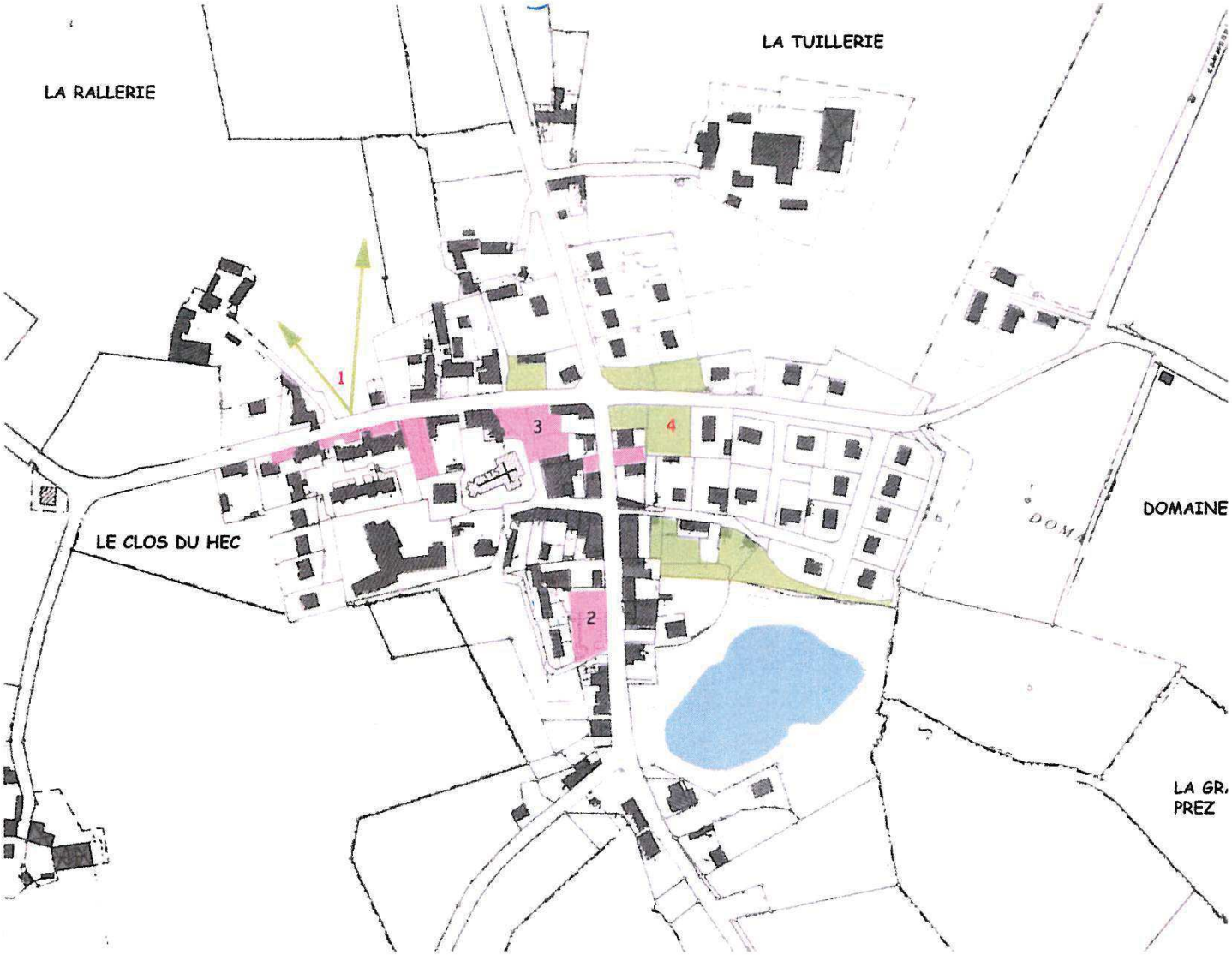
La hauteur du bâti traditionnel situé en cœur de bourg atteint les R+1+C, seul un bâtiment ancien situé à proximité de l'église s'élève à R+2+C.

La majeure partie de l'habitat résidentiel construit après 1970, possède une hauteur équivalente à R+C. Ce secteur s'est essentiellement développé à l'Est de l'axe Nord/Sud.

On note quelques habitations à usage collectif qui atteignent les R+1+C sur le secteur Sud/Ouest du bourg. Elles sont situées en proximité directe du centre ancien.

Les bâtiments annexes possèdent des hauteurs équivalentes à un niveau de rez-de-chaussée.

R
R+C
R+1+C
R+2+C



Le centre bourg possède un certain nombre d'espaces ouverts.

La majeure partie de l'espace ouvert minéral est issue d'emprises communales. Elle est pour l'ensemble maîtrisée et possède la fonction d'espace de stationnement.
Son traitement nécessite pour certains une requalification, afin de les intégrer dans le paysage du bourg.

L'espace ouvert végétal est pour la plupart des secteurs privés. Certains espaces situés au cœur de bourg créent des ruptures dans la lecture du front bâti. Leurs fonctions et leurs occupations restent à définir, compte tenu de leur localisation.

Espace ouvert non bâti, en coeur de bourg , perception sur la campagne environnante

Espace ouvert végétal

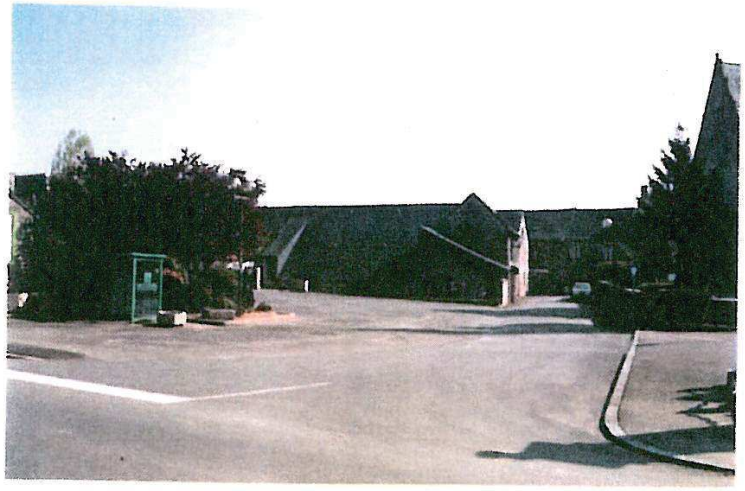
Espace ouvert minéral (espaces de stationnements)



Vue n°1: Espace ouvert non bâti situé en entrée de bourg le long de la RD 23. Perception sur la campagne environnante.



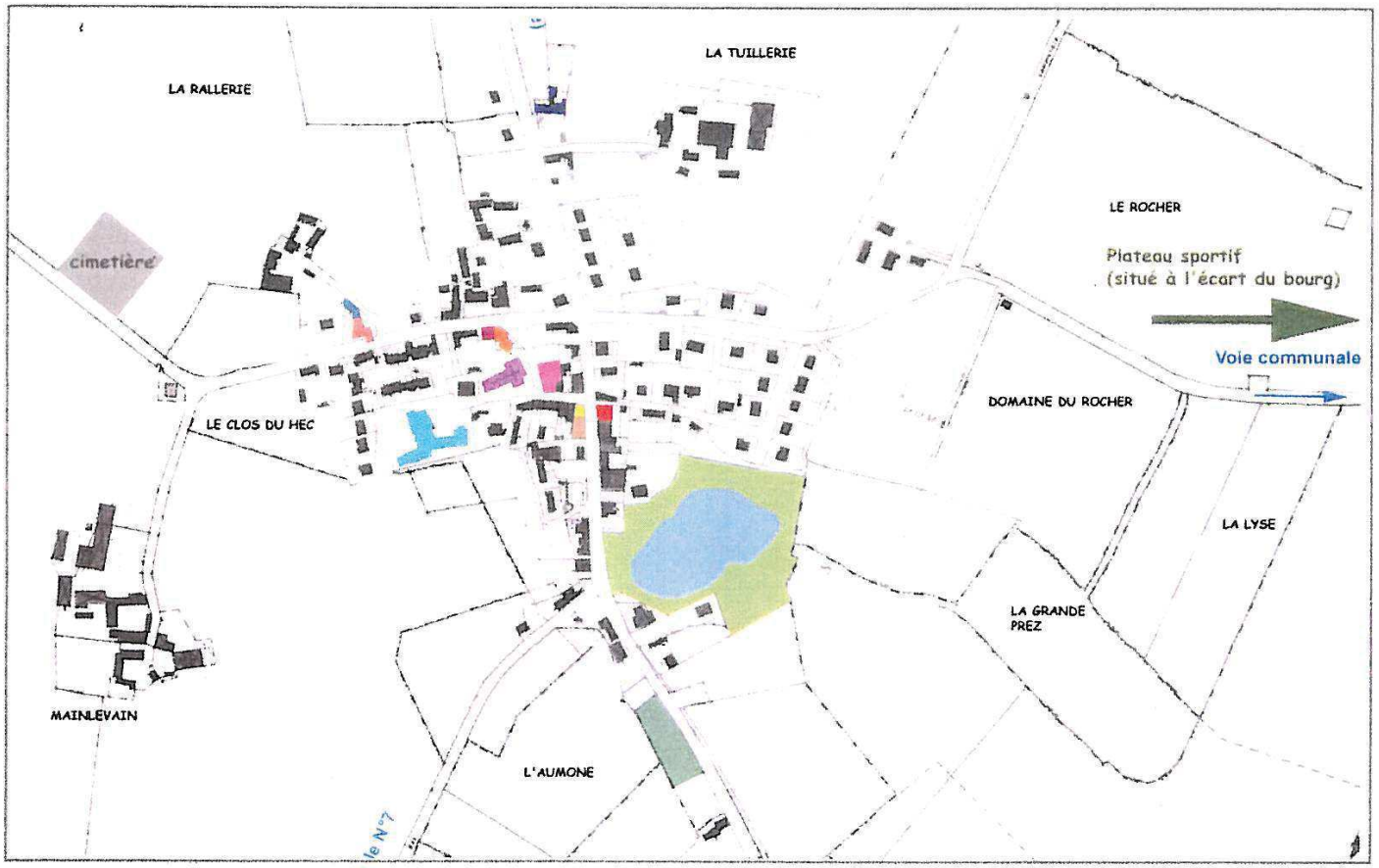
Vue n°2: Espace minéral destiné au stationnement, situé en entrée de bourg, le long de la RD 23/108. Large ouverture visuelle sur le clocher de l'église.



Vue n°3: Espace ouvert situé en plein coeur du centre bourg traditionnel. La salle des fêtes et la mairie sont situées en son pourtour, il occupe la fonction de stationnement.



Vue n°4: Espace ouvert non bâti situé au coeur du centre traditionnel le long de la voie communale n°3.



La centralité du centre bourg traditionnel est renforcée par le positionnement des équipements.

En effet, les équipements publics sont majoritairement regroupés autour de l'église.

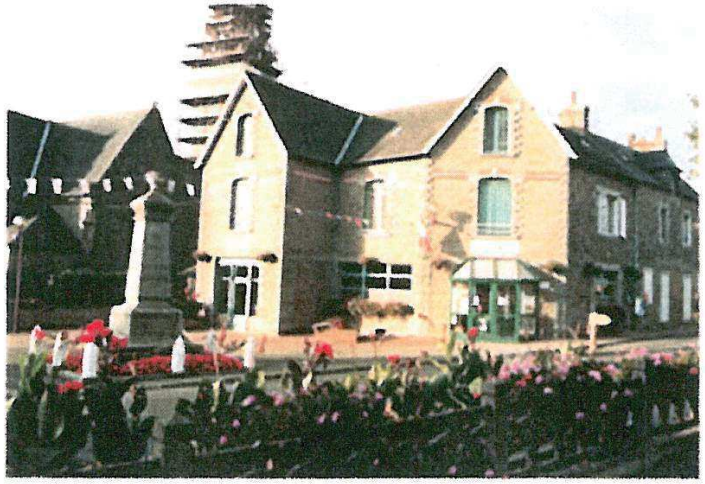
Ce pôle est complété par les commerces, localisés le long de la départementale 108.

Le salon de coiffure, situé à proximité de l'atelier communal n'est pas facilement identifiable.

L'école privée est située au Nord du bourg, le long de la RD 108 et en limite d'urbanisation.

Le plateau sportif est excentré par rapport aux équipements en place. Il n'existe pas de cheminement piéton le reliant au centre traditionnel.

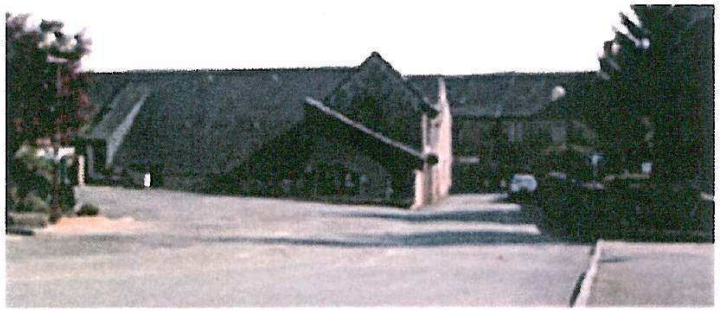
L'aire de pique-nique assure la cohésion entre les différents secteurs urbanisés.



La mairie



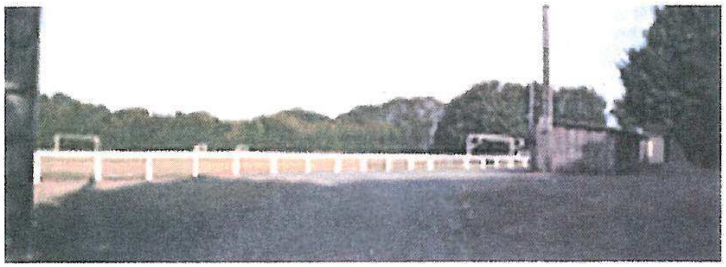
La M.A.R.P.A



La salle des fêtes



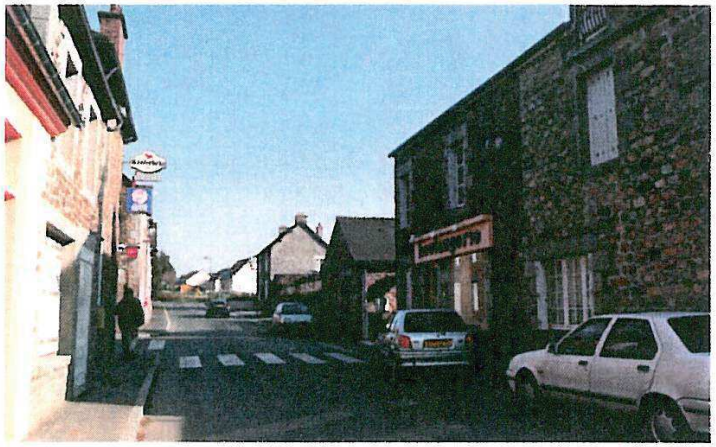
Le salon de coiffure



Le plateau sportif



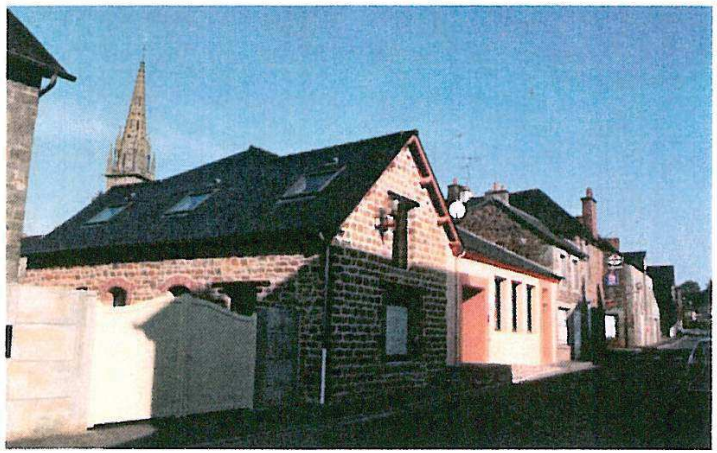
Aire de pique-nique, étang



Le bar-Tabac



L'école



Le restaurant

2. DONNEES SOCIO-URBAINES

DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Selon le recensement réalisé par l'I.N.S.E.E., en mars 1999, la commune de Parcé compte **602** habitants dont **306** hommes et **296** femmes.

Avec **36 habitants par Km²,** cette population représente la densité la plus faible du Pays de Fougères.
L'arrondissement auquel Parcé appartient regroupe 75 380 habitants, soit une densité de 75 habitants par Km². La population de la commune représente donc moins de **1%** de celle de l'arrondissement.

Une population relativement âgée...

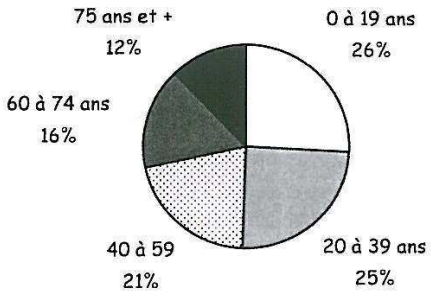
La commune abrite une part importante de personnes âgées :

- Les habitants de plus de 75 ans représentent une part de **12.1%** de la population comparée à 7% dans le département.
- La part des habitants âgés entre 60 et 74 ans est de **16.3%** comparée à 10% en Ille et Vilaine.
- Ainsi, **171** habitants ont plus de 60 ans. Ils représentent une part de **28.4%** de la population.

La tranche des personnes âgées de 20 à 59 ans représente près de la **moitié** de la population totale, avec une part de **24.6%** pour les 20 à 39 ans.

Les jeunes représentent ¼ de la population et sont moins nombreux que les personnes de plus de 60 ans.
L'indice de jeunesse était de **1** en 1990 et de **0.9** en 1999.

Répartition de la population par tranches d'âge, en 1999



Répartition de la population par tranches d'âge, en 1999

	Nb	Taux
0 à 19 ans	156	26,0%
20 à 39 ans	148	24,6%
40 à 59	126	21,0%
60 à 74 ans	98	16,3%
75 ans et +	73	12,1%
Total	601	100,0%

Source : INSEE - RGP 1999

L'évolution de la population : entre croissance et vieillissement...

Un renouveau de croissance grâce aux nouveaux arrivants

Après une perte de population de **21.3%** entre 1962 et 1982, la commune retrouve une croissance à partir de 1982.

- Entre 1982 et 1990, elle augmente de **2.9%** c'est-à-dire de **16** habitants ;

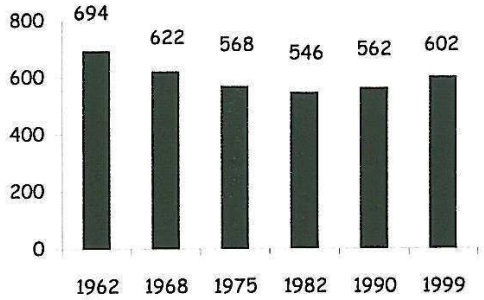
- Entre 1990 et 1999, de **+7.1%** c'est-à-dire de **40** habitants.
Il s'agit d'une forte augmentation comparée à l'évolution de la population de l'arrondissement qui stagne durant cette période. Par contre, elle est inférieure à celle du département dont la croissance est de **+8.6%**.

Au cours des années 1990, le déficit naturel a été compensé par des arrivées de population :

- Entre les deux derniers recensements, **44** naissances et **76** décès ont été enregistrés dans la commune. Le déficit naturel s'élève donc à **32** personnes.

- Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties est de **72** personnes, alors qu'entre 1975 et 1982, **43** habitants quittaient la commune.

Evolution de la population dans la commune de Parcé, entre 1962 et 1999



Les soldes migratoires et naturels entre 1975 et 1999

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	49	53	44
Décès	28	59	76
Solde naturel	**21**	**-6**	**-32**
Solde migratoire	**7**	**65**	**108**

Source : INSEE - RGP 1999

Solde naturel : c'est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

Solde migratoire : c'est la différence entre la variation de la population entre les deux recensements de 1990 et 1999 et le solde naturel. Il représente à la fois le solde et le flux de population ayant affecté la zone (les entrée moins les sorties).

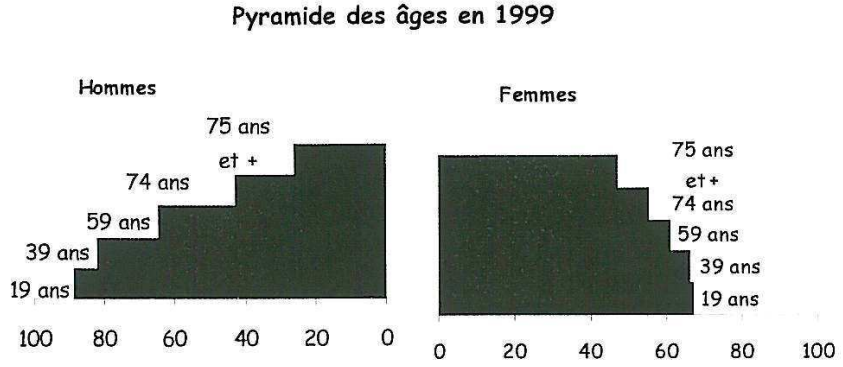
La structure par âge de la population n'évolue pas beaucoup entre les pyramides des âges de 1990 et de 1999.

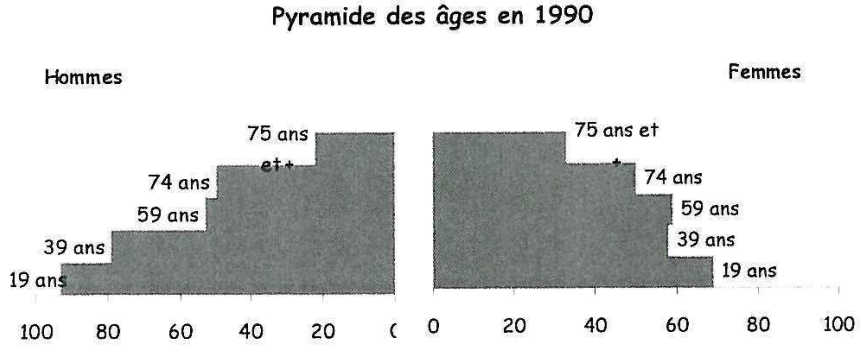
Néanmoins, la croissance ou la décroissance de certaines tranches d'âges est à relever :

- Le nombre des personnes de plus de 75 ans augmente de **32.7%** ; il s'agit de tranche d'âge qui subit la plus forte augmentation.
  Le vieillissement est plus particulièrement marqué chez les femmes.

- Le nombre des personnes de 0 à 19 ans diminue de **-3.7%**.

- La population dont l'âge est compris entre 20 et 39 ans affiche un taux de croissance de **8%,** notamment chez les femmes.





DONNEES HABITAT

Un parc de logements homogène...

Lors du dernier recensement de 1999, l'I.N.S.E.E. comptabilise **256** logements sur le territoire de Parcé.

Ces logements se répartissent en :

- **233** résidences principales, soit **91.0%** du total des logements ;
- **12** résidences secondaires ou occasionnelles, soit **4.7%** ;
- **11** logements vacants, soit **4.3%**.

La densité moyenne est de **21.5** logements par Km².

Le parc de logements est d'âge moyen voire ancien :

- **25%** des logements datent d'avant 1949.

- Près de la **moitié** des logements ont été construits de 1975 à 1989 tandis que dans le département et l'arrondissement, cette période concentre seulement ¼ des constructions.

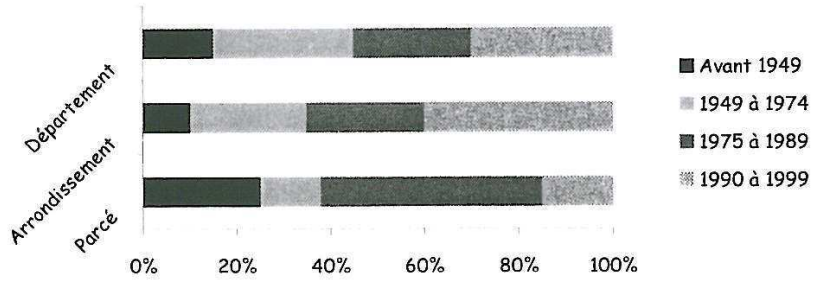
- Les logements neufs, c'est-à-dire construits à partir de 1990, sont faiblement représentés à Parcé : leur part est de **15%** du total des logements.

Les logements en 1999 à Parcé

	Nb	Taux
Résidences principales	233	91,0%
Résidences secondaires ou occasionnelles	12	4,7%
Logements vacants	11	4,3%
Total	256	100,0%

Source : INSEE - RGP 1999

Les dates de construction des logements à Parcé, dans l'Arrondissement et dans le Département



Une évolution croissante des logements depuis 1982...

Depuis 1982, on compte **43** logements supplémentaires sur la commune dont **37** résidences principales.

La croissance est moins rapide à partir de 1990 :

- Entre 1982 et 1990, les logements augmentent de **13.1%** ;
- Entre 1990 et 1999, la croissance est de **6.2%**.

Les résidences secondaires ou occasionnelles se développent entre 1990 et 1999 : leur nombre double. Ainsi, en 1999, on compte **12** logements de ce type.

Evolution des logements entre 1982 et 1999, à Parcé

	1982	1990	1999
Résidences principales	196	207	233
Résidences secondaires ou occasionnelles	6	5	12
Logements vacants	11	29	11
Total des logements	213	241	256

Source : INSEE - RGP 1999

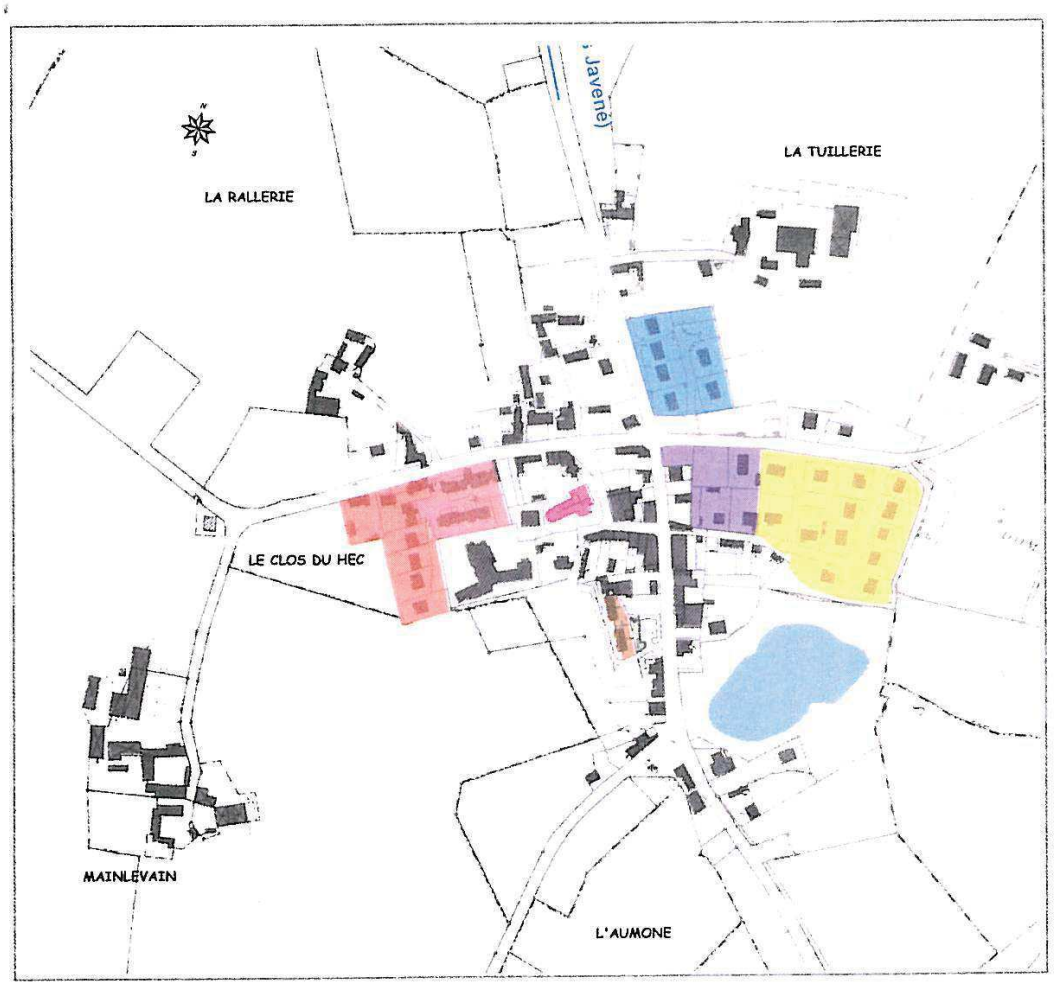
La construction neuve participe à la croissance des logements...

Malgré l'ancienneté du parc, entre 1990 et 2001, la commune enregistre **14** constructions nouvelles avec un rythme annuel de **1** à **2** logements.
Elles correspondent aux **trois** lotissements engagés depuis 1989. Les lots sont aujourd'hui tous construits.
La surface totale de sol consommée correspond à **8 520m²**.

Les lotissements à Parcé

	Date d'approbation	Nombre de lots	Surface consommée en m²
La Pommeraie	29 novembre 1989	4	2 733
Les Tilleuls	14 avril 1997	6	4 462
Rue Kontenberg	2001	4	1 325

Source : Mairie de Parcé - 2003



Légende :

Lotissement Boutros
Construction de 4 lots à bâtir approuvés en 1967

Cité du Noyer
Lotissement communal approuvé en 1979,
comprenant 13 lots à bâtir d'une superficie de 11 435 m².

La pommeraie - Nord
En 1986, opération d'habitat groupé,
de type pavillons individuels neufs en locatif.

La cité de la pommeraie
Lotissement communal approuvé en novembre 1989,
comprenant 4 lots à bâtir en accession à la propriété.
Superficie totale consommée de 2 733 m².

Les Tilleuls
Construction communale de 6 lots approuvés en 1997.
Superficie totale de 4 462 m².

Rue Kortenberg
Construction de 4 lots à bâtir approuvés en 2001.

logements locatifs



Cité (nord) de
la pommeraie



Lotissements
rue Kortenberg

Les résidences principales

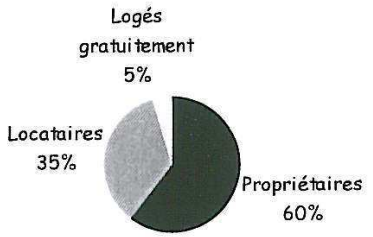
Les résidences principales sont les logements occupés de façon permanente à titre principal par un ménage. (I.N.S.E.E.)

Les **233** résidences principales de Parcé se caractérisent par un taux d'occupation de **2.58** personnes par logement.

La répartition des statuts d'occupation est la suivante :

- **141** logements sont occupés par un propriétaire occupant, soit **60%** ;
- **81** logements sont locatifs privés et sociaux, soit **35%** ;
- **11** logements sont meublés (ou chambres d'hôtels) ou logements occupés à titre gratuit, soit **5%** ;

Répartition des propriétaires et des locataires des résidences principales, en 1999 à Parcé



Le confort des résidences principales

- **39.5%** des résidences principales disposent de tout à l'égout.
- Le taux de résidences principales sans WC ni salle de bain est de **1.7%.** Il correspond à la moyenne de la Communauté de Communes de Fougères (1.4%).

"Un logement est décent lorsqu'il ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation"
Ministère de l'equipement. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Critères de confort ou d'inconfort des résidences principales en 1999, à Parcé

	Tout à l'égout		Sans WC, ni s.d.b.	
	Nb	Tx	Nb	Tx
Nb rp concernées	92	39,5%	4	1,7%
Nb rp total	233	100,0%	233	100,0%

Source : INSEE - RGP 1999

La maison individuelle comme mode d'habiter…

Les immeubles collectifs sont très faiblement présents dans les résidences principales de la commune :

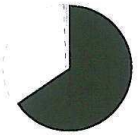
- On compte seulement **3** immeubles collectifs ;
- La quasi-totalité des résidences principales sont de type maison individuelle (**91%**).

Répartition des résidences principales selon le type d'habitat, en 1999 à Parcé

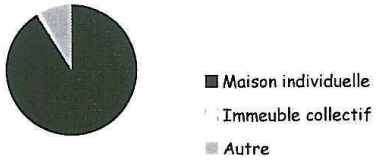
	Nb Parcé	Nb Com. Communes	Tx Parcé	Tx CC
Maison individuelle	212	10 468	91,0%	65,6%
Immeuble collectif	3	5 387	1,3%	33,8%
Autre	18	105	7,7%	0,7%
Total Rp	233	15 960	100,0%	100,0%

Source : INSEE - RGP 1999

Répartition des résidences principales selon le type d'habitat en 1999, dans le Pays de Fougères



Répartition des résidences principales selon le type d'habitat en 1999, à Parcé



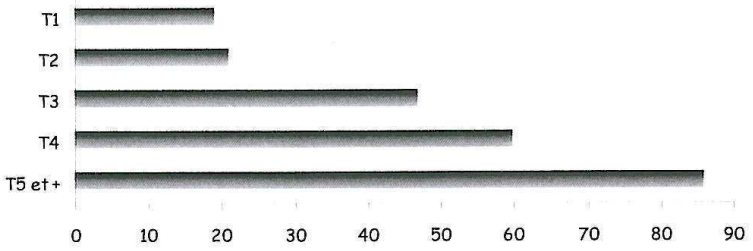
Peu de petits logements dans les résidences principales…

La commune est caractérisée par des logements de grandes tailles :

- Les logements de 5 pièces et + représentent **36.9%** de l'ensemble.
- Les T4 apparaissent à près de ¼ du total des logements.

Les résidences principales de petites tailles sont peu nombreuses. Les logements composés de 1 pièce ont une part de **8.2%** et ceux de 2 pièces de **9.0%.**

La taille des résidences principales à Parcé, en 1999



Un taux d'occupation en baisse et un nombre croissant de logements…

Le taux de croissance des résidences principales entre 1982 et 1999 est de **18.9%,** soit **37** logements supplémentaires.

L'augmentation est plus forte à partir de 1990 **(+12.6%)** comparée à la période précédente (entre 1982 et 1990 : **+5.6%).**

Le taux d'occupation des résidences principales diminue. La diminution de la taille des ménages n'est pas caractéristique de ce territoire mais correspond à un phénomène national : c'est la ***"décohabitation"***, résultat de la nucléarisation des familles, du départ des jeunes en études et du vieillissement des ménages.

Le développement des logements locatifs…

On compte 29 logements à louer supplémentaires.
Cette croissance est principalement due à la montée du parc social HLM.

Evolution du nombre de logements locatifs, entre 1990 et 1999

	Non HLM	HLM	Autres	Total locatif
1990	38	14	0	52
1999	42	38	1	81

Source : INSEE - RGP 1999

Une faible vacance...

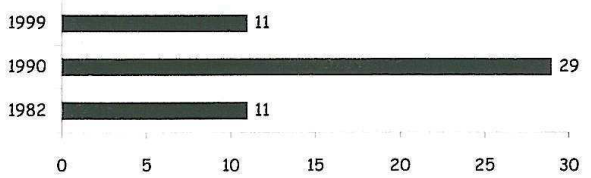
En 1999, la vacance à Parcé est évaluée à **11** logements soit un taux moyen de **4.3%.**
Il s'agit d'un taux très inférieur à la moyenne nationale qui est de **7.1%.**

Une vacance en nombre et en taux très à la baisse...

Après une forte augmentation entre 1982 et 1990, le taux de vacance diminue ensuite.

La baisse du nombre de logements vacants participe à la croissance du nombre de résidences principales sur la commune.

Le nombre de logements vacants à Parcé en 1982, 1990 et 1999



Evolution de la vacance entre 1982 et 1999, à Parcé.

	1982	1990	1999
Nb vacants	11	29	11
Taux	5,2%	12,0%	4,3%
Nb logements total	213	241	256

Source : INSEE - RGP 1999

Les logements vacants sont disponibles pour la vente ou la location. Ce sont également les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement. (I.N.S.E.E.)
On recense plusieurs types de vacance :
La vacance "normale" due à la mobilité des ménages ;
Les logements "hors marché" (situés dans des communes rurales ou par manque de confort)
La vacance "d'expectative" (en attente d'une opération immobilière) ;



L'ancienne Ecole Publique

Parmi les logements vacants, on retrouve l'ancienne Ecole Publique.
Actuellement, un projet est à l'étude afin d'ouvrir de nouveaux logements locatifs communaux.



Les logements vacants du bourg

Les logements vacants situés dans le centre-bourg sont très peu nombreux.
Cette maison ancienne est à ce jour inoccupée. Sa réhabilitation favoriserait la mise en valeur du patrimoine ancien du bourg.



Les logements vacants des hameaux

Malgré les nombreuses réhabilitations intervenues sur le patrimoine des hameaux et la montée de la pression foncière, certaines demeures isolées sont inoccupées et se dégradent.
Elles représentent un patrimoine à forte qualité architecturale à sauvegarder et mettre en valeur.
Ci-contre, le hameau de la Raillerie.

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LES DEPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL

Le lieu de travail des actifs de Parcé et les migrations alternantes...

Parmi les 259 actifs de la commune :

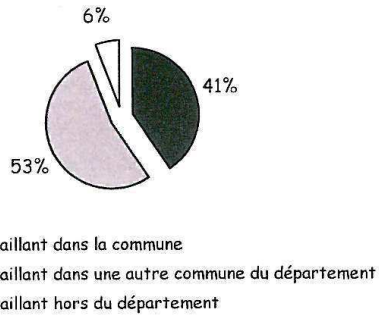
- **96** personnes actives exercent leur activité à Parcé, soit un taux de la population active important, près de **40%**.

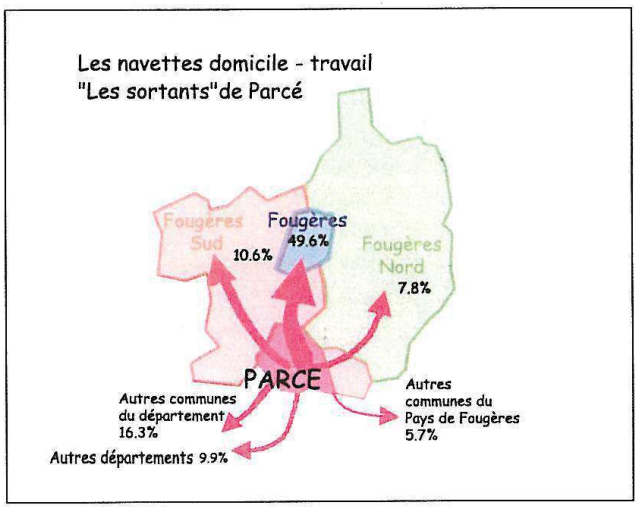
- **141** personnes travaillent au dehors, soit **53%** de la population active travaille dans le département et **6%** hors du département.

La population se dirige principalement vers la Communauté de Communes du Pays de Fougères et pour **50%** d'entre eux vers la ville de Fougères.
Les communes de Fougères Sud attirent plus (**10.6%**) que celles de Fougères Nord (**7.8%**).

Les habitants de Parcé se déplacent également vers les autres communes du département pour travailler : **16.3%**.

Répartition de la population active selon leur lieu de travail, en 1999





Les entrants et les migrations alternantes…

38 personnes actives viennent travailler à Parcé.

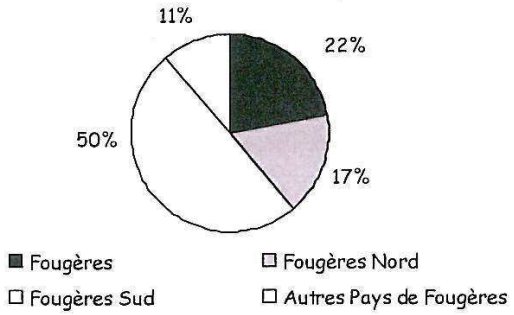
Les entrées dans le cadre des navettes domicile – travail proviennent du Pays de Fougères mais également des autres communes du département et des autres départements limitrophes :

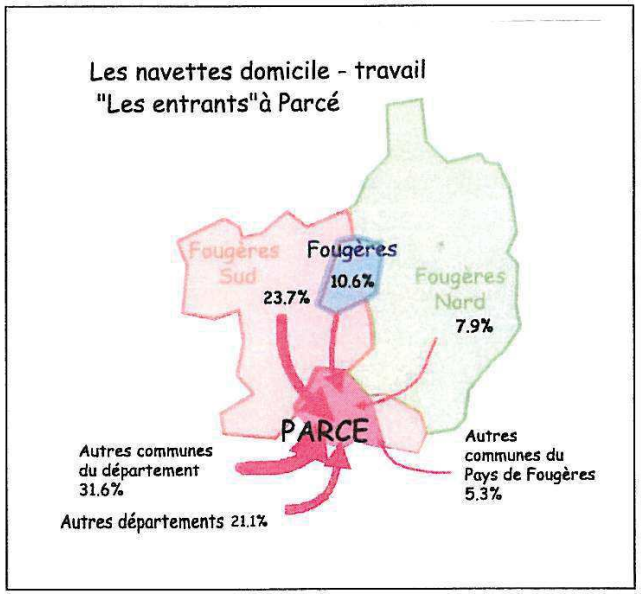
- **47.4%** des entrées viennent du Pays de Fougères. A sein du Pays de Fougères, la population active vient des communes sud à **23.7%**, de la ville de Fougères à **10.5%** et de fougères Nord à **7.9%.**

- **31.6%** des entrées arrivent des autres communes du département.

- **21.1%** des entrées en dehors du département, notamment du département voisin La Mayenne.

Lieu de travail des actifs de Parcé en dehors de la commune, en 1999





LES ACTIVITES

La commune concentre **134** emplois.

Selon l'I.N.S.E.E., **56** sont des emplois salariés (dont 4 publics et 38 privés) et **78** sont non salariés.

Ils se répartissent dans les 3 secteurs d'activités suivants :

- Le secteur agricole concerne **61** emplois ;
- Le secteur industriel : **8** emplois ;
- Le secteur tertiaire : **41** emlpois.

Les commerces et les services

On dénombre à Parcé les **3** entités commerciales*, dont 2 commerces de détail, et **3** services ci-contre.

- Les commerces présents concernent principalement le secteur alimentaire.

- Les services de proximité sont peu développés mais correspondent au nombre d'habitants présents dans la commune.

Liste des commerces, services et artisans présents à Parcé en 2000

Alimentation	**2**
Boulangerie - pâtisserie	*1*
Boucherie - charcuterie	*0*
Divers alimentation	*1*
Commerces de gros	**2**
Commerce de gros alimentaire	*1*
Commerce de gros non alimentaire	*1*
Ambulant et vente directe	**3**
Secteur alimentaire	*1*
Secteur non alimentaire	*2*
Hôtellerie - restauration	**5**
Café - snack - restaurant	*2*
Chambres d'hôtes - gîte	*3*
Services aux particuliers	**3**
Coiffure - esthétique	*1*
Forgeron	*1*
Garagiste	*1*
Services aux entreprises	**1**
Travaux agricoles (ETA, CUMA)	*1*

Source : Chambre de Commerce et Mairies au 1er Janvier 2000

* On entend par « entité commerciale » un regroupement de plusieurs activités commerciales dans un même fonds de commerce.

L'agriculture, l'activité dominante...

La superficie agricole utilisée à Parcé est de **1 521** ha pour **50** exploitations recensées par l'A.G.R.E.S.T.E. en 2000.
D'après les données de la Chambre d'Agriculture, le Volume de Production moyen des exploitations de la commune est de **1.48** et la Surface Minimum d'Installation moyenne est de **2.47**.
L'unité de référence moyenne du département est de 0.75.

L'Unité de Référence est la surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors sol ainsi que les autres activités agricoles. Elle est fixée par l'autorité administrative pour chaque région naturelle du département.

La Surface Minimum d'Installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture.

Les exploitations

Le statut des exploitations :

- En 2000, il existe **41** exploitations professionnelles.
- **9** des exploitations recensées ne sont pas considérées comme professionnellement viables pour l'A.G.R.E.S.T.E..

La taille des exploitations :

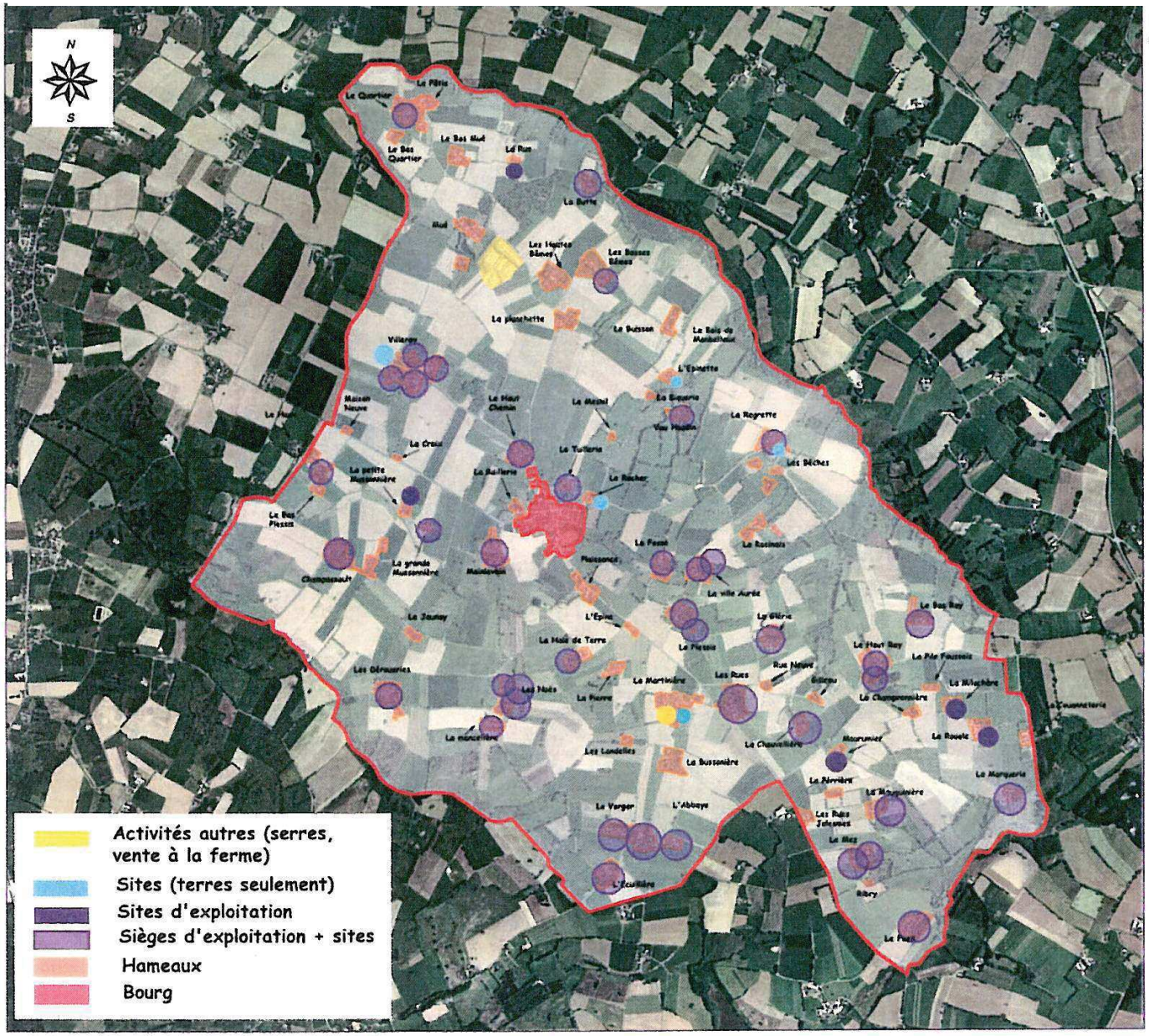
La superficie moyenne des exploitations est de **31 ha** sur la commune, ce qui correspond à la moyenne départementale.
Aujourd'hui, les exploitations les plus nombreuses possèdent des superficies les plus grandes.

- La Chambre d'Agriculture comptabilise en 2003, **24** exploitations de plus de 35 ha.
- Elle dénombre seulement **16** exploitations de moins de 20 ha.

Répartition des exploitations selon leur superficie de terre

	Nb exploitations
moins de 5 ha	11
5 à moins de 10 ha	1
10 à moins de 20 ha	4
20 à moins de 35 ha	13
35 à moins de 50 ha	12
50 ha et +	12
Toutes exploitations confondues	53

Source : Chambre d'Agriculture - Septembre 2003



L'activité agricole est présente sur l'ensemble du territoire. Elle est répartie inégalement selon les secteurs, compte tenu des contraintes paysagères, des besoins et de l'évolution des exploitations.

En proximité directe du centre bourg, la présence de trois sièges d'exploitation conditionne son développement urbain.

On note une faible occupation des sièges d'exploitation dans la partie Nord/Est du territoire, là où la densité des hameaux reste faible.

Les sièges et sites d'exploitation occupent majoritairement le secteur Sud/Est de la commune.

A l'Ouest du territoire, les hameaux accueillent le plus souvent plusieurs sièges d'exploitations.

Le long de l'axe Nord/Sud, les hameaux sont moins touchés par l'activité agricole. Ils constituent de petites unités, et n'avoisinent que rarement plus de cinq constructions.

La nature des exploitations

⁂ Les superficies agricoles :
Les **1 549 ha** de superficie agricole sont utilisés à :

- Près de **42.2%** de l'utilisation du sol est consacrée à la prairie temporaire.
- **32.3%** des terres agricoles sont à vocation de la culture du maïs.
- La culture de l'orge et de l'escourgeon est la moins répandue : **0.6%** des terres agricoles.

Utilisation du sol et superficie agricole consommée en 2000, à Parcé

	Nb d'exploitations	Surperficie en ha	Taux d'utilisation
Superficie agricole utilisée	49	1 549	100%
Terres labourables	44	1 353	
terres labourables dont céréales	36	278	17,9%
Superficie fourragère principale	46	1 240	
dont superficie toujours en herbe	37	194	12,5%
Blé tendre	32	153	9,9%
Orge et escourgeon	3	10	0,6%
Maïs-grain et maïs semence	23	111	7,2%
Maïs fourrage et ensilage	37	389	25,1%
Prairies temporaires	40	654	42,2%
Légumes frais et pommes de terres		0	0,0%

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2000

⁂ Le cheptel :
- Les exploitations à bovins sont plus nombreuses que celles à volailles : on compte **43** contre **29**.
- Néanmoins, les effectifs de volailles sont plus nombreux sur la commune.

Les cheptels des exploitations à Parcé en 2000.

	Nb exploitations	Effectifs	Taux
Total bovins	43	4 662	37,9%
dont total vaches	*40*	*1 460*	*11,9%*
Total volailles	29	7 629	62,1%

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2000

Les exploitants

Les chefs d'exploitation
En 2000, on compte **66** chefs d'exploitation et coexploitants à Parcé.
La **moitié** des chefs d'exploitation ont entre 40 et 55 ans.

La main d'oeuvre
La population agricole familiale compte au total **191** personnes.

Une activité de plus en plus dynamique

L'évolution des exploitations : moins nombreuses mais plus productives

L'évolution des exploitations n'est pas spécifique au territoire de Parcé. Elle correspond aux grandes tendances de l'agriculture sur le département, en plus modérées.

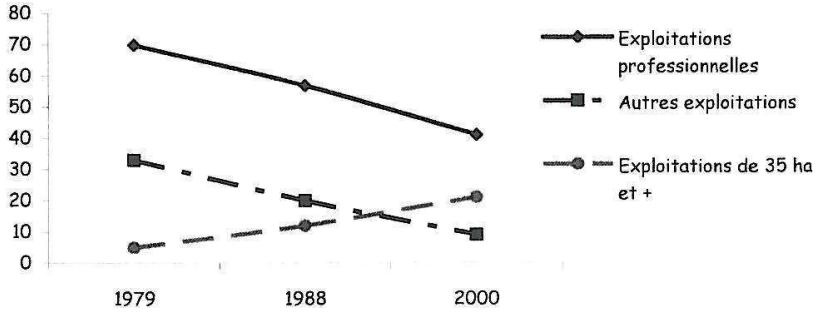
Le nombre d'exploitations diminue mais leur productivité augmente :

- Le nombre d'exploitations professionnelles et des autres exploitations chute de 1979 à 2000 : elles affichent une baisse de **51.1%.** Les exploitations professionnelles **(41.4%)** diminuent moins rapidement que les autres **(-72%).**

- Tandis que le nombre d'exploitations de plus de 35 ha augmente : de **5** en 1979, elles sont aujourd'hui **24**.

- De même, la superficie moyenne des exploitations professionnelles s'accroît : elle était de **20 ha** en 1979 et en 2000 elle est de **37 ha**.

Evolution du nombre d'exploitations à Parcé, entre 1979, 1988 et 2000



Les exploitations de + de 35 ha à Parcé entre 1979 et 2003

	1979	1988	2000	*2003*
Exploitations de 35 ha et +	5	12	21	*24*

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2000 et Chambre d'Agriculture 2003.

L'évolution des exploitants : moins nombreux et plus jeunes

Les effectifs de la population agricole chutent fortement lors de la période 1979 à 2000.

⁂ Les chefs d'exploitation et la population agricole familiale

- Le nombre de chefs d'exploitation a diminué de **19.5%** en 2 ans entre 1988 et 2000 ; la baisse est de **35%** sur toute la période alors que dans le département leur nombre décroît de **45.9%**.

- La main d'œuvre passe d'un effectif de **381** personnes en 1979 à **191** en 2000 ; elle perd donc près de **50%** de ses effectifs tandis que dans le département cette population diminue de **57%**.

Evolution de l'âge et du nombre des chefs d'exploitation et des coexploitants

	1979 à 1988	1988 à 2000	Taux de croissance 1979 à 2000
Moins de 40 ans	5,0%	-9,5%	-5,00%
40 à - de 55 ans	-34,6%	-8,8%	-40,38%
55 ans et +	-12,9%	-40,7%	-48,39%
Total	**-20,4%**	**-19,5%**	**-19,51%**

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2000

⁂ L'âge des exploitants

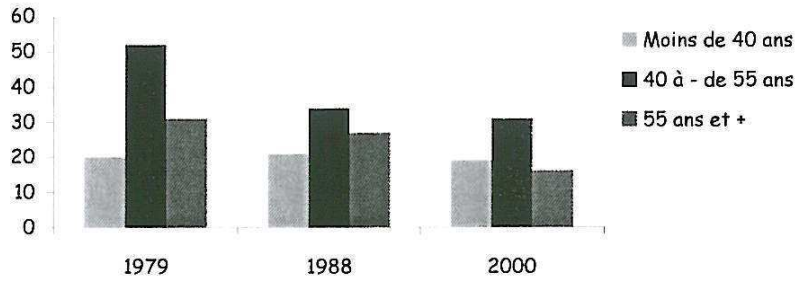
Tandis que la population exploitante diminue, le nombre de jeunes dans la profession reste stable.

- La part des moins de 40 ans augmente dans la population agricole entre 1979 et 2000 ; ils représentaient une part de **19.4%** en 1979 et aujourd'hui ils représentent **28.8%.**

- La part des plus de 55 ans diminue le plus rapidement ; de **30.1%** en 1979, elle est aujourd'hui à **24.2%.**

- En nombre, c'est la tranche des 40 à 55 ans qui diminue le plus : ils perdent **21** personnes. Néanmoins, ils représentent toujours près de la **moitié** de la profession.

Evolution du nombre de chefs d'exploitation selon leur âge, entre 1979, 1988 et 2000



Les équipements

Les principaux équipements et services présents sur la commune sont exposés dans le tableau ci-contre.

On peut retenir les informations suivantes :

- L'ouverture d'une classe maternelle privée de 15 élèves en 2002 ;
- La commune dispose des principaux équipements de sport et loisirs, mais très peu de services publics (poste, transports en commun...) ;
- Elle compte parmi ses équipements des logements voués au tourisme ;
- **13** associations, pour la plupart sportives, sont en activité.

Liste des équipements à Parcé en 2002

Services publics	Mairie
Enseignement - Formation	Ecole primaire privée : regroupement pédagogique avec Billé et Combourtillé (23 élèves) Ecole maternelle privée (15 élèves - ouverture en 2002)
Santé - Action sociale	Accueil personnes âgées
Tourisme	Gîte Camping à la ferme
Loisirs - Sports	Salle polyvalente Salle des fêtes Terrain de sport : *football* Bibliothèque Ecole de musique Festival annuel de musique traditionnelle
Associations	Conseil Pastoral Paroissial Club de l'Amitié de Parcé A.D.M.R. L'OGEC Société de chasse Association Pêche Loisirs et Environnement A.S. Parcé Volley Club Billé - Parcé Gymnastique Volontaire Secours Catholique UNC Les Amis de la M.A.R.P.A. Les Amis de Jaunouse

3. SYNTHESES

① A l'échelle de la commune...

L'analyse du territoire communal fait apparaître **une grande diversité et une richesse du patrimoine paysager** qu'il convient donc de **préserver** ou **requalifier** suivant les différents secteurs.

✓ Les unités paysagères à préserver...

× Secteur de **La Vallée du Muez** et du ruisseau des Prés Maigres :
- *Maintien du site dans son état existant en intégrant la notion de bassin versant.*

× Secteur de **La lande de Jaunouse** – Paysage de tourbière :
- *En dehors du secteur acquis par le Département, maintien strict des zones humides en bordure en les préservant de tout drainage ou remblaiement.*

× Secteur **Le Vallon du ruisseau du Moulin Tizon**
- *Secteur **de prairies humides** à protéger de tout drainage ou remblaiement.*

× Secteur de **Paysages fermés de buttes et coteaux**.
- *Maillage bocager à préserver, classement des boisements homogènes.*

× Secteur de **Paysage ouvert de culture**.
- *Maillage bocager plus détendu à reconstituer en appui sur le parcellaire existant pour permettre le maintien des unités foncières.*

× Secteur de la **Colline de Champronnière**.
- *Classement des boisements, interdire toute nouvelle construction en zone d'approche.*

✓ Les chemins à maintenir et développer...

× Les chemins existants permettant des **circuits de randonnées pédestres cyclables et équestres** sont à maintenir ;
× **La convergence vers le centre bourg** n'est pas assurée ;
× Les différents circuits ne sont pas reliés au **GR34**.

② A l'échelle du bourg...

L'analyse des paysages actuels du bourg met en évidence des atouts pour **une qualité de vie en milieu rural** propice à **l'accueil de nouveaux résidants et au développement du centre bourg.**

Il apparaît que les **enjeux majeurs** concernent, avant tout, la mise en place des futurs projets en lien direct avec **l'extension des zones constructibles.**

Il convient donc de préciser les éléments suivants :

- Définition des **limites naturelles** pour l'urbanisation ;
- Localisation des **parcelles à préserver ;**
- Localisation des **secteurs sensibles à protéger ou à requalifier ;**
- Localisation des **secteurs constructibles ;**
- **Mode d'urbanisation** souhaitable en appui sur le paysage ;
- **Aspect paysager** des franges urbaines ;
- Devenir de l'ancienne **ferme du Rocher et de la Raillerie ;**
- Aspects **réglementaires ;**
- **Place du végétal** dans le traitement des espaces publiques et privés ;
- **Liaisons** à prévoir ;
- Traitement des **voies et des clôtures.**

① Une occupation du territoire sectorisée...

× La majeure partie des hameaux constitue de **petites unités bâties**. Ils sont répartis de façon **inégale** sur l'ensemble du territoire.
× Leur développement et celui du bourg sont étroitement liés au positionnement, à **l'évolution des sièges d'exploitations** et aux besoins de l'activité agricole.

- ***Analyse fine de l'économie agricole, du positionnement des exploitations par rapport à la structure urbaine des hameaux pour identifier les secteurs potentiellement voués à l'accueil d'habitat nouveau.***

② Des séquences d'entrée bien identifiées...

× Chaque entrée possède ses caractéristiques propres. L'église constitue pour chacune d'elle, un **élément de repère visuel** qui annonce le positionnement du centre traditionnel.

- ***Prise en compte des cônes visuels sur le clocher de l'église dans les aménagements projetés des entrées et le développement du bourg.***

③ Un réseau viaire peu développé...

× **La hiérarchie des voies** n'est pas affirmée en fonction **des usages**.
× **Les chemins** ne sont pas suffisamment développés pour assurer des liaisons entre les équipements et les différents secteurs d'urbanisation.
× **Les voies de dessertes** des secteurs résidentiels se terminent le plus souvent en impasse. La continuité du réseau viaire n'est pas assurée.

- ***Réflexion concernant le développement du réseau viaire, pour assurer une cohérence dans la desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser.***

④ Un développement urbain déséquilibré...

× **La frange urbaine au Nord de l'axe Est/Ouest** est **peu dense**, elle est caractérisée par des habitations linéaires implantées au coup par coup et d'anciens secteurs de hameaux intégrés peu a peu au tissu urbain.

× **La frange urbaine au Sud de l'axe Est/Ouest** est **largement développée**, elle est caractérisée par l'habitat résidentiel maîtrisé sous la forme de lotissement. Cette densité est renforcée par les hauteurs de certaines habitations à usage collectif, qui reprennent le principe du R+1+C.

- Prise en compte de l'évolution du bourg, de sa morphologie actuelle dans la gestion du déséquilibre Nord/Sud et ses conséquences sur la définition des secteurs à urbaniser.

⑤ Des espaces ouverts non qualifiés...

× Certains **secteurs ouverts** constituent des **dents creuses**, ou bien encore des ruptures dans la continuité bâtie du centre ancien.

- Positionnement sur le devenir des secteurs ouverts par rapport au développement projeté du bourg. L'aspect réglementaire, viendra compléter les options retenues.

⑥ Une mixité à conforter...

× **L'habitat locatif communal** est positionné en proximité directe du centre traditionnel et de ses **équipements publics**. Ces habitations permettrent par la gestion des hauteurs, de conserver une densité au **cœur du bourg**.

- Réflexion sur le positionnement des équipements complémentaires et la notion de pôle en appui sur les secteurs de développements projetés, en confortant la mixité sociale.

① Une densité de population très faible…

② Une population qui a vieillit…

× En lien avec la présence de la M.A.R.P.A. sur la commune, la part des personnes âgées **de plus de 60 ans** est très importante dans la commune, en particulier celle **des plus de 75 ans**.

× **Une évolution significative** : le taux de croissance des plus de 75 ans entre 1990 et 1999 et la baisse des 0 à 19 ans sont significatifs du vieillissement de la population de la commune.

× De part sa population âgée, le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre les naissances et les décès, ne permet **plus de gain de population**.

③ Un renouveau de croissance démographique…

× La population augmente grâce **aux nouveaux habitants**. Ainsi, après une période de perte d'habitants, la commune redevient **attractive** pour une population extérieure.

④ Une arrivée de population jeune…

× L'arrivée d'une nouvelle population **redynamise démographiquement** la commune : les classes d'âge comprises entre 20 à 39 ans et 40 à 50 ans, notamment chez les femmes, se **renouvellent** par des soldes positifs entre 1990 et 1999.

⇨ C'est surtout l'arrivée de la population comprise entre 20 et 39 ans qui déterminera **le nombre d'habitants futur :** on peut envisager un excédent naturel positif, grâce à la croissance des naissances, et donc une augmentation de population pour les prochaines années malgré une population toujours vieillissante.

① Une densité de logements très faible…

② Un type d'habitat peu diversifié sur la commune…

× C'est un habitat **ancien** de type **individuel**, composé de **nombreuses pièces** (T5 et +).

× Il est principalement occupé par des **propriétaires privés**.

③ Une augmentation du nombre de logements…

× **L'augmentation des résidences principales** est encouragée **par plusieurs phénomènes** qui se sont déroulés depuis 1982 jusqu'à aujourd'hui.

Il s'agit notamment de :

- *La baisse de la vacance ;*
- *La réhabilitation du bâti ancien, encouragée par une OPAH ;*
- *La construction neuve, c'est-à-dire les lotissements réalisés depuis 1989.*
- *La baisse du nombre d'occupants par foyer ;*
- *Et bien sûr l'augmentation du nombre d'habitants.*

× Le parc **locatif social** est en **fort développement** mais le **locatif privé** est **toujours faiblement présent**.

× **Le développement de résidences secondaires** dans le parc.

⇨ L'offre de logements est **faible** et **peu diversifiée**.
La vacance bientôt nulle ne permettant plus de mutations et le faible taux de construction laisse présager **un parc bientôt saturé**.

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Dans sa délibération en date du **25.02.2003**, le Conseil municipal de Parcé a indiqué que le Plan d'Occupation des sols approuvé le **08.11.1996** ne répondait pas à toutes les demandes. Le devenir des hameaux devait être étudié, des projets sont actuellement bloqués. Il devient nécessaire de revoir les dispositions du Plan d'Occupation des Sols validé Plan Local d'Urbanisme, afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit ainsi de réorganiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine, en évitant l'étalement urbain et en protégeant les zones d'intérêt agricole et celles d'intérêt paysager.
Le conseil Municipal souhaite réviser son POS en PLU pour :

1. Trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et les exploitations agricoles situées en proximités et sur le reste du territoire.
2. Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement.
3. Pour l'habitat, rechercher des terrains pour la constructions de logements locatifs en assurant la mixité sociale, rechercher des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité et permettre le développement d'un habitat plus diffus dans les hameaux dès lors qu'il ne remet pas en cause l'exploitation agricole et qu'il n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).
4. Par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants (école, équipements sportifs,…) et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.
5. permettre aux activités existantes de s'étendre en d'en accueillir quelques nouvelles.
6. Favoriser les déplacements piétons entre les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.
7. Protéger les zones naturelles paysagères et écologiques et les éléments paysagers.
8. Protéger l'outil agricole pour assurer la pérennité des exploitations qui présentent une activité importante et nécessitent une protection stricte.

JUSTIFICATIONS

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

1- LES ZONES IDENTIFIEES COMMES CONSTRUCTIBLES

1.1 Le bourg – tissus urbain existant :

Le diagnostic a montré que :

- Le bourg actuel est constitué par un tissu bâti de bonne qualité, qui présente un caractère hétérogène sur la partie Nord. Au Sud, l'urbanisation est maîtrisée par l'habitat résidentiel et les opérations d'habitat groupé.
- Le tissu commercial et artisanal est présent et répond aux besoins actuels de la commune.
- Le plan d'eau constitue un élément identitaire du bourg qu'il convient de mettre en valeur.
- Le parc de logements est relativement ancien, cependant depuis 2001, les constructions nouvelles sont en progressions constantes. Il est constitué majoritairement :
    - de maisons individuelles
    - de trois logements collectifs situés dans le bourg
    - d'opérations locatives
    - d'une résidence pour personnes âgées (M.A.R.P.A.D.) située en cœur de bourg

La collectivité souhaite :

- Conforter la structure urbaine actuelle en appui sur le paysage
- assurer des principes de mixité sociale et urbaine.

En terme de renouvellement urbain, le P.A.D.D. retient les principes suivants :

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

1.2 Le bourg – zones d'extensions :

Le diagnostic a montré que :

- De part sa population âgée, le solde naturel est négatif et ne permet plus d'assurer un gain de population
- Il est compensé par un solde migratoire positif. La population de Parcé augmente grâce à l'arrivée des nouveaux habitants.
- La population se caractérise principalement par un **faible taux de chômage**, une majorité de salariés et trois catégories socio-professionnelles dominantes qui sont les ouvriers, les employés et les agriculteurs.
- Le taux d'occupation est de 2,58 personnes par logements.
- Le parc de logements sociaux est relativement récent et attire des locataires potentiels (vacance nulle), cependant ce parc est inférieur à la demande. Ainsi, l'OPAC 35 a programmé pour 2004, la construction de 4 nouveaux logements HLM.
- Le développement du bourg doit se faire dans les limites prévues au schéma directeur du Pays de Fougères tout en tenant compte des éléments paysagers forts et du développement des 2 exploitations agricoles situées en proximités du centre traditionnel. Celle située au Nord, EARL des Tuilleries sera cédée pour l'agrandissement et fin 2004 le siège d'exploitation en limite de bourg ne portera plus d'activité agricole (toute l'activité d'élevage partira ailleurs). Pour celle située au Sud, au hameau de Mainlevain, toujours en activité, il s'agit de ne pas mettre de zones de développement trop près du siège d'exploitation (c'est-à-dire maintenir une distance minimale d'au moins 100 m du siège) et vérifier que les zones d'extensions prélevées à des sièges d'exploitation ne conduisent pas à la déstructuration irrémédiable d'un ou plusieurs sièges.
- Quelques hameaux ont été progressivement intégrés au tissu du bourg, perdant ainsi leur identité.
- Le morcellement du secteur Nord, lié à l'urbanisation au coup par coup tend à déséquilibrer le développement, en faveur du secteur Sud.
- L'évolution du bourg doit s'appuyer sur la gestion du déséquilibre Nord/Sud en favorisant un développement équilibré sur les franges Nord et Sud en appui sur des limites paysagères existantes ou à créer.
- Les chemins existants sont à maintenir et à développer pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétons entre les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.

La collectivité souhaite :

- Rechercher des secteurs susceptibles d'être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d'assurer un renouvellement constant et éviter son vieillissement,

- Diversifier l'offre en matière d'habitat en :
    - définissant des terrains pour la construction de logements locatifs en assurant la mixité sociale,
    - recherchant des terrains réservés à des quartiers de lotissement de moyenne densité
    - permettant le développement limité des hameaux par l'accueil d'un habitat plus diffus dès lors qu'il reste cohérent avec la structure urbaine existante, que les bâtiments s'intègrent au tissus bâti existant, qu'il ne remet pas en cause l'exploitation agricole et qu'il n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).

- Permettre aux activités existantes de s'étendre et d'en accueillir quelques nouvelles.
- Saisir l'opportunité de la délocalisation de l'activité d'élevage de l'exploitation située au Nord du bourg pour permettre de gérer un développement équilibré sur les franges Nord/Sud du bourg en appui sur des limites paysagères existantes ou à créer.
- Trouver un compromis entre les secteurs d'urbanisation projetés autour du bourg et le développement de l'exploitation agricole située au Sud du bourg.
- préserver l'identité des hameaux et des anciens corps de ferme qui sont situés en proximité directe du centre bourg (Le Rocher, La Raillerie, Les Tuilleries, Plaisance)
- maintenir les chemins existants et développer les liaisons piétonnes pour assurer une convergence vers le centre bourg, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs
- par le biais de l'accroissement et le renouvellement de la population, prendre en compte les équipements existants et prévoir des possibilités d'extension, si cela s'avère nécessaire.

En terme de renouvellement urbain, le P.A.D.D. retient les principes suivants :

- assurer la mixité sociale et urbaine dans ces nouvelles zones,
- avoir un développement cohérent dans la contiguïté de l'existant et dans le respect des exploitations agricoles,
- limiter le développement linéaire et renforcer la centralité du bourg traditionnel, en gérant un développement équilibré, en appui sur des limites paysagères existantes ou à créer.
- mettre en place un développement rationnel en termes de rentabilisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et des services (école, sports,…) et arriver à une population communale d'environ 850 habitants,
- préserver l'identité des hameaux de la Raillerie, des Tuilleries, du Rocher, de Plaisance et de Mainlevain qui sont situés en proximité directe du centre bourg en ménageant la présence d'espaces naturels ou la création de haies bocagères entre ces hameaux et le développement projeté du bourg.
- continuer dans ces zones d'extensions futures d'assurer la mixité sociale en imposant la construction de logements locatifs et, ou, locatifs sociaux dans certaines zones afin d'obtenir à terme une répartition harmonieuse de ces derniers sur l'ensemble du bourg,
- continuer de permettre la mixité urbaine en permettant l'installation de commerces ou de services dans les zones d'habitat
- préserver les possibilités d'extension des activités existantes et l'accueil de quelques nouvelles.
- permettre la prise en compte du projet de patrimoine oral et d'autoriser dans l'avenir les projets touristiques qui ne sont pas encore connus à ce jour.

En terme d'orientation, d'urbanisme et d'aménagement, le P.A.D.D. retient les principes suivants :

- favoriser les déplacements piétonniers sécurisés par l'aménagement des chemins existants et la création de nouvelles connexions piétonnes, afin d'assurer une convergence vers le centre bourg.
- hiérarchiser les voies en définissant un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales, les voies secondaires ou tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- gérer les conflits d'usages et améliorer la sécurité aux entrées de bourg
- la cohérence du maillage routier devra être conservée en assurant une continuité des artères principales vers les zones d'extension projetées ou vers les zones naturelles, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- prévoir l'extension des équipements sportifs et de loisirs et des parkings nécessaires à ces équipements,
- prévoir l'extension de l'école
- aménager les secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme, en respectant les principes de l'étude urbanistique et paysagère notamment par la prise en compte des cônes visuels les plus importants sur le centre traditionnel.
- établir un lien végétal entre les différents espaces verts structurants du bourg

1.3 – Le développement des hameaux :

Le diagnostic a montré que :

- le secteur rural de Parcé se compose d'un grand nombre de hameaux répartis de façon inégale sur l'ensemble du territoire. Le plus souvent des sièges d'exploitation agricole y sont intégrés.
- Le long de l'axe Nord/Sud, les hameaux sont le moins touchés par l'activité agricole. Ils constituent de petites unités bâties et n'avoisinent que rarement les plus de cinq habitations.

La collectivité souhaite :

- permettre le développement limité des hameaux par l'accueil d'un habitat plus diffus (assainissement autonome) dès lors qu'il reste cohérent avec la structure urbaine existante, que les bâtiments s'intègrent au tissus bâti existant, qu'il ne remet pas en cause l'exploitation agricole et qu'il n'engendre pas de dépense supplémentaire en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement).

- retenir les hameaux de façon équitable, c'est à dire seuls pourront être retenus ceux qui répondent aux critères ci-dessous :
    - pas de siège d'exploitation dans le hameau,
    - comporter déjà cinq habitations ou bâtiments en pierre pouvant prétendre à un changement de destination,
    - comporter des habitations anciennes (bâtiments en pierre) et plus récentes,
    - être desservis convenablement par les réseaux d'eau, et d'électricité (pas d'extension ni de renforcement),
    - être dotés de voiries suffisantes et ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité,
    - ne pas porter atteinte à la préservation de sites archéologiques,
    - ne pas porter atteinte à la préservation des zones de protection de l'environnement identifiées dans le diagnostic.
    - ne pas réduire substantiellement les plans d'épandage.
    - présenter des caractéristiques de sous-sol satisfaisantes pour l'assainissement individuel (assainissement composé d'une fosse septique suivie d'un épandage à faible profondeur - exclusion de tous les systèmes avec substitution de sol tel que filtres à sable, …)

Le PADD retient le principe suivant :

- prévoir un développement limité des trois hameaux suivants :
  Plaisance (au Sud du bourg), Bussonnière et Martinière

ILLUSTRATION DES OBJECTIFS EVOQUES DANS LE PADD concernant le bourg

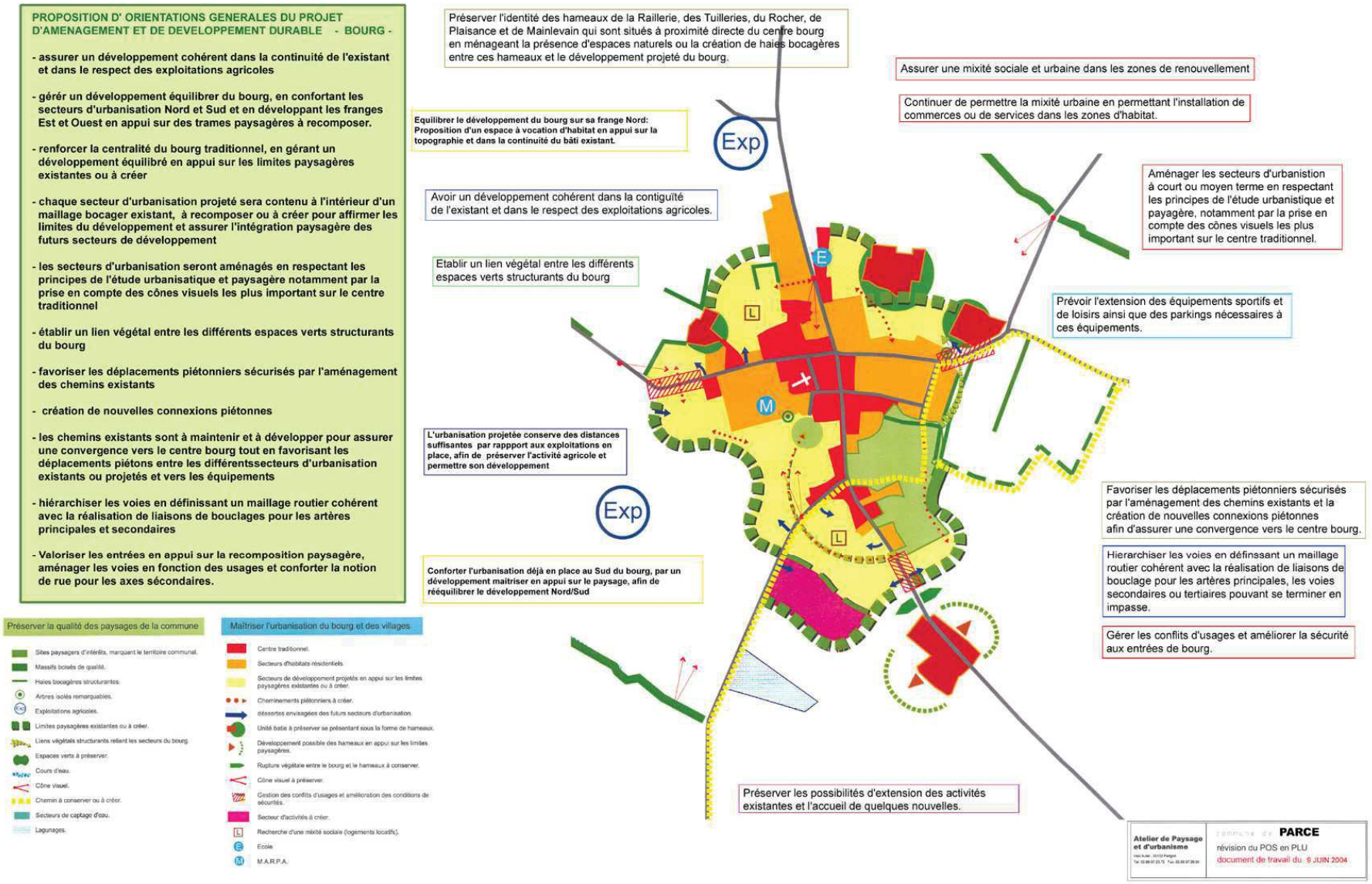
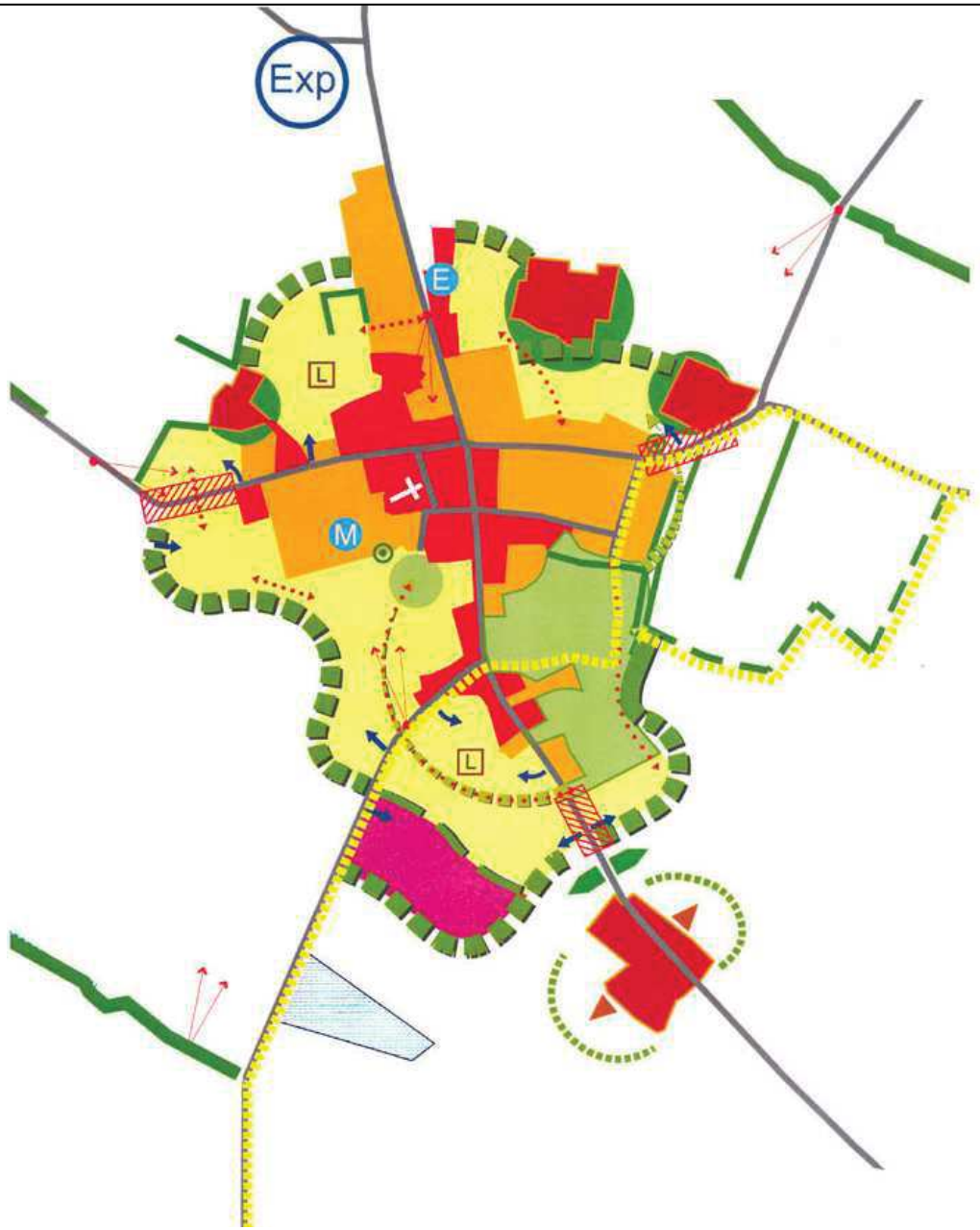


ILLUSTRATION DES OBJECTIFS EVOQUES DANS LE PADD concernant le bourg



Préserver la qualité des paysages de la commune

- Sites paysagers d'intérêts, marquant le territoire communal.
- Massifs boisés de qualité.
- Haies bocagères structurantes.
- Arbres isolés remarquables.
- Exploitations agricoles.
- Limites paysagères existantes ou à créer.
- Liens végétals structurants reliant les secteurs du bourg.
- Espaces verts à préserver.
- Cours d'eau.
- Cône visuel.
- Chemin à conserver ou à créer.
- Secteurs de captage d'eau.
- Lagunages.

Maîtriser l'urbanisation du bourg et des villages

- Centre traditionnel.
- Secteurs d'habitats résidentiels.
- Secteurs de développement projetés en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer.
- Cheminements piétonniers à créer.
- dessertes envisagées des futurs secteurs d'urbanisation.
- Unité batie à préserver se présentant sous la forme de hameaux.
- Développement possible des hameaux en appui sur les limites paysagères.
- Rupture végétale entre le bourg et le hameaux à conserver.
- Cône visuel à préserver.
- Gestion des conflits d'usages et amélioration des conditions de sécurités.
- Secteur d'activités à créer.
- Recherche d'une mixité sociale (logements locatifs).
- Ecole
- M.A.R.P.A.

2 – LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

2.1 – Préservation de l'environnement :

Le diagnostic a montré que :

- L'analyse du territoire communal fait apparaître une grande diversité et une richesse du patrimoine paysager qu'il convient donc de préserver ou requalifier suivant les différents secteurs.
- Il existe cinq sites d'intérêt environnemental (zones d'intérêt paysager et écologique) et sur la commune, à savoir :

  - **Les Landes de Janousse** (présence de ZNIEFF)
  - **La Lande Plate** (présence de ruisseau + prairie humide…)
  - **La Champronnière** (zone d'approche + boisements existants à conserver)
  - **Ruisseau des Prés Maigres entre le Bas Marais et le Bas Ray** (prairies humides…)
  - **Ruisseau du Muez, étang du Muez, ruisseau des Près Maigres entre le Pâtis et la Regrette** (vallonnement important + ruisseaux…)

- il existe dans ces secteurs des corps d'exploitations agricoles et de constructions sans lien avec l'agriculture.

La collectivité souhaite :

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

Le PADD retient les principes suivants :

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

2.2 – Préservation de l'activité agricole :

Le diagnostic a montré que :

- L'activité agricole est en évolution : le nombre des sièges d'exploitations diminue, mais parallèlement leur taille et la superficie des terres exploitées augmentent, l'utilisation du sol agricole est en progression, les exploitations s'intensifient. Les exploitants, une population qui rajeunit,
- Le diagnostic économique agricole concernant les sièges d'exploitations agricoles présents sur la commune a permis d'identifier ceux qui semblaient présenter une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole.

La collectivité souhaite :

- Protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) pour favoriser la pérennité et le développement des exploitations qui présente une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole.
- identifier de façon équitable les exploitations qui relèvent de la zone agricole stricte "A". Ainsi les critères ont été déterminés au regard :
    - des moyens de production diagnostiqués
    - du positionnement de l'exploitation pas rapport à la configuration du hameau dans laquelle elle se situe (isolée par rapport au hameau, en limite, à l'intérieur du hameau)
    - de la cessation de l'activité "projetée ou pas" avant la fin du P.L.U

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante nécessitant une protection strictement agricole
- protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières

2.3 – Préservation du reste du territoire communal:

Le diagnostic a montré que :

- Le reste du territoire communal correspond à des secteurs naturels mixtes à vocation agricoles qui :

  - comportent des sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte "A"
  - comporte des constructions sans lien avec l'agriculture
  - présentent un intérêt bien moindre en matière environnementale que les cinq secteurs bien identifiés précédemment.

La collectivité souhaite :

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

Le PADD retient les principes suivants :

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

- Permettre la prise en compte du tourisme de randonnée et d'autoriser dans l'avenir les projets touristiques qui ne sont pas encore connus à ce jour.

3 – AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :

3.1 – Le patrimoine architectural de la commune :

Le diagnostic a montré que :

- la commune possède un bâti traditionnel important en quantité,
- certains bâtiments en nombre restreint, présentent une architecture ou des éléments architecturaux très intéressants et qui méritent donc la qualification de patrimoine communal.

La collectivité souhaite :

- que le bâti traditionnel de façon général ne tombe pas en ruine,
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions,
- que le bâti méritant la qualification de patrimoine communal soit protégé et mis en valeur.

Le PADD retient les principes suivants :

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

3.2 – Préservation des éléments du paysage:

Le diagnostic a montré que :

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

La collectivité souhaite :

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

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger fortement les boisements répertoriés dans le cadre du diagnostic, les sites sensibles et certaines haies marquantes du paysage,
- répertorier les haies qui structurent le paysage, qui participent à la mise en valeur du patrimoine rural ainsi que celles qui bordent certains sentiers piétons
- protéger les ruisseaux et les zones humides d'intérêt local dans l'environnement.

3.3 – Prise en compte des secteurs de captage sur le territoire communal :

Le diagnostic a montré que :

- deux secteurs de captages sont répertoriés :
  - Secteur de captage d'eau potable du Mué
  - Secteur de captage d'eau potable de Dompierre du Chemin

La collectivité souhaite :

- prendre en compte ces zones correspondant à l'ensemble des périmètres de protection des captages d'eau : immédiat, rapproché et éloigné, l'identifier et édicter des règles.

Le PADD retient les principes suivants :

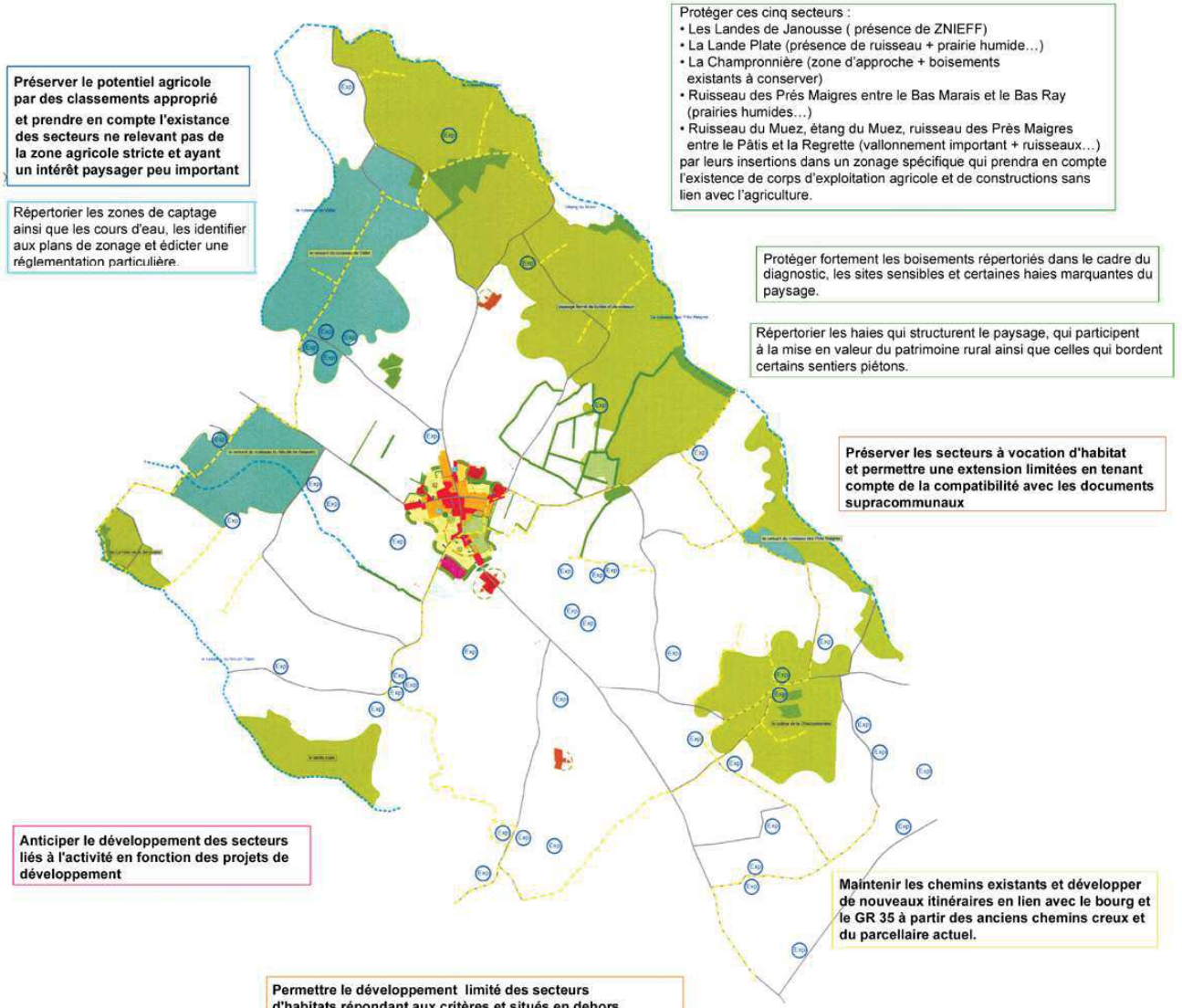
- répertorier les zones de captages et les identifier aux plans de zonage par la servitude AS1.

ILLUSTRATION DES OBJECTIFS EVOQUES DANS LE PADD concernant le reste du territoire

PROPOSITION D' ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- LE TERRITOIRE -

- Assurer le développement des activités en appui sur des limites paysagères existantes, à recomposer ou à créer.
- Préserver les secteurs naturels sensibles.
- Préserver le potentiel agricole.
- Diversifier l'offre en matière d'habitat en permettant l'accueil de quelques constructions nouvelles en dehors du bourg tout en restant compatible avec les objectifs de protection des secteurs agricoles et des secteurs naturels.
- Cibler l'urbanisation des hameaux afin de préserver leur identité et de ne pas compromettre le développement du sectuer agricole.
- Assurer un développement limité et structuré de certains hameaux en appui sur des trames paysagères à recomposer.
- Chaque secteur d'urbanisation projeté autour des hameaux identifiés sera contenu à l'intérieur d'un maillage bocager existant, à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement.
- Les secteurs d'urbanisation autour des hameaux ou groupes de constructions recensés seront aménagés en limitant les entrées/sorties directes sur les départementales.
- Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés par l'aménagement des chemins existants.
- Création de nouvelles connexions piétonnes
- Les chemins existants sont à maintenir et à développer pour assurer une convergence vers le centre bourg tout en favorisant les déplacements piétons entre les différents secteurs d'urbanisation existants ou projetés et vers les équipements.
- Hiérarchiser les voies en définissant un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclages pour les artères principales et secondaires.
- Valoriser les entrées en appui sur la recomposition paysagère, aménager les voies en fonction des usages et conforter la notion de rue pour les axes sécondaires.





Atelier de Paysage et d'urbanisme

commune de **PARCE**

révision du POS en PLU

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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

Aide à la compréhension du plan de zonage et à l'interprétation de la nomenclature

La commune de Parcé étant actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sol, il semble opportun de mettre en évidence la nouvelle nomenclature relative au zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U et ses caractéristiques particulières qui s'y rapportent par rapport à celles connues dans le cadre du P.O.S. *(tableaux d'affectation des zones).*

Plan de référence présentant l'ensemble du développement projeté pour le bourg

Le plan de référence est proposé à titre d'information, il n'a aucune valeur d'opposabilité, il sert à expliciter les objectifs poursuivit par la collectivité.

Cette démarche à pour objectif de clarifier les dispositions qui se rapporteront à chacune des zones présentées dans cette dernière partie du rapport de présentation.

Motivation des dispositions réglementaires pour la prise en compte: (*tableaux).*

- **de la sécurité et de limitations de risques**
- **de salubrité et de santé publique**
- **de l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser**
- **de la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture**

Justification du zonage et du règlement de chaque zone.

Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols seront motivées pour atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1 du code de l'Urbanisme.

A chaque parcelle du territoire communal est **affectée une zone** en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. La Loi SRU a modifiée la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et naturelles (N).

LES ZONES URBANISEES

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
UC	UC	**ZONE URBAINE CENTRALE** Vocation principale : habitat Possibilité d'accueil : commerces, bureaux, artisanat	Zone équipée dense. Correspond au centre ancien ou à un habitat groupé
UE	UE	**ZONE URBAINE PERIPHERIQUE** Vocation principale : habitat Possibilité d'accueil : commerces, bureaux, artisanat	Zone équipée de moindre densité qui correspond aux secteurs résidentiels de type pavillonnaire.
UA	UA	**ZONE URBAINE SPECIALISEE** Vocation principale : activités (artisanat, industrie, commerces, services) Possibilité d'accueil : logement de fonction	Zone équipée.
UL	UL	**ZONE URBAINE SPECIALISEE** Vocation principale : loisirs et sports *Possibilité d'accueil :* constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.	Zone équipée.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocations à accueillir de nouveaux secteurs résidentiels dans le cadre d'opérations d'ensembles cohérentes. Le P.L.U distingue les zones 1 AU et 2 AU
1 NA	1 AU	**ZONE D'URBANISATION A COURT OU MOYEN TERME** Vocation : En fonction de l'indice :	Zone suffisamment équipée en périphérie. Les équipements sont à la charge des constructeurs, ce qui implique un aménagement cohérent d'ensemble.
1 NAE	1 AUE	⇨ Habitat à développer suivant les caractéristiques des zones périphériques	La zone 1 AU est ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le PADD et le règlement.
1 NAA	1 AUA	⇨ Activités (Artisanat, industrie, commerces, services)	
1 NAL	1 AUL	⇨ Sports et loisirs	
2 NA	2 AU	Vocation : En fonction de l'indice :	Zone non équipée
2 NAE	2AUE	⇨ Habitat	Constructibilité déterminée par une modification de P.L.U
2 NAA	2AUA	⇨ Activités	

LES ZONES D'HABITAT DIFFUS

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques
NB	**-------**	**ZONE D'HABITAT DIFFUS** **(Zone banale)** ⇨ La Zone NB comprend des parties de zones naturelles qui ne font pas l'objet de protections particulières pour des raisons de sites, paysage ou richesse agricole, et qui ne sont pas non plus destinées à accueillir une urbanisation organisée. Elle peut recevoir, sous certaines conditions, un habitat dispersé. Vocation principale : Habitat Possibilité d'accueil : activités (commerces, bureaux, artisanat)	La Zone NB (zone banale, comprenant de l'habitat isolé, des constructions dispersées, des groupes de constructions, des secteurs de hameaux…) n'existe plus elle a été supprimée depuis la Loi SRU. Les habitations ou groupes d'habitations qui étaient situés dans cette zone NB se retrouvent classés dans le P.L.U en NA ou NH en fonction des critères de sélections évoqués pour la classification de l'habitat en milieu rural.
------	**NH**	**ZONE NATURELLE - HAMEAUX** ⇨ La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protections particulières au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres. ⇨ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone de faible densité, le développement y est organisé. La zone NH correspond aux hameaux à développer et répondant aux critères de classification NH (voir critères de sélection évoqués pour la classification de l'habitat en milieu rural). ⇨ Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité

LES ZONES D'ACTIVITES SPECIFIQUES
NON LIEES A L'URBANISATION

Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques
NCa	A	**ZONE STRICTEMENT RESERVEE A L'AGRICULTURE** Vocation exclusive : constructions liées à l'agriculture ⇨ La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole. ⇨ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone non équipée et inconstructible (hormis ce qui est lié à l'agriculture). La zone A comprend des secteurs où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole, d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part, et notamment ceux ne pouvant trouver une place en zone urbaine. En conséquence les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et le changement de destination sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole (ou logement de l'exploitant) ou à la diversification agricole, ou encore un équipement public.
	NA	**ZONE NATURELLE A VOCATION AGRICOLE** Vocation principale : constructions liées à l'agriculture Possibilités d'accueil : logements de fonction, activités lourdes (notamment en cas d'absence de zone d'activités spécialisées) ⇨ La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole continue à se développer. Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé. ⇨ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone non équipée mixte, la zone **NA** peut comporter : • des secteurs naturels ayant un intérêt paysager peut important • des secteurs bâtis qui ne répondent pas aux critères pour l'accueil d'habitations nouvelles • des tiers à l'agriculture en secteur rural, afin de permettre l'évolution du bâti • des sièges d'exploitations ne relevant pas de la zone agricole stricte ''A'' Dans cette zone les constructions neuves à vocation d'habitat sont interdites sauf celles liées aux exploitations agricoles (ou logement de l'exploitant) ou à leur diversification, le changement de destination est autorisé (sous conditions)

LES ZONES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

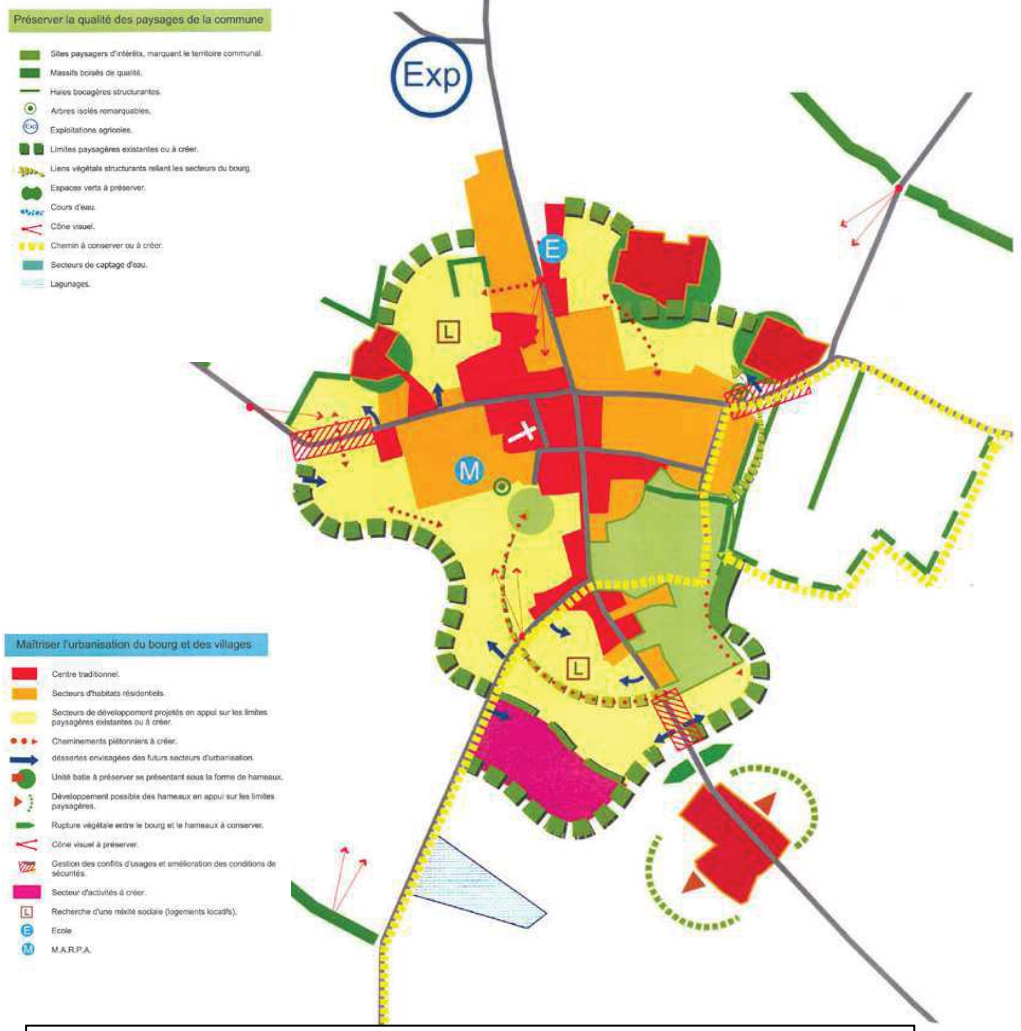
Zones POS	Zones PLU	Définition et vocation	Principales caractéristiques :
NDa	**NPa**	**ZONE NATURELLES CONSTITUEES D'UN PAYSAGE REMARQUABLE OU d'ELEMENTS ECOLOGIQUES RECONNUS** A protéger strictement	Zone naturelle non équipée et inconstructible. Elle comprend les espaces naturels constitués soit de paysages remarquables, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. Elle correspond à des sites naturels protégés ou à protéger strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.
NDb	**NPb**	**ZONE NATURELLES A PROTEGER A VOCATION AGRICOLE** Zone à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent ⇨ Le patrimoine communal peut être répertorié. Il peut alors être conservé et restauré (sous conditions)	Zone naturelle non équipée, l'activité agricole y est autorisée à condition de s'intégrer à l'environnement naturel. Zone naturelle non équipée, l'activité agricole y est autorisée

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :
- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de l'occupation du sol
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :
- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger…)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagements arrêtées par la collectivité

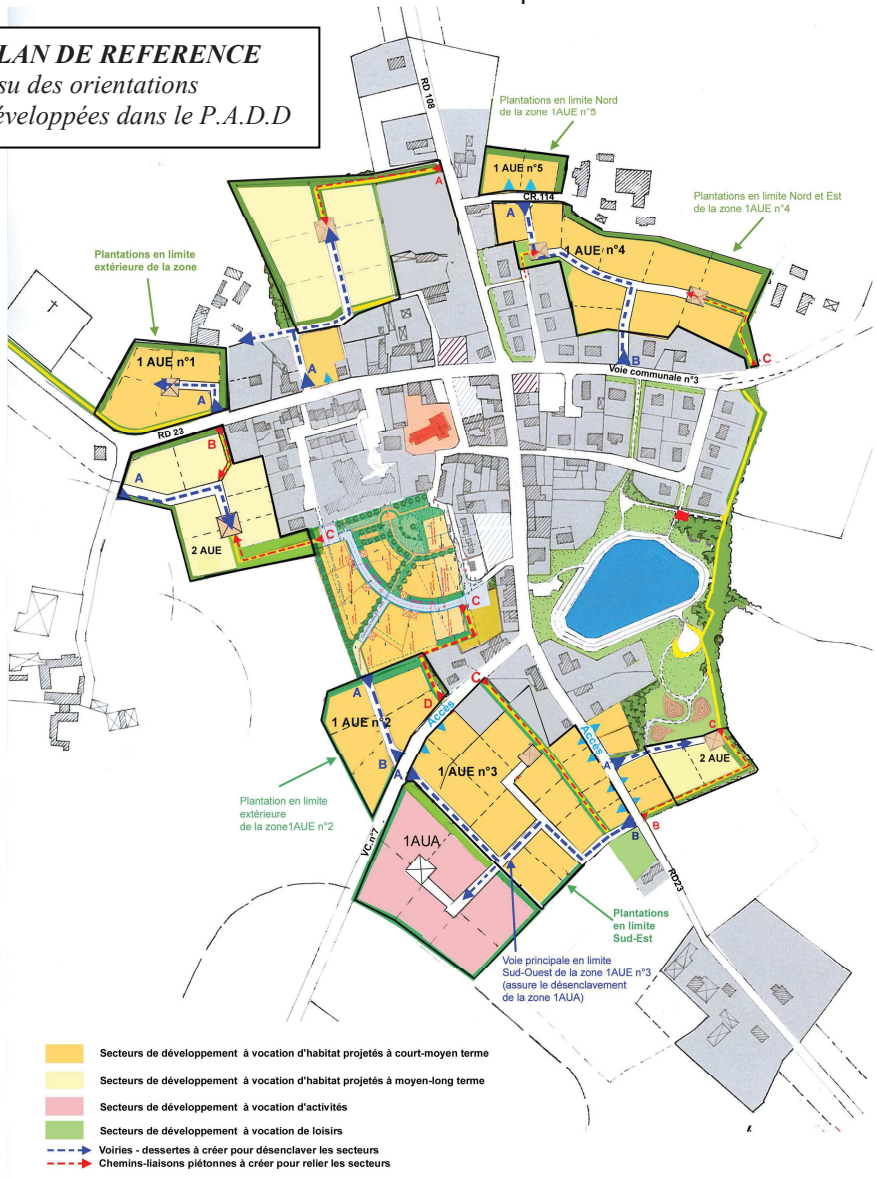
PLAN DE REFERENCE PRESENTANT L'ENSEMBLE DU DEVELOPPEMENT PROJETE DU BOURG

La détermination des règles d'occupation du sol relatives au P.L.U est précédée de la définition d'un Projet d'aménagement et de Développement Durable. Les règles déterminées ci-après et les documents graphiques ont donc été élaborés sur l'ensemble du territoire pour être conformes aux orientations générales développées dans le P.A.D.D.



Plan extrait de la partie "objectifs et justifications" du rapport de présentation. Illustre les propos tenus dans le P.A.D.D.

PLAN DE REFERENCE
issu des orientations développées dans le P.A.D.D



MOTIVATION DES REGLES CONSERNANT L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL

Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section I	**Art 1 & Art 2**	**Marge de reculement** *Pour toutes les zones concernées, les limitations sont exposées à l'article 5 des Dispositions générales*		- **Assurer la visibilité** - Réduire les effets accidentogènes
		Le risque d'inondation *Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées à l'article 6 des Dispositions générales*		- Préserver le champ d'expansion des crues - Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque - Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposé aux risques d'inondation
		Secteur de protection de la qualité de l'eau	***NPa***	- Assurer la protection de la qualité des eaux - Respecter l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique
Section II	**Art 3**	**La sécurité des usagers et des riverains des voies** *Les accès sur certaines voies départementales sont limités* *L'accès direct sur certaines départementale est interdit* *Conditions de dessertes et accès aux voies publiques*	***Zones U / 1AU / NH***	- Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains - Regrouper les accès pour limiter les points de conflits
	Art 6	**Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**	***Toutes zones***	- Assurer la visibilité
	Art 12	**La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques**	***Toutes zones***	- Réduire les effets accidentogènes

Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section II	**Art 4**	**Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement** *Prescription générale :* ***Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales***	***Toutes zones***	- Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau - Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
		Eaux usées dans les zones équipées : ***Obligation de raccordement***	***Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées***	- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
		Eaux usées dans les zones non équipées :	***Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées***	- Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol
		Eaux pluviales : - ***Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe*** - ***Pré-traitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles***	***Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif***	- Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part.
	Art 8	**Distance minimale entre deux bâtiments**	***Zone UA et Zone 1AUA***	- Assurer la sécurité incendie

Règles destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et à urbaniser

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section I	**Art 2**	**Conditions particulières aux nouvelles constructions à usages d'habitations**	***Zones 1AUE, 1 AUA, NH***	- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés
Section II	**Art 6**	**Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**	***Toutes zones***	- Préserver la morphologie des différents quartiers
	Art 7	**Implantation par rapport aux limites séparatives**	***Toutes zones***	- Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
	Art 10	**Limitation des hauteurs** *« La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines »*	***Zones UC, 1AUE, UE***	- Préserver la morphologie des différents quartiers et secteurs agglomérés

Règles destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motivations
Section II	**Art 1& 2**	**Patrimoine naturel** *Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblais, sur les sites les plus sensibles et dans les fonds de vallée*	***NP***	- Protéger les milieux naturels exceptionnels - Protéger les fonds de vallée pour leur action dans le cycle de l'eau
	Art 7	**Patrimoine bâti** *(bâti d'intérêt local identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)* - *Permis de démolir obligatoire pour toute démolition partielle ou totale pour le bâti rural recensé et prescriptions architecturales particulières*	***Zones UC, NH, NA, A, NPb***	- Protéger le patrimoine identitaire de la commune - Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations
	Art 10	**Milieu agricole** *Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaire à l'exploitation agricole, sa diversification et aux services publics*	***A***	- Protéger les terres reconnues pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique en limitant le mitage

1 – LES ZONES URBAINES de type U:

➢ **La zone urbaine correspondant au centre traditionnel (UC).** Elle se caractérise de la façon suivante :

«Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.
Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.
Tout travail sur ce bâti devra :
- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »

➢ **La zone urbaine correspondant aux secteurs d'extension (UE).** Elle se caractérise de la façon suivante :

« Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés »

➢ **La zone d'activités (UA).** Elle se caractérise de la façon suivante :

Elle regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) qui sont le complément indispensable des zones d'habitations et qui compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

➢ **La zone De loisirs (UL).** Elle se caractérise de la façon suivante :

« La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs tels que plan d'eau, stade, tennis, terrain de football…ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.. »

1.1– Les zones relatives au centre traditionnel (UC) :

La zone UC prend en compte la totalité du bâti présentant les caractéristiques architecturales du centre traditionnel. Les règles définies pour ce secteur tiennent comptent de l'existant et permettent d'assurer son développement.

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

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

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

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

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UC	MOTIVATIONS
Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire (terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif)	Principe de **diversité de l'habitat et de mixité**
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou en retrait de **3 m minimum** par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.	Garantir au tissu urbain existant ou à créer une certaine homogénéité et un maintien de la **diversité** architecturale possible vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés.
Implantation par rapport aux autres emprises publiques	Il n'existe pas de règle particulière	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de **diversité de l'habitat et de mixité**
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de règle par rapport aux voies Hauteur maximale à l'égout de toit : elle doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines	Prendre en compte l'existant, offrir les possibilités du maintenir le type d'urbanisation et ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

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

Il s'agit d'une zone qui comprend les extensions récentes qui ont été réalisées. C'est une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l'hébergement, le commerce et l'artisanat.

La zone UE correspond aux secteurs d'extension actuels du bourg :

- Les secteurs d'habitats résidentiels qui se sont largement développés sur les franges Est, Ouest et Nord. Ils sont maîtrisés sous la forme d'opérations de lotissement.

- Les habitations linéaires présentes le long de la voie en entrée depuis la RD 108 (depuis Fougères). Un espace interstitiel est présent entre cette urbanisation au coup par coup et les habitations caractéristiques du centre traditionnel. Il sera incorporé dans la zone UE, car l'urbanisation cette parcelle permet d'assurer la continuité urbaine en entrée de bourg.

- La dernière opération de lotissement ''Résidence des Merisiers'' située au Sud-Ouest du centre ancien est actuellement en cours de viabilisation, elle sera donc incorporé dans la zone UE.

- Le cimetière situé en entrée Ouest du bourg, en limite de la RD 23 sera compris à l'intérieur de la zone UE.

Plusieurs haies structurantes sont présentent en périphérie des secteurs actuellement urbanisés, elles sont repérées au plan de zonage, et celles concernant la zone UE sont situées au Nord du bourg. Ces Haies seront à conserver.

Deux arbres isolés sont également classé en TC pour assurer leur préservation. Il s'agit d'un If situé en proximité directe de la limite Sud-Est de la zone UC, et d'un chêne situé à l'Est du bourg le long de la voie communale n°3.

Sur la frange Est du bourg, en entrée depuis la voie communale n°3, un double alignement d'arbres comp osé de chênes et châtaigniers, a été répertorié. Il présente un intérêt dans le paysage comme élément structurant. Il assure la limite d'urbanisation à l'Est du bourg. Afin d'assurer sa préservation, il sera classé en TC (espace boisés classés au titre de l'article L.130-1du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UE	MOTIVATIONS
Article 5 : Surface minimum	Pas de minimum parcellaire (terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif)	Principe de **diversité de l'habitat et de mixité**
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **soit en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.	Garantir au tissu urbain existant ou à créer une certaine homogénéité et un maintien de la **diversité** architecturale possible vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés.
Implantation par rapport aux autres emprises publiques	Il n'existe pas de règle particulière	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de **diversité de l'habitat et de mixité**
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de règle par rapport aux voies Hauteur maximale à l'égout de toit : elle doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines	Prendre en compte l'existant, offrir les possibilités du maintenir le type d'urbanisation et ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

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

Le secteur initialement prévu en UA dans le cadre du P.O.S et situé au Sud du bourg, ne sera pas maintenu en UA dans le cadre du P.L.U. Il prendra une nomenclature de type NHa. En effet, les élus souhaitent reconnaître le secteur de Plaisance comme un secteur de Hameau à vocation d'activités. Par ailleurs cette zone ne possède pas les équipements suffisants lui permettant de prendre le statut de zone urbanisée. Il n'est pas envisagé dans les projets de la commune de doter cette zone des équipements publics primaires lui permettant de prendre le statut de zone UA. La zone UA est introduite réglementairement pour être en adéquation avec les dispositions de la zone 1AUA.

Les principales règles sont décrites ci-après :

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UA	MOTIVATIONS
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies au moins de l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.	- Limiter les points de conflits - Garantir la visibilité
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives : - soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans toutefois être inférieur à **5m** - soit sur une limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives Gérer la lutte contre les risques d'incendie
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.	Permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum –	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de hauteur maximale	Ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

1.4– Les zones de loisirs (UL) :

Il existe trois zones de ce type dans l'agglomération :

- la première est située dans le bourg, sur la frange Sud-Est. Elle est localisée en bordure de la RD 23 et en proximité directe des zones UC et UE. Elle comprend des équipements tels que : le plan d'eau aménagé, des tables de pique-nique, un bâtiment accueillant des sanitaires et des sentiers piétonniers qui permettent de relier la zone aux secteurs d'habitats résidentiels. La limite Nord et Est de cette zone s'inscrit sur le parcellaire et sur un alignement d'arbres situé en limite Est. Cet alignement sera repéré au plan de zonage pour en assurer la préservation. Cette zone comprend une parcelle non construite au Sud qui permettra l'installation de nouveaux équipements sportifs dans la continuité des équipements existants.

- la seconde s'inscrit comme une zone complémentaire de la première, elle est située le long de la RD 23 et comprend le terrain de bicross.

- la troisième est située entre le bourg et la regrette. Elle comprend un terrain de football et un vestiaire. Elle se situe sur un point haut du territoire communal. Cependant, la présence de haies bocagères qui la ceinture, permet une bonne intégration dans l'environnement. Ces haies seront répertoriées au plan de zonage pour en assurer la préservation. Elle n'accueillera que des équipements sportifs légers.

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

ARTICLES	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE UL	MOTIVATIONS
Article 6 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées	Les constructions se feront à **5 m** au moins de l'alignement des voiesou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.	- Limiter les points de conflits - Garantir la visibilité
Implantation par rapport aux autres emprises publiques	Les constructions pourront s'implanter en limite ou (et) en retrait minimum de **3 m**.	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3.00 m.	Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles privatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de règle.	Principe de **diversité de l'habitat et de mixité**
Article 9 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol maximum -	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification
Article 10 : Hauteur des constructions	Pas de hauteur maximale	Ne pas constituer de frein à la densification.
	Il n'existe pas d'article gérant le coefficient d'occupation du sol	Favoriser le renouvellement urbain et ne pas constituer de frein à la densification

1 – LES ZONES D'EXTENSIONS :

Les zones d'extensions à vocation d'habitat sont situées dans la contiguïté des zones bâties du bourg répertoriées en UC et UE. Leurs localisations permettent d'avoir un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles existantes.
Lors du recensement de 1999, la commune comptait 602 habitants. L'évolution de la population est en moyenne de 4,5 personnes par an, par conséquent entre 1999 et 2005, on peut considérer une évolution de 27 personnes. La population estimée en 2005 est de 629 habitants.

Entre 1990 et 1999 le rythme de construction était de 2,8 constructions par an. Ce rythme était conditionné par une offre de terrain à bâtir en lotissement limitée. Depuis les deux dernières années le rythme de construction à augmenter avec la dernière opération de lotissement au Nord du bourg. Dans le contexte actuel, l'évolution de ce rythme de construction peut être envisagé de plus la commune a engagée une opération de lotissement communal (lotissement des Merisiers), il comporte Le 8 lots libres et 6 constructions locatives HLM, afin de répondre à la demande. Une seconde tranche de lotissement est envisagée à court terme.

Aussi les élus ont fait le choix d'offrir par le biais du P.L.U :

- la possibilité d'anticiper la demande pour permettre d'atteindre un rythme de 6 constructions en libérant des surfaces suffisantes pour répondre à la demande (aussi bien au niveau du bourg que des hameaux)
- permettre d'obtenir un renouvellement de population suffisant permettant d'arriver à une population communale d'environ habitants 877 habitants dans l'optique d'une urbanisation de l'ordre de 8 à 10 logements à l'hectare sur les zones identifiées comme pouvant accueillir des logements (1AUE et 2AUE).
- Assurer la mixité sociale et urbaine dans les nouvelles zones de type 1AU et 2AU
- Gérer un développement équilibré du bourg en confortant les secteurs d'urbanisation Est et Ouest et en développant les franges Nord et Sud secteurs d'urbanisation Nord et Sud et en développant les franges Est et Ouest en appui sur les trames paysagères à recomposer.
- Mettre en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants et de la densification pour rester dans les limites offertes sur les 10 à 15 années à venir et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et services (écoles, sports…)
- Renforcer la centralité du bourg traditionnel, en gérant un développement équilibré, en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer
- établir un équilibre dans le développement entre le bourg et les hameaux, tout en offrant la possibilité de développer certains hameaux, afin d'obtenir une meilleure répartition de la population sur l'ensemble du territoire, à savoir +219 habitants dans la partie agglomérée et +28 habitants dans les hameaux.

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

- **1AU :** les réseaux et voiries en périphérie des zones équipées ou insuffisamment équipée qui peuvent accepter l'urbanisation du secteur à court terme.

- **2AU :** les réseaux et (ou) voirie sont insuffisants et (ou) inexistants. L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité.

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

Les caractéristiques de ces différentes zones sont les suivantes :

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

A l'intérieur de la zone **1AUE** :

Un chiffre vient identifier les sous-secteurs :

- Pour des volontés d'affectations différentes et des conditions particulières concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation (zones 1AUE n°1, 1AUE n°2, 1AUE n°3, 1AUE n°4 et 1AUE n° 5). Ces conditions sont spécifiées à l'article 1AUE 2.

Pour chacun de ces sous-secteurs des dispositions particulières sont rattachées aux articles 1AUE 3, 1AUE 6 et 1AUE 13.

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

La zone 1AUL *« est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'aménagement des espaces réservés aux sports et loisirs ».*

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

Les zones 2AU sont pré-affectées :

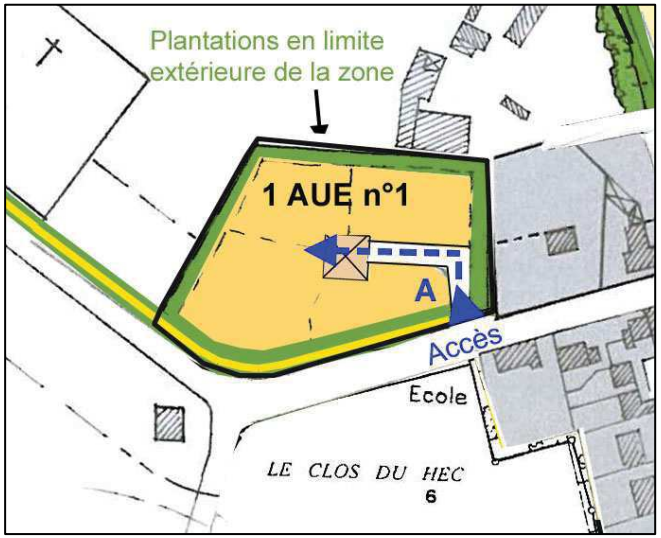
- à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat (2AUE),

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

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

Toutes ces zones sont raccordables immédiatement au réseau d'assainissement collectif communal ou par extension limitée du réseau existant. Les zones 1AUE sont au nombre de cinq. Elles répondent aux souhaits de la collectivité et aux objectifs fixés dans le cadre du P.A.D.D., à savoir :

2.1 .1 – <u>Zone 1AUE n°1 (à l'Ouest du bourg)</u> : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°1 permet de gérer un développement équilibré du bourg tout en optimisant des réseaux existants.

- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Ouest, par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant, en appui sur les limites paysagères existantes. Elle permet de recentrer le positionnement du centre traditionnel. Le zonage s'appui sur le parcellaire existant.

  Afin de compléter la structure bocagère en périphérie des zones à urbaniser, le règlement impose la création d'une haie bocagère en limite extérieure de la zone. Il s'agit de créer une limite à l'urbanisation tout en isolant le secteur bâti de la Raillerie, afin qu'il conserve son identité et ne soit pas incorporé dans les futurs secteurs de développement.

- Au Sud de la zone, un chemin piétonnier est envisagé pour permettre de relier le bourg au cimetière. Il fera l'objet d'un emplacement réservé.

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

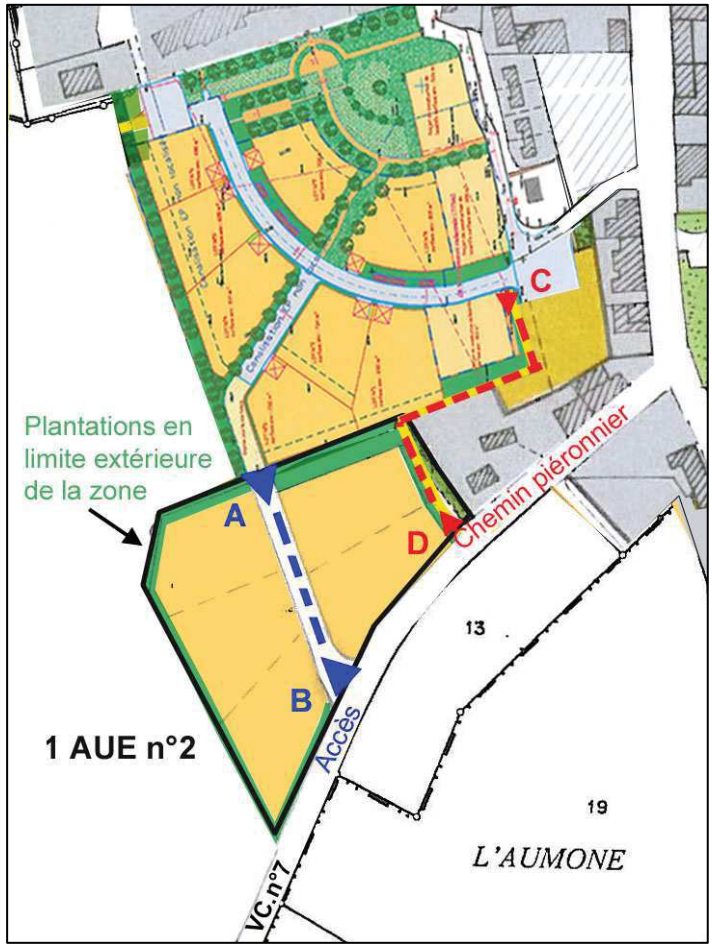
La réglementation permet d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux).

L'accès à ce secteur devra être gérer par une voie à créer à partir du point **A**, en accroche sur la RD 23 pour assurer le désenclavement et limiter les entrées/sorties directes pour réduire les points de conflits d'usage sur la départementale.

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine.

2.1.2 – <u>Zone 1AUE n°2 (au Sud du bourg)</u> : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°2 permet de gérer un développement équilibré du bourg tout en optimisant les réseaux existants.

- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Sud, par un secteur d'habitat en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer. Elle s'inscrit dans la continuité de l'opération de lotissement '' Les Merisiers'' et permet de recentrer le positionnement du centre traditionnel.

- Le zonage s'appuie sur le parcellaire existant.

La réglementation permet d'assurer la mixité sociale puisqu'elle autorise la réalisation de tous types de logements (y compris les locatifs et les locatifs sociaux). La mixité sociale sera assurée ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise à jour du Droit de Préemption Urbain (DPU).

L'accès à ce secteur se fera depuis le prolongement de la voie desservant le lotissement des Merisiers, à partir du point **A** (figé). Afin d'assurer une liaison de bouclage, cette voie regagnera la voie communale n°7 par le point **B**. Le point **B** n'est pas figé et devra être créé en accroche sur la VC n°7, afin de limiter les entr ées/sorties directes et ainsi réduire les points de conflits d'usages.

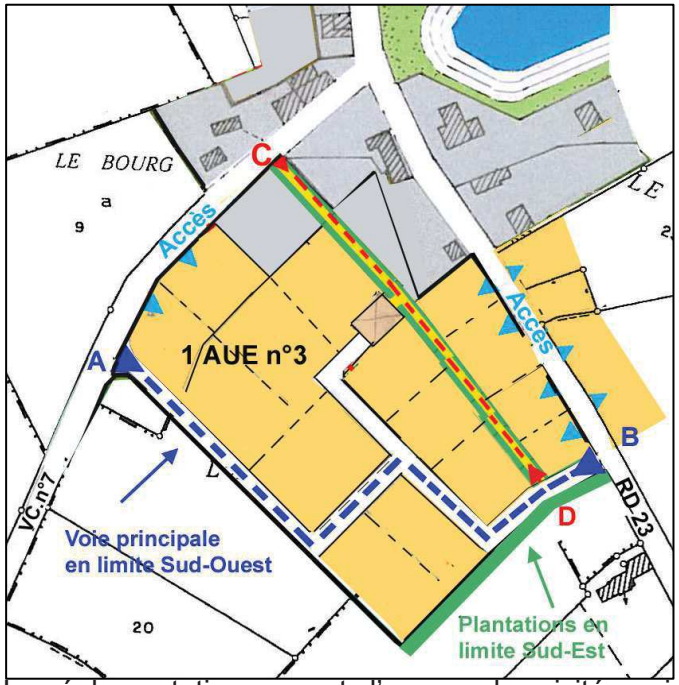
Le règlement impose la réalisation d'une haie bocagère en limite extérieure de la zone à l'Ouest, pour assurer une continuité avec la haie réalisée dans le cadre du lotissement des Merisiers.

Un chemin piétonnier permettra d'assurer la liaison entre les secteurs urbanisés et à urbaniser. Le chemin prendra naissance depuis le lotissement des Merisiers (point **C**) et permettra de regagner le point **D** (non figé) en accroche sur la VC n°7.

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine.

2.1.3 – <u>Zone 1AUE n°3 (au Nord du bourg)</u> : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°3 permet de gérer un développement équilibré du bourg tout en optimisant des réseaux existants.

- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Sud, par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant, en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer, en tenant compte de la proximité des sièges d'exploitations existants. Elle favoriser les déplacements piétonniers entre les différents équipements, les différents secteurs d'urbanisations actuels et futurs.

- Au Sud, le zonage s'appui sur une limite fictive positionnée en accroche sur les secteurs de développements projetés des secteurs situés à l'Est de la RD n°23 (de type 2AUE). Il s'agit ici d'apporter une cohérence dans la lecture des séquences d'entrée tout en préservant un espace tampon de type NA entre les secteurs de type 1AUE, et le secteur de Plaisance reconnu comme un secteur de hameau à vocation d'activités.

  Le règlement impose la réalisation d'une haie bocagère en limite extérieure de la zone au Sud, pour contenir l'urbanisation et affirmer l'entrée dans le bourg.

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

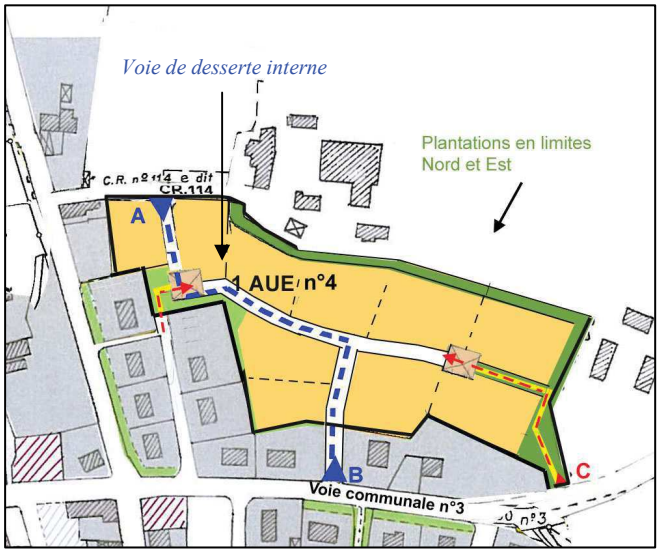
L'accès à ce secteur est imposé par la création d'une voie qui permettra d'assurer la liaison entre la RD n°23 et la VC n°7 entre les points **A** et **B** via les emplacements réservés n°38 et n°39. Afin de ren forcer la séquence d'entrée dans le bourg, et permettre aux futurs constructions de venir bâtir la rue, les parcelles situées en proximité directe des RD n°23 et VC n°7 pourront être desservies direct ement par les départementales *(le positionnement des accès et le nombre sont donnés à titre indicatif).* Le long de la VC n°7 et de la RD 23 les constructi ons pourront s'implanter au coup par coup.

Le règlement impose la réalisation de liaison piétonne (voire cycliste ou mixte) et la création d'une haie bocagère en limite extérieure Sud-Est de la zone.

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE sauf pour l'implantation par rapport à l'alignement de la RD n°23 où il est prévu une implantation du bâti avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à la voie.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine.

2.1.4– <u>Zone 1AUE n°4 (au Nord du bourg)</u> : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°4 permet de gérer un développemen t équilibré du bourg, tout en optimisant des réseaux existants.

- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Nord, par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant, en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer, en tenant compte de la proximité des sièges d'exploitations existants. Elle permet de renforcer l'extension du bourg dans la continuité des secteurs actuellement urbanisés à caractère résidentiel.

- Le zonage s'appui en partie sur le parcellaire existant et son prolongement jusqu' à une limite parcellaire existantes dans la zone NA située en périphérie Est.

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

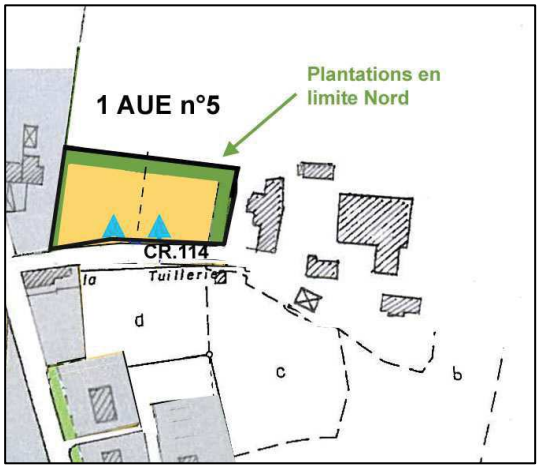
La création d'une voie de desserte interne permettra de désenclaver l'ensemble du secteur. Elle permettra de relier les points **A** et **B** pour assurer une la liaison de bouclage entre le CR.114 dit de la Tuillerie et la voie communale n°3. Le point **A** n'est pas figé, tandis que le point **B** est situé sur un espace interstitiel entre deux parcelles bâties. Un emplacement sera réservé sur cette parcelle pour assurer la liaison avec la VC n°3.

Le règlement impose la création d'une bande boisée de **3 m** minimum de large en limite extérieure Nord de la zone. Il s'agit de créer une limite à l'urbanisation tout en isolant le secteur bâti de la Tuillerie, afin qu'il conserve son identité et ne soit pas incorporé dans les futurs secteurs de développement.

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine.

2.1.5– <u>Zone 1AUE n°5 (au Nord du bourg)</u> : (les dispositions particulières au secteur sont précisées par les orientations d'aménagement)



- La zone 1 AUE n°5 permet de gérer un développemen t équilibré du bourg, tout en optimisant des réseaux existants.

- Le positionnement de cette zone conforte et complète le développement du bourg sur sa frange Nord, par un secteur d'habitat positionné entre l'école et les bâtiments de la ''Tuillerie'', dans la continuité du bâti existant et en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer. Elle permet de conforter la notion de rue au niveau du C.R.114

- Le zonage s'appui sur une limite fictive calée sur l'implantation du dernier bâtiment composant le secteur de la Tuillerie.

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

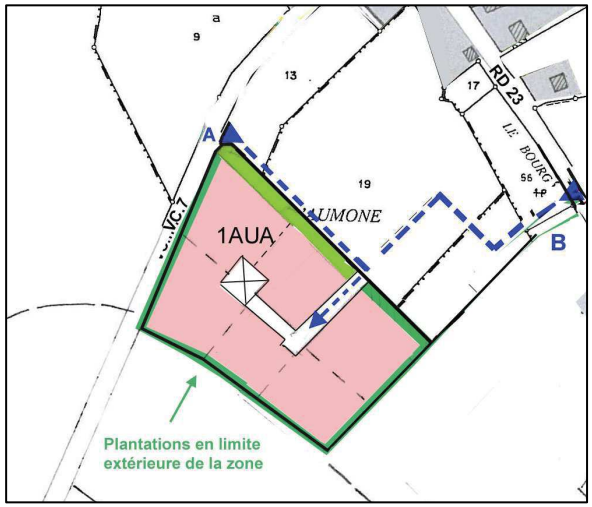
Les parcelles seront desservies directement par le C.R.114

Le règlement impose la création d'une bande boisée de **3 m minimum** de large en limite extérieure Nord et Est de la zone. Il s'agit de créer une limite à l'urbanisation tout en isolant le secteur bâti de la Tuillerie, afin qu'il conserve son identité et ne soit pas incorporé dans les futurs secteurs de développement.

Les règles de constructions de cette zone sont calquées sur celle de la zone UE

Il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de ne pas constituer de frein à la densification urbaine.

2.2 - Les zones d'extensions à court terme spécialisées (1AUA) :



Le secteur initialement prévu en UA dans le cadre du P.O.S et situé au Sud du bourg, ne sera pas maintenu en UA dans le cadre du P.L.U. Il prendra une nomenclature de type NHa. En effet, les élus souhaitent reconnaître le secteur de Plaisance comme un secteur de Hameau à vocation d'activités et non pas comme un secteur d'activités affirmé et à développer. Aujourd'hui ce secteur accueille une activité nécessitant le stockage de matériel agricole. Par ailleurs, les élus souhaitent anticiper la demande concernant la possibilité d'accueillir sur la commune quelques activités de type artisanale.

Ce secteur sera positionné au Sud-Ouest du bourg en proximité directe de la VC n°7 et en contiguïté de la zone 1AUE n°3. L'accès au secteur se fera depuis la voie créée dans le cadre de la desserte de la zone 1AUE n°3, il n'y aura pas d' entrée/sortie directe sur la VC n°7. Cette voie de bouclage permet d'assurer une liaison directe entre la VC n°7 et la RD 23, facilite l'accès à la zone et limite les conflits d'usages sur la RD 23.

Sur sa limite Sud-Ouest, le zonage s'appui sur le périmètre lié au secteur de lagune. Sur sa limite Sud-Est, le zonage s'appui sur une limite fictive qui reprend l'alignement de la limite de la zone 1AUE n°3.

Le règlement impose la réalisation d'une haie bocagère en limite extérieure de la zone. Elle sera établie dans la continuité de la haie bocagère à créer dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1 AUE n°3 et permettra de contenir l'urbanisation, li miter l'impact visuel et affirmer l'entrée dans le bourg depuis la VC n°7.

Le règlement de la zone 1AUA est calqué pour partie sur celui de la zone UA.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

2.3 - Les zones d'extensions à court terme spécialisées (1AUL) :

La zone de type 1AUL s'inscrit dans le prolongement de la zone UL. Son zonage s'appui sur le parcellaire existant. Actuellement, il s'agit d'une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévu à court terme l'extension des activités à vocation de loisirs. L'objectif étant de permettre l'évolution du secteur de loisirs actuellement présent en proximité directe du centre bourg et des secteurs résidentiels, en favorisant son développement en appui sur les futurs secteurs à urbaniser à court et moyen terme.

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

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

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

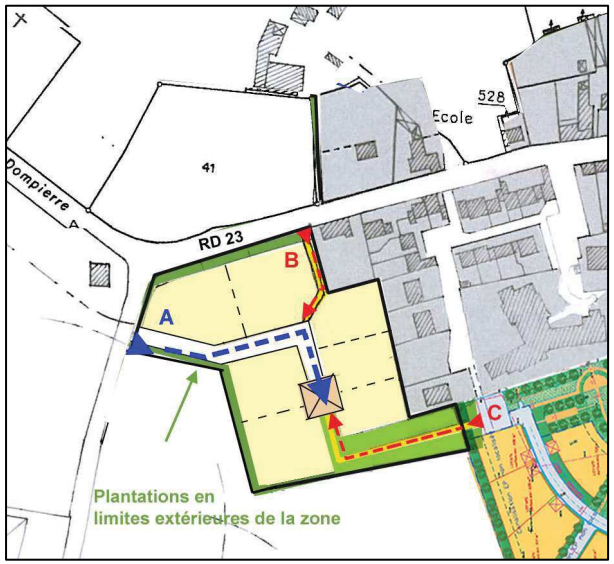
Il existe trois zones de type 2AU sur la commune de Parcé. Elles ont été pré-affectées :

- à l'habitat – commerce - activités compatibles à l'habitat (2AUE)

2.5 - Les zones d'extensions à moyen terme et long terme spécialisées (2AUE) :

Pour chacune de ces zones de type 2AU, un schéma de référence relatant les propositions d'aménagement de ces zones à été réalisé à titre informatif il n'a aucune valeur d'opposabilité. Il pourra éventuellement être intégré après modification, aux dispositions de l'article 2 de la zone 1AUE.

Secteur 2AUE n°1 :



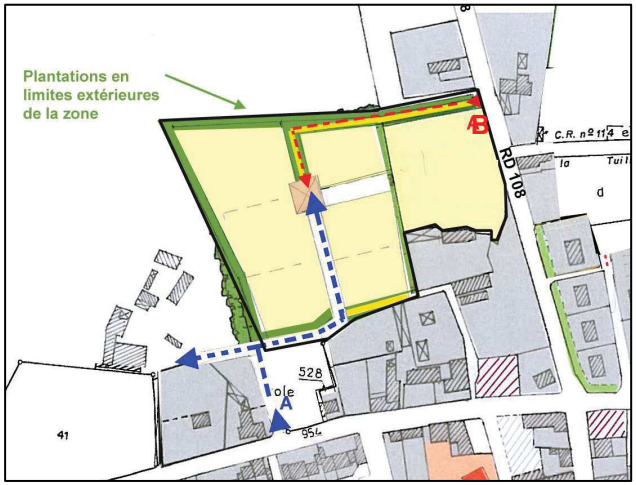
- Les accès aux parcelles se feront depuis une voie créée à partir du point, **A** en accroche sur le chemin rural pour assurer le désenclavement (le point A n'est pas figé). Il s'agit de limiter les entrées/sorties sur la RD n°23.

- Une liaison piétonne sera créée entre les points **B** et **C**. Elle permettra d'assurer des connexions avec les secteurs urbanisés et les équipements.

- Plantations en limite extérieure de la zone. L'objectif est de contenir l'urbanisation à l'intérieur d'un maillage bocager pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement.

- Les constructions observeront un recul de **5 m minimum** par rapport à l'alignement de la RD 23.

Secteur 2AUE n°2 :



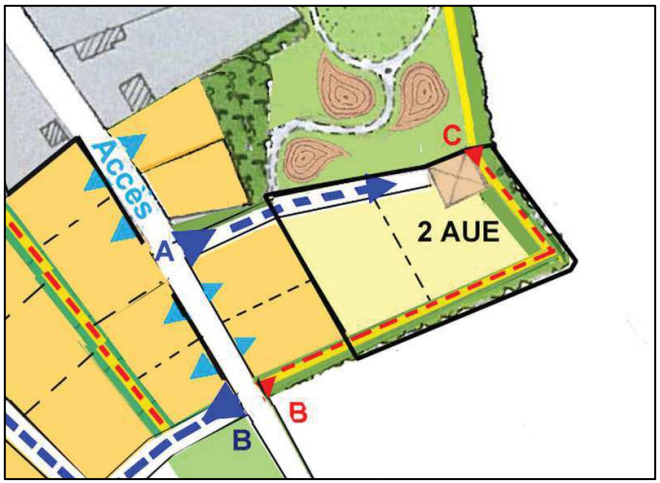
- L'accès à la zone se fera conformément aux dispositions figurant au plan. Une voie sera créée *(via l'emplacement réservé n°33*), elle permettra d'irriguer le secteur depuis la RD 23 à partir du point **A**.

- Une liaison piétonne sera créée depuis le point **B.** Elle permettra d'assurer des connexions avec les secteurs urbanisés et les équipements.

- Les constructions observeront un recul de **5 m minimum** par rapport à l'alignement de la RD 108.

- Plantations en limite extérieure de la zone. L'objectif est de contenir l'urbanisation à l'intérieur d'un maillage bocager pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement.

Secteur 2AUE n°3 :



- L'accès à la zone se fera conformément aux dispositions figurant au plan. Une voie sera créée pour permettre d'irriguer le secteur depuis la RD 23 depuis le point **A**.

- Une liaison piétonne sera créée entre les points **B** et **C.** Elle permettra d'assurer des connexions avec les secteurs urbanisés et les équipements.

- Plantations en limite extérieure de la zone. L'objectif est de contenir l'urbanisation à l'intérieur d'un maillage bocager pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement.

La mixité sociale sera assurée ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise à jour du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les secteurs 2AUE.

2.6 - Les zones d'extensions à moyen terme et long terme et le P.A.D.D :

Ces zones sont actuellement inconstructibles. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les principes énoncés dans le PADD pour les zones et parfois explicités dans les paragraphes précédents devront être confirmés et traduits en termes de règlement, voire d'éléments graphiques aux plans (emplacements réservés, …). Les schémas présentés ci-dessus pourront alors être intégrés lors des modifications pour permettre l'urbanisation, à l'article 2 de chacune des zones concernées de type 1AUE.

3– LES HAMEAUX (NH) :

Dans le cadre du PADD, la collectivité de Parcé a souhaité permettre un développement limité des hameaux et prévoir le comblement des ‘’dents creuses’’ entre les unités bâties identifiées, répondant à un ensemble de critères de sélection.

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

- pas de siège d’exploitation dans le hameau,
- comporter déjà cinq habitations ou bâtiments en pierre pouvant prétendre à un changement de destination,
- comporter des habitations anciennes (bâtiments en pierre) et plus récentes,
- être desservi convenablement par les eaux d’eau et de téléphone (pas d’extension ni de renforcement),
- être doté de voiries suffisantes et ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité,
- ne pas porter atteinte à la préservation de sites archéologiques,
- ne pas porter atteinte à la préservation des zones de protection de l’environnement identifiées dans le diagnostic,
- ne pas réduire substantiellement les plans d’épandage,
- présenter des caractéristiques de sous-sol satisfaisantes pour l’assainissement individuel

Depuis l’élaboration du diagnostic économique agricole (réalisé par la filière juridique de la Chambre d’Agriculture) qui a eu lieu en Août 2003 un certains nombre de données ont été mise à jour et notamment concernant l’évolution d’une exploitation située au lieu- dit : la Martinière. En effet, l’exploitation présente au hameau de la Martinière cesse son activité en fin d’année et ne sera pas reprise.

Ainsi, trois hameaux répondent à l’ensemble de ces critères, il s’agit de : la Bussonière, la Martinière et Plaisance.

Ils ont été inscrits en zone NH qui se caractérise de la façon suivante : *« La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l’environnement ou de la richesse agricole des terres. Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d’équipements nouveaux par la collectivité. Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes. Le patrimoine répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux de mise en œuvre ou restituer les caractéristiques architecturales originelles ».*

Grâce à une étude fine sur la structure des hameaux aussi bien d’un point de vu urbanistique que paysager, les limites de ces hameaux ont pu être définies de façon à obtenir une bonne intégration dans l’environnement existant. Cette étude est incluse dans le présent document.

Les trois premiers hameaux cités ci-dessus contiennent essentiellement des constructions liées à l’usage d’habitation ou bien des hangars ou bâtiments annexes. Les possibilités de constructions à l’intérieur de ces secteurs NH sont très limitées. Le zonage est basé essentiellement sur les parcelles supportant déjà des constructions à usage d’habitation ou bien en s’appuyant sur des limites paysagères ou physiques existantes (haies bocagères, rupture par rapport à la topographie, voie de desserte communales…).

Le hameau de Plaisance quant à lui possède davantage de constructions liées à l'activité que de constructions liées à usage d'habitations. Cependant il s'agit d'un secteur qui n'est pas lié à une zone d'activité de type UA. Les constructions y sont édifiées au coup par coup pour répondre au besoin de l'activité en place qui nécessite le stockage de matériel agricole. Un certain nombre de ces constructions correspondent à des hangars. Par ailleurs, ce secteur ne possède pas les équipements suffisants lui permettant de prendre le statut de zone urbanisée. Il n'est pas envisagé dans les projets de la commune de doter cette zone des équipements publics primaires lui permettant de prendre le statut de zone UA.
En effet, les élus souhaitent reconnaître le secteur de Plaisance comme un secteur de Hameau à vocation d'activités et non pas comme un secteur d'activités affirmé et à développer. Il prendra donc une nomenclature de type NH. Un sous-secteur de type NHa sera introduit dans le règlement de la zone NH pour identifier ce secteur de hameau lié essentiellement au développement de l'activité. Des dispositions particulières seront insérées à l'article 2 de la zone NH :

En secteur NHa : *« le développement des activités en place et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour y assurer la direction, la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement de destination.*
Les bâtiments annexes liés aux habitations sont autorisés. »

Les secteurs NH proposés permettront d'accueillir des constructions neuves à usage d'habitation pour offrir une diversité dans l'offre de logement en dehors de la partie actuellement agglomérée du bourg, afin de maintenir un équilibre de la population en et hors agglomération.

Ces zones NH n'étant pas reliées au réseau d'assainissement, la réalisation d'un assainissement individuel devra être conforme aux normes en vigueurs. L'aptitude des sols pour chacun des secteurs projetés en NH est explicitée dans la notice des annexes correspondant aux eaux usées. Les informations sur la nature du sol relatées dans ces annexes ne dispensent pas de réaliser une étude à la parcelle lors des demandes de permis de construire, de rénovation ou d'extension afin de valider la nature des sols en place et la filière d'assainissement à mettre en œuvre.

Les secteurs de développement projetés en NH ne comportent que peu d'impact sur le territoire agricole dans la mesure ou l'urbanisation possible est gérée en dents creuses ou en appui sur des limites physiques ou paysagères. Afin de ne pas réduire substantiellement les plans d'épandage les secteurs de développement feront l'objet de dispositions particulières concernant l'implantation des constructions, elles sont mentionnées à l'article 2.

Afin de limiter les conflits d'usages et de réduire les risques par rapport à la sécurité routière, des schémas de principes sont insérés à l'article 2, afin de mentionner les possibilités de desserte et d'accès possibles.

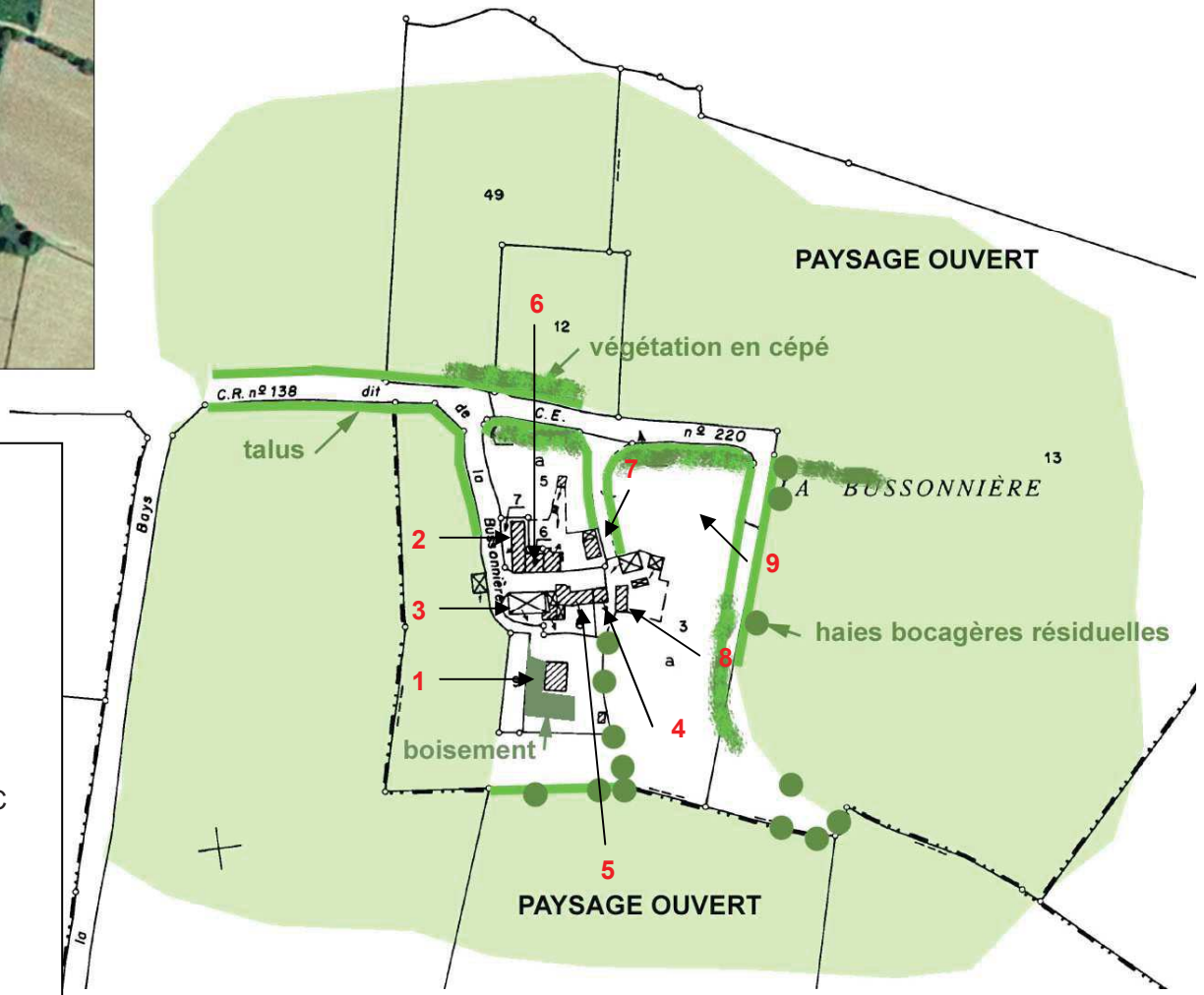
3.1-Les zones de hameaux et le PADD :

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

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

3.2 - ANALYSE du HAMEAU DE LA BUSSONNIERE





1. Maison neuve (1980)
Sous-sol +R+C
2. Bâtiment annexe
3. Grange en bois
4. Bâtiment en pisé
5. Maison pierre R+C
6. Maison pierre rénovée R+C
7. Bâtiment annexe pierre
8. Bâtiment annexe pierre
9. Maison neuve (2006)

3.3.- PROPOSITION- HAMEAU DE LA BUSSONNIERE



Il est proposé de renforcer la structure bâtie existante en permettant un développement limité qui respecte la morphologie actuelle du hameau, tout en comblant les dents creuses, afin de conforter la structure bâtie existante.

Le zonage s'appui :

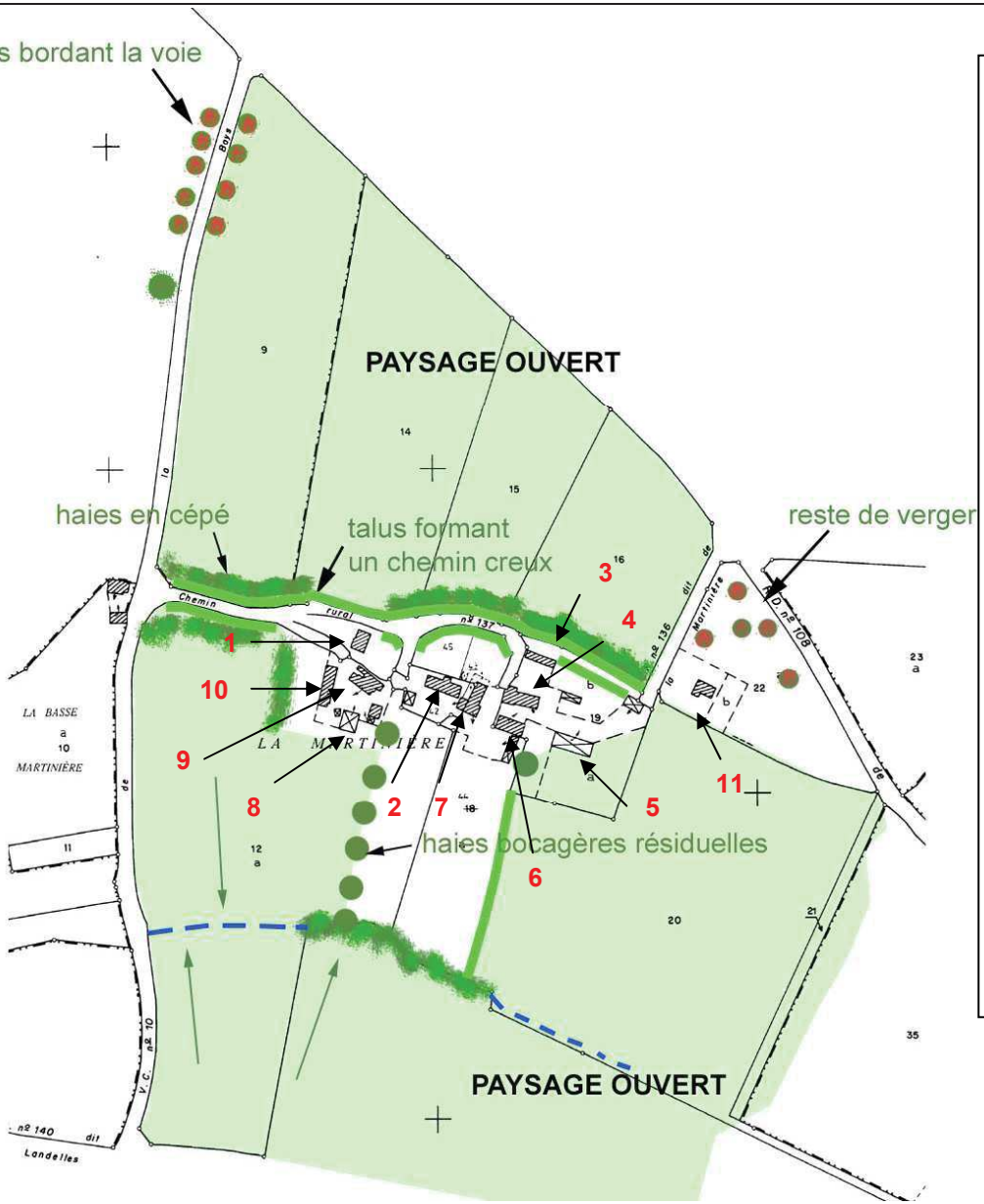
- sur les parcelles bâties existantes supportant des constructions à usage d'habitations
- au Nord sur une limite physique matérialisée par le chemin d'exploitation n°220
- à l'Ouest sur la topographie des lieux (présence de talus qui marquent une rupture physique) et les haies bocagères existantes
- au Sud sur le parcellaire et en appui sur les structures végétales existantes à recomposer.
- à l'Est sur une limite physique matérialisée par le chemin d'exploitation n°220 et sur le parcellaire.

Au Nord de la zone, la limite de l'urbanisation sera renforcée par la réalisation de plantations en appui sur les haies et plantations d'arbres existants, afin de recomposer les franges et permettre une bonne intégration des futures constructions tout en limitant leur impact dans le paysage environnant.
La desserte de la zone sera assurée à partir des voies existantes.

Cette zone n'offre que très peu de possibilité de nouvelles constructions (3)

3.4- ANALYSE du HAMEAU DE LA MARTINIERE





1. Maison d'habitation récente (1970) enduit, H=R+C

2. Maison d'habitation 19ème, pierre, H=R+C (rénovée)

3. Bâtiment annexe (parpaing)

4. Maison d'habitation 19ème, pierre
H=R+C (partie droite H=R+1+C)

5. Grange (bois+ parpaing+ tôle)

6. Bâtiment annexe, pierre, (potentiel pour changement de destination et rénovation)

7. Maison d'habitation, 19ème, pierre, H=R+C (extension enduit)

8. Bâtiment annexe en pierre

9. Grange (bois + parpaing)

10. Maison d'habitation, 18ème pierre H=R+C

11. Maison d'habitation récente, enduit, H=R+C (située en milieu de parcelle)

3.5- PROPOSITION- HAMEAU DE LA MARTINIERE



Il est proposé de renforcer la structure bâtie existante en permettant un développement limité qui respecte la morphologie actuelle du hameau, tout en comblant les dents creuses, afin de conforter la structure bâtie existante.

Le zonage s'appui :

- sur les parcelles bâties existantes supportant des constructions à usage d'habitations
- au Nord sur une limite physique matérialisée par le chemin rural n°137
- à l'Ouest sur les structures végétales existantes (haies+ arbres)
- au Sud sur la terminaison de la haie bocagère située sur la frange Ouest, sur la topographie des lieux et sur le parcellaire existant.
- à l'Est sur la limite parcellaire supportant la construction neuve existante.

Au Sud de la zone, la limite de l'urbanisation sera renforcée par la réalisation de plantations en appui sur les haies et plantations d'arbres existants, afin de recomposer les franges et permettre une bonne intégration des futures constructions tout en limitant leur impact dans le paysage environnant.
La desserte de la zone sera assurée à partir des voies existantes mentionnées sur le schéma.

Cette zone n'offre que très peu de possibilité de nouvelles constructions (5)

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

La zone NP relative aux secteurs de protection des sites et a été instaurée dans un souci de prise en compte et de protection de l'espace naturel et de la compatibilité du document d'urbanisme avec les SDAGE

La zone NP se décline en deux niveaux différents selon les objectifs de protection et la nature des sites concernés. La zone NP regroupe :
- la zone NPa
- la zone NPb

Elles se caractérisent de la façon suivante :

4.1 La zone NPa est une zone de protection stricte de l'environnement :

« La zone NPa est un espace naturel constituée soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, zones humides d'intérêt local. A ce titre elle est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. »

Cette zone a été instaurée afin de :
- protéger les portions de territoire reconnues comme étant des sites d'intérêt paysager au schéma directeur du pays de Fougères,
- protéger les ensembles de prairies de bas fonds mises en évidences dans le diagnostic et reconnues comme étant des sites à valeur écologique (milieux humides),
- préserver l'ensemble du réseau hydrographique connu sur la commune et par conséquent veiller à la qualité des eaux superficielles,
- conserver le libre écoulement des eaux et protéger les champs d'expansion des crues afin de lutter contre les inondations.

L'instauration de ces zones strictes de protection a également pour objectifs de reconnaître le patrimoine communal naturel à valeur écologique et le patrimoine commun de la nation : l'eau, de les prendre en compte dans la démarche de l'élaboration du document d'urbanisme et d'être compatible avec les documents supra-communaux tel que le SDAGE.

Les secteurs d'intérêts mis en évidence par l'étude d'inventaire et de hiérarchisation des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager réalisée en Novembre 1991 ; ont été inclus dans cette zone. Ils concernent :
- Les Landes de Jaunousse
- La Champronnière
- Secteur du ruisseau du Muez, étang du Muez, ruisseau des Près Maigres entre le Pâtis et la Regrette

4.1.1– Zone NPa Les Landes de Janousse :
C'est un site majeur compte tenu de la présence d'un ZNIEFF. Cette zone présente une mosaïque de milieux constituée de bois, de landes, de prairies humides et de tourbières bombées Elle possède une grande richesse et diversité biologique. Il s'agit de milieux propices aux batraciens et aux insectes aquatiques. La partie la plus sensible a été acquisse par le département, mais sa pérennité passe par le maintien des terres humides qui l'entourent. Afin d'éviter la création de constructions, ou la réalisation de plan d'eau qui modifieraient l'équilibre naturel, ce secteur est inclus en NPa. Les limites du zonage sont basées sur le parcellaire existant et sur un petit chemin.

A ce titre, l'environnement à été protégé ainsi que les boisements existants, constitué d'îlots boisés humides avec chênes, saules et peupliers (classement en TC).

4.1.2– Zone NPa La Champronnière :
Ce secteur situé au Sud/Est du territoire communal correspond à une colline extrêmement individualisée dans le paysage environnant, avec une forte sensibilité des parcelles agricoles entourant le bois. On distingue deux zones : la partie basse de la colline qui doit être protégées et le haut de la colline qui présente une très forte sensibilité paysagère des parcelles entourant les bois. Cette dernière, qui offre de très beaux points de vue sur la campagne environnante doit recevoir un zonage qui assurera une plus forte protection. De plus, deux boisements existants sur la partie haute seront classés en espaces boisés à conserver TC). La partie haute de la colline sera protége par un zonage NPa

4.1.3– Zone NPa Ruisseau du Muez, étang du Muez, ruisseau des Près Maigres entre le Pâtis et la Regrette :

Cette vaste zone doit son intérêt paysager à la topographie des lieux (vallonnement importants), à la présence de ruisseaux et de l'étang de Muez, ainsi qu'à des éléments marquant du paysage (bois, haies bocagères…)
A ce titre, l'environnement a été protégé ainsi que les principaux éléments du paysage (classement des principaux boisements en TC). Dans cette zone, la présence d'un secteur plus sensible constitué de prairies humides, de petits bosquets, de mares… Il correspond aux terrains hydromorphes de la vallée et s'étend des abords immédiats de l'étang du Muez et du ruisseau des prés Maigres jusqu'au bois de Montbelleux. Le tout constitue une ZNIEFF répertoriée. Elle sera donc incluse en zone NPa. Les limites de cette zone sont basées sur le parcellaire qui est la plupart du temps bien marqué dans le paysage (haies bocagères et végétation dense en bordure Sud de l'étang) et par la topographie.

D'autres secteurs comportent des éléments naturels ou paysagers qui méritent une protection stricte de toute utilisation du sol. Ils concernent :

4.1.4– Zone NPa - La Lande Plate :
Ce vallon humide suit le ruisseau du moulin Tizon et il s'étend beaucoup plus au Sud en dehors du territoire de la commune vers la Lande Plate. Cette unité paysagère au relief très doux s'inscrit dans la continuité des Landes de Jaunousse. Elle est constituée de prairies humides de type jonchaie – cariçaie avec des fossés et de petites mares intercalées, de haies distendues de chênes, saules et peupliers et de bosquets humides de saules, peupliers et chênes.
Ce site doit son intérêt à la présence du ruisseau, de la prairie humide et à quelques haies et petits bosquets. On y trouve aussi quelques petites mares et une maison (classée en NPb). L'environnement et le maintien de ce site seront protégés par un zonage NPa. Les limites du zonage sont basées sur le parcellaire.

4.1.5– Zone NPa - Ruisseau des Prés Maigres :
L'ensemble des prairies humides et la vallée humide constituent une coupure dans le paysage agricole environnant. C'est une petite vallée qui mérite d'être protégée car elle marque le paysage. Elle sera incluse dans le zonage NPa pour assurer sa protection.

4.1.6– Zone NPa - Ruisseau des Marmouilles :
Ce secteur est situé au Sud-Est du territoire. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa

4.1.7– Zone NPa - Ruisseau du Moulin Gasselin
Ce secteur à l'Ouest du territoire. Au titre de la protection de la qualité des eaux, les abords du ruisseau seront protégés par un classement en NPa

4.2 La zone NPb est une zone de protection de l'environnement :

Cette zone a été instaurée dans un souci de protection de l'espace naturel. Il y convient de protéger et de préserver la qualité du paysage et des éléments naturels qui les composent. Par ailleurs, il prend en compte les corps d'exploitations agricoles existants, les constructions sans lien avec l'agriculture. Les zones NPb constituent un périmètre de protection complémentaire à la zone NPa.

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

*Cette zone comprend un sous-secteur de type **NPbt** qui correspond aux terrains qui autorisent les activités touristiques ou de loisirs.*

Deux zones de ce type ont été créées.

4.2.1– Zone NPb - La Champronnière :
Il s'agit de la partie basse de la colline, correspondant à la zone d'approche. Ce secteur est sensible et mérite d'être protégé. Les limites du zonage sont basées sur le parcellaire (avec parfois présence de haies bocagères) et un petit chemin bordé d'arbres.

4.2.2– Zone NPb - de la Regrette au Pâtis :
Il s'agit d'un vaste secteur très vallonné où se succèdent des champs cultivés et prairies permanentes. Le paysage est fermé par un maillage bocager important et de bonne qualité composé de chênes, châtaigniers implantés sur talus. Ce réseau de haies est plus important vers le secteur du château du Mué, des massifs boisés sont implantés en partie sur les points culminants vers les hameaux de la Butte et du Mué.

Ce secteur bocager occupe une large emprise Est et Nord-Est. A l'Est, un sous-secteur NPbt est créé afin de prendre en compte les activités liées à la ferme équestre, le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à leurs fonctionnements et les abris pour animaux.
Les limites du zonage sont basées sur une partie de la RD 108, de la VC n°3 et sur le parcellaire. Ell e entoure et complète la zone NPa de l'étang du Mué et du ruisseau des Prés Maigres.

4.3– Les zones de protection de l'environnement et le PADD :

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

Ces zones comportent des terrains boisés et certains alignements boisés (haies bocagères qui présentaient un intérêt dans le paysage comme élément structurant) sont classés en TC espace boisés classés au titre de l'article L.130-1du Code de l'Urbanisme et doivent être protégés et entretenus.

Elles comportent également des boisements ou alignement d'arbres repérés aux plans comme étant des éléments structurants du paysage en application de l'article L.123.1, 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

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

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

5.1– Répartition entre les deux zones :

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

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

- La zone A *« comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification, lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole. Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction et concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles. »*

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

Un certains nombre de critères ont été mis en place afin de déterminer ce qui relève de la zone agricole stricte (A) et de la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA).

CRITERES	CLASSEMENT
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante nécessitant la protection d'un zonage strictement agricole *(l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole)* - isolé ou en limite d'un hameau - pas de cessation d'activité avant l'approbation du P.L.U	**A**
- les sièges d'exploitants agricoles qui ne présentent pas une activité importante *(l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole)* - isolé d'un hameau - pas de cessation d'activité avant l'approbation du P.L.U	**A**
- les bâtiments agricoles seuls	**A**
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité de taille moyenne *(l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole)* - en limite d'un hameau - pas de cessation d'activité avant l'approbation du P.L.U	Exploitation en **A** + Logement en **NA**

CRITERES	CLASSEMENT
- les sièges d'exploitants agricoles qui présentent une activité importante *(l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole)* - dans un hameau - même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U	**NA**
- les sièges d'exploitants agricoles qui ne présentent pas une activité importante *(l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture du type et de la nature de l'exploitation agricole)* - dans un hameau - même si reprise d'activité avant l'approbation du P.L.U	**NA**
- les sièges d'exploitants agricoles qui ne présentent pas une activité importante *(l'importance de l'activité a été mesurée au regard des moyens de production diagnostiqués dans le diagnostic économique agricole réalisé par la filière juridique de la chambre d'agriculture - du type et de la nature de l'exploitation agricole)* - limite ou dans un hameau	**NA**
- les tiers à l'agriculture - les sièges d'exploitation agricoles qui cessent leur activité avant la fin du P.L.U - unités bâties ne répondant pas aux critères classification NH - les unités bâties non comprises dans une zone de protection	**NA**

<u>En ce qui concerne les terres non bâties, ont été identifiées :</u>

Les parcelles sur lesquelles étaient situés les bâtiments relevant de la zone NA ou n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole.

Par déduction le reste des terres a été classé en zone A. Ces terres sont utilisées par les agriculteurs.

Dans la zone agricole stricte (A) et dans la zone naturelle mixte à vocation agricole (NA), on note quelques boisements importants, ils seront classés en TC espace boisés classés au titre de l'article L.130-1du Code de l'Urbanisme pour assurer leur protection.

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

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

Le changement de destination permet de participer à la conservation du patrimoine. Des dispositions particulières visant à préserver les qualités architecturales des bâtiments on été instaurées notamment pour le changement de destination à usage d'habitation, celui-ci est autorisé à condition que la construction d'origine soit en bon état et non en ruine et que les bâtiment présente une structure traditionnelle en pierre ou terre.

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

En zone agricole stricte A et en zone naturelle mixte (NA), les élus ont souhaité protéger fortement les exploitations agricoles. Les dispositions réglementaires propres à chaque zone viendront appuyer les orientations prises dans le cadre du P.A.D.D.

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

6.1 – Patrimoine ancien :

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal, identifiés comme patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel ont été repérés aux plans.

Ces éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123.1 7ème alinéa du Code de l' Urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.
Le permis de démolir a été institué sur l'emprise des bâtiments repérés aux plans. Ces bâtiments sont répertoriés à l'annexe 3 et décrits dans le diagnostic (1ère partie du rapport de présentation). Ils feront l'objet dans le règlement de prescriptions particulières afin d'assurer leur protection.

L'article 2 des zones UC, NH, NA, A et NPb, s'il permet la restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension précise que les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, …). Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre, qu'il fasse parti des bâtiments repérés aux plans ou pas.

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

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

6.2– Les sites archéologiques :

Trois sites archéologiques existent sur le territoire communal. Ils ont été repérés aux plans et sont situés en zone A :
- Une enceinte rectiligne – Moyen âge, dans le hameau du Mué. Repérée aux plans et sont situés en zone A
- Une motte castrale – Moyen âge, située dans le hameau de Champassault. Repérée aux plans et sont situés en zone NA
- Un enclos – Néolothique, situé au hameau de La Butte. Repéré aux plans et sont situés en zone NPb

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

- que l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 200 4 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1 er Avril 2003 modifie la Loi n°2001-44 du 17 Janvier2 001 relative à l'archéologie préventive.
- qu'en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.
- que la protection des collections publiques contre les actes de malveillance est soumise à l'article 322.2 du Code Pénal.

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

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

- Au lieu –dit de la Champronnière
- Au Sud de la zone UL (de la Garde)
- Au Nord de la zone NPa des ''Prés Maigres''
- Dans la zone NPb de la Regrette au pâtis, au lieu-dit de la Butte

Les terrains boisés et certains alignements boisés (haies bocagères qui présentaient un intérêt dans le paysage comme élément structurant) sont classés en TC espace boisés classés au titre de l'article L.130-1du Code de l'Urbanisme et doivent être protégés et entretenus.

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du solde nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement dela structure boisée sont soumis à autorisation préalable du maire.

Les autres éléments de paysage, tels que les haies et boisements, à protéger au titre de l'article L.123.1 7ème alinéa ont été repérés au plan. Aussi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U en application de l'article L.123.1 7ème alinéa et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ces haies repérées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - talus ou non – et essences végétales)

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

8.1– Risques naturels - Zones inondables :

8.1.1- Risques naturels

Il n'a pas été recensé de risque majeur naturel sur le territoire de la commune. Cependant le porté à connaissance mentionne des risques d'effondrements dans le périmètre de la mine de Montbelleux.

8.1.2 - Zones inondables

Il n'existe pas de secteur soumis au risque d'inondation connus sur la commune de Parcé.

8.2– Risques technologiques :

La Loi du 22 Juillet 1987 exige que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

A ce titre, le Porter à la Connaissance mentionne sur la Commune de Parcé, des risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée ainsi que la canalisation de gaz Ø 150 mm Orgère – Javené.

La commune est également concernée par le risque naturel de rupture de digue des étangs situés sur la commune ou les communes voisines.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sports…).

Aussi, les secteurs concernés sont bordés par des zones de type NPa, NPb ou A, permettant ainsi de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver les risques mis en évidence ci-dessus.

9– PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES EAUX DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Prise en compte des principes introduits par la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 :

- Reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue
- Respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique

Le SDAGE constitue l'un des instruments mis en œuvre en vue d'une gestion équilibrée de la ressource de l'eau. Il s'agit d'un outil d'orientation mis en place par la Loi pour protéger et gérer l'eau dans l'intérêt général en tenant compte des intérêts économiques. Lors de son élaboration, le SDAGE doit prendre en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques. Le SDAGE figure également parmi les dispositions que doivent prendre en compte les décisions administratives en dehors du domaine de l'eau et donc les documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme constituent de fait, pour partie des documents qui relèvent du domaine de l'eau, notamment pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations. Sur ces thèmes, le P.L.U être établi de manière cohérente avec le SDAGE des eaux du bassin Loire-Bretagne.

Le P.L.U intègre des secteurs de protection de la qualité de l'eau à l'intérieur desquels sont interdit les constructions et utilisation du sol de toute nature au sens du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol quelles que soit leur hauteur et le stationnement de caravanes même de moins de trois mois. Certaines dérogations sont toutefois admises pour les affouillements et exhaussements de sol (en fonction de la vocation de la zone) et pour les installations et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité)

Les secteurs de protection de la qualité de l'eau sont matérialisés au plan par un zonage ou un graphisme spécifique en fonction de leur localisation sur le territoire de la commune :

- Il n'existe pas de secteur de protection de la qualité de l'eau situé à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser.
- Les secteurs de protection sont situés dans les zones naturelles. Ils seront intégrés dans les zones de type NPa. Les caractéristiques de la zone NPa prennent en compte les dispositions sur la protection de la qualité de l'eau :

« La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection ».

Le zonage NPa ne correspond pas à l'ensemble des zones humides pour la majeur partie des zones NPa, ils'agit de secteur de protection des cours d'eau

Aussi, afin de clarifier la présence de zones humides (prairies de bas fond à caractère humides + landes humides de Janouse), une trame sur les zones humides sera appliquée sur le plan de zonage, en complément des secteurs de type NPa ainsi qu'une mise en évidence des cours d'eau.

Eaux usées :
Les annexes sanitaires du P.L.U présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux.
Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées.

Lagunes :
Les lagunes sont situées au Sud du bourg le long de la VC n°7 et sont classées dans un zonage de type NA, afin d'être autorisée. Une distance minimale de 100 m est maintenue par rapport aux habitations.
Une extension est prévue au Sud des lagunes actuelles. Il est prévu la création d'un emplacement réservé n°40 sur la parcelle n°31 et une partie de la parcelle n°28 qui jouxtent la station actuelle, afin de permettre l'extension de la station d'épuration.

Eaux pluviales :
Le développement de l'urbanisation avec l'aménagement des zones à la périphérie de l'agglomération nécessitera la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des surfaces. Il conviendra cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en termes de quantité (débits liés au degré d'imperméabilisation) et e quantité (flux de pollution).
L'urbanisation des zones ne doit pas induire des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible grâce à diverses solutions :
- l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau existant, lorsqu 'ils sont suffisamment dimensionnés,
- le renforcement des collecteurs ou remise en état des fossés existants
- l'adoption de mesures visant à réduire les débits à l'aval de la zone d'urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d'infiltrations, noues, tranchées ou chaussées drainantes…), soit par la mise en place de bassins de retenue d'eaux pluviales à l'aval des zones urbanisées.

Aussi, la commune de Parcé a souhaité réaliser un Schéma Directeur des Eaux Pluviales sur l'ensemble de la commune, afin de gérer globalement la gestion des eaux pluviales.

L'étude réalisée a pour objectifs :
- d'analyser la situation actuelle à l'échelle de la commune, par rapport aux réseaux en place
- d'évaluer les apports supplémentaires liés à l'urbanisation future engagée au P.L.U
- de préciser les buses dont le diamètre est ou sera insuffisant pour évacuer sans débordements les débits de pluie de référence
- sur ces bases, de proposer des aménagements pour la gestion des eaux pluviales (modifications à apporter au réseau et/ou mise en place d'ouvrages de stockage pour écrêter les débits de point).

10 – EMPLACEMENTS RESERVES :

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons et piste cyclables) et ouvrages publics, lagunes, installations d'intérêt général. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquit le terrain pour réaliser l'équipement prévu
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

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

N° réf au plan	Nature	Remarque / PADD
30	Aménagement de la RD n°23, RD 108 et VC n°3	Cet emplacement réservé répond au PADD et aux besoins de la collectivité. IL permettra la réalisation d'un stationnement mixte nécessaire aux équipements projetés (aménagement de l'ancienne grange dans le cœur du bourg). Il permettra de répondre aux objectifs énoncés dans la P.A.D.D
31	Création d'une liaison piétonne pour joindre le cimetière au bourg	Cet emplacement réservé permettra d'aménager les liaisons en fonction des usages tout en valorisant l'entrée de bourg et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D
32	Aménagement de la RD 23	Cet emplacement réservé permettra d'aménager les voies en fonction des usages tout en valorisant l'entrée de bourg et ainsi répondre aux orientations prévues au PADD.
33	Création d'une voie pour désenclaver la zone 2 AUE située au Nord-Ouest du bourg	Cet emplacement réservé servira de base à la desserte de la zone 2AUE au Nord-Ouest du bourg et permettra de répondre aux objectifs énoncés au PADD
34	Création d'une voie pour désenclaver la zone 1AUE n°4	Cet emplacement réservé servira de base à la desserte de la zone 1AUE n°4 et permettra de répondre aux objectifs énoncés au PADD.

35	Création chemin piétonnier pour désenclaver la zone UL par le Nord	Cet emplacement réservé permettra de prolonger le chemin piétonnier existant pour assurer une liaison depuis les secteurs urbaniser vers les équipements et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D
36	Création d'une liaison piétonne pour irriguer les secteurs d'urbanisation projetés au Nord du bourg	Cet emplacement réservé permettra d'assurer une liaison depuis les secteurs à urbaniser vers les équipements et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D
37	Création d'une liaison piétonne pour relier la VC n°7 au secteur de loisirs	Cet emplacement réservé permettra de prolonger le chemin piétonnier existant pour assurer une liaison depuis les secteurs à urbaniser vers les équipements et ainsi répondre aux orientations prévues au P.A.D.D
38	Création d'une voie pour désenclaver la zone 1 AUE n°3 depuis la VC n°7	Cet emplacement réservé servira de base à la desserte de la zone 1AUEn°3 au Sud du bourg depuis la VC n°7 et répondre aux objectifs énoncés au PADD
39	Création d'une voie pour désenclaver la zone 1 AUE n°3 depuis la RD n°23	Cet emplacement réservé servira de base à la desserte de la zone 1AUEn°3 au Sud du bourg depuis la RD n°23 et répondre aux objectif s énoncés au PADD
40	Extension des lagunes	Cet emplacement est réservé pour permettre l'extension des lagunes actuellement situées au Sud du bourg et ainsi répondre aux besoins

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

Il n'existe pas de zone de nuisance sonore sur le territoire de la commune.
Les marges de recul reportées sur les plans du Plan Local d'Urbanisme concernent la **RD 23.** Les dispositions réglementaires qui y sont rattachées sont mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales et les articles 1 et 2 de chacune des zones concernées y font référence.

Le tableau ci-dessous mentionne les voies concernées :

Voie	Marge de recul		Observations
	Usage habitation Hors agglomération	autres usages Hors agglomération	
RD 23	35 m	25 m	Route classée en 4ème catégorie au R.V.D.
RD 23	25 m	25 m	Route classée en 5ème catégorie au R.V.D.

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

III – RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX :

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

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

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

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

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leur prévisions et leur décision de l'utilisation de l'espace. »

Le Plan Local d'Urbanisme de Parcé respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettent d'atteindre une population totale de 877 habitants sur une base de huit à dix logements à l'hectare. Cette base pourra être plus forte pour économiser les terrains le plus longtemps possible. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

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

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

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

a. assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement des espaces rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs de développement durable

b. assurer 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 suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

c. assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbain 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.

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

- Le point b. a largement été affirmé dans le PADD et démontré dans sa traduction en termes de zonage et de réglementation.

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

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

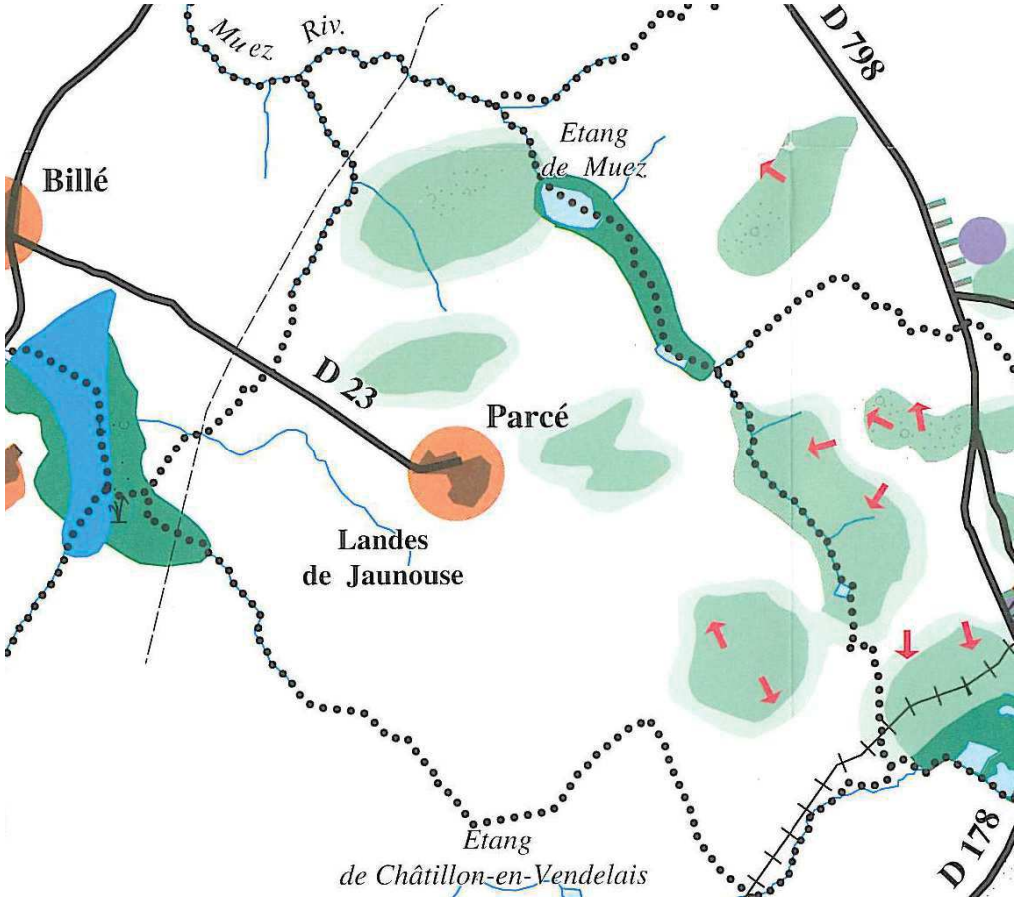
  La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de construction en bordure des ruisseaux (zonage spécifique NPa).

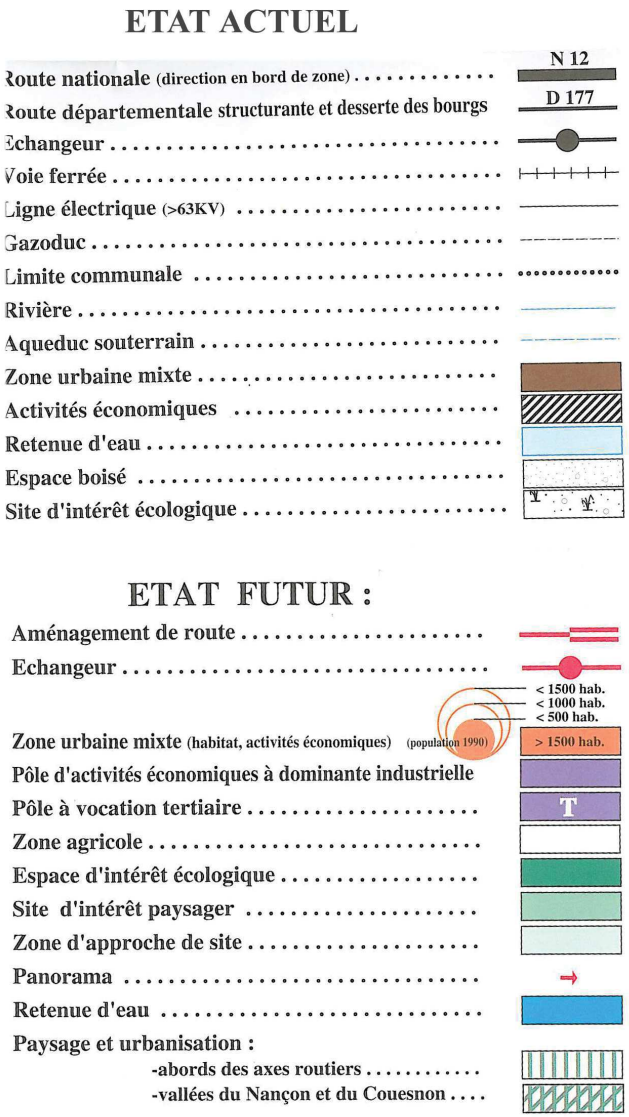
  La préservation de la qualité du sol et du sous-sol est traduite dans le document par la limitation des droits d'utilisation du sol y compris pour la création ou l'extension de mines et de carrières pour préserver les exploitations agricoles, aussi bien au niveau des sièges que des terres afin de préserver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

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

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

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





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

IV – TABLEAU DES SURFACES :

1 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone UC	**2.47**
Zone UE	**11.02**
Zone UA	**0**
Zone UL	**5.39**
Dont : UL du bourg	1.96
UL de la Garde	3.43
TOTAL ZONES URBAINES ***(dont espaces boisés classés TC)***	**18.88** *(308 ml)*

2 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone 1AUE	**5.61**
dont 1AUE n°1 – Ouest du bourg :	0.74
dont 1AUE n°2 – Sud- Ouest du bourg :	0.80
dont 1AUE n°3 – Sud du bourg :	2.15
dont 1AUE n°4 – Nord du bourg :	1.64
dont 1AUE n°5 – Nord du bourg :	0.28
Zone 1AUA	**1.05**
Zone 1AUL	**0.45**
Zone 2AUE	**2.90**
dont 2AUE Nord-Ouest du bourg	1.37
2AUE Ouest du bourg	1.22
2AUE Sud du bourg	0.31
TOTAL ZONES D'EXTENSION ***(dont espaces boisés classés TC)***	**10.01** *(0)*

3 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone naturelle de hameaux (NH)	**4.57**
dont NHa : hameau de Plaisance :	0.94
NH n°1 : hameau de la Bussonière	1.34
NH n°2 : hameau de la Martinière	2.29
Zone Agricole (A)	**1103.86**
Zone naturelle mixte à vocation agricole (NA)	**42.44**
Zone naturelle de protection stricte de site (NPa)	**219.27**
Zone naturelle de protection de site (NPb)	**258.97**
NPb de la Champronnière:	51.70
dont NPb de la Regrette au Pâtis:	185.05
NPbt de la Regrette :	21.95
TOTAL ZONES NATURELLES ***(dont espaces boisés classés TC)***	**1659.11** *(15.52)*

4 – TABLEAU RECAPITULATIF :

DESIGNATION DE LA ZONE	**SUPERFICIE** (en ha)
Zone UC	**2.47**
Zone UE	**11.02**
Zone UL	**5.39**
Zone 1AUE	**5.61**
Zone 1AUA	**1.05**
Zone 1AUL	**0.45**
Zone 2AU	**2.90**
Zone NH	**4.57**
Zone A	**1103.86**
Zone NA	**42.44**
Zone NPa	**219.27**
Zone NPb	**258.97**
TOTAL ***(dont espaces boisés classés TC)***	**1688** ***(15.52 ha + 308 ml)***