

INTRODUCTION

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

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- il est la "clef de voûte" du P.L.U ; les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagements et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision

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

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

L.121.1 « Permettre d'assurer :

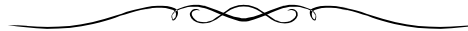
1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs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

L.121.1

(suite)

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

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



**ORIENTATIONS GENERALES
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE PARCÉ**

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

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

1.1 - Le tissu urbain existant :

En termes 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 - Les zones d'extensions :

En termes de développement, 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, sport,...) 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'extension 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 n'empêchant pas l'installation de commerces ou de services dans les zones d'habitat
- préserver les possibilités d'extension des activités existantes et l'accueil 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 termes 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 sur la prise en compte des cônes visuels les plus importants sur le centre traditionnel.
- établir un lien végétal entre les différents espaces verts structurant du bourg

2 – Développement des hameaux :

En termes de développement des hameaux, la commune veut :

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

3 – Le reste du territoire communal :

3.1 – Préservation de l'environnement :

En termes de préservation de l'environnement, le P.A.D.D retient les principes suivants:

- Protéger les cinq sites d'intérêt environnemental (zones d'intérêt paysager et écologique) et paysager identifiés, 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 Prés Maigres entre le Pâtis et la Regrette** (vallonnement important + ruisseaux...)
- Prendre en compte l'existence de corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture.
- Ne pas autoriser la création de mine et de carrière dans ces zones.

3.2 - Préservation de l'activité agricole :

En termes de préservation de l'activité agricole, le P.A.D.D 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

3.3 - Préservation du reste du territoire communal :

En terme de préservation du reste du territoire communal, le P.A.D.D 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.

4 - Autres éléments à prendre en compte :

4.1 - Le patrimoine architectural de la commune :

En termes de préservation de ce patrimoine, le P.A.D.D 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

4.2 - Préservation des éléments du paysage :

En termes de préservation des éléments du paysage, le P.A.D.D 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.

4.3 - Prise en compte des secteurs de captage sur le territoire communal :

En termes de prise en compte des secteurs de captage, la commune veut :

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

