

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Parigné



Plan Local d'Urbanisme

2 **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès
35 300 Fougères
Tel 02 99 17 08 68
Fax 02 99 94 50 79
Email planis35@wanadoo.fr

Siège

210, Rue A. de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47

APPROBATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Sommaire

Préambule	2
1- Accueillir une population nouvelle	3
• Dans le respect de la diversité des types d'habitat	3
• En équilibrant le développement du bourg	3
2- Confirmer le dynamisme de la commune :	5
• en confortant le niveau d'équipement	5
• en favorisant l'installation d'activités artisanales.	5
• En favorisant le maintien de l'activité agricole	6
3- Développer de façon structurés quelques hameaux existants structurés	7
4- Valoriser et rendre accessible le patrimoine naturel et bâti	7
• Développer son rôle récréatif au sein de la Communauté de communes de Fougères.	
• Préserver l'environnement existant	

Préambule

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable¹ définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir.

L'objectif de la commune, au travers de l'élaboration du Plan local d'urbanisme, est **d'impulser une dynamique de développement basée sur les atouts communaux** (environnement et cadre de vie de qualité) **tout en conservant son charme de commune rurale.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Parigné s'articule autour de quatre axes :

- ➔ Accueillir une population nouvelle
- ➔ Confirmer le dynamisme de la commune
- ➔ Développer de façon mesurée quelques hameaux existants structurés
- ➔ Valoriser et rendre accessible le patrimoine naturel et bâti

¹ Le concept de développement durable apparu en 1990 peut être défini comme suit : c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

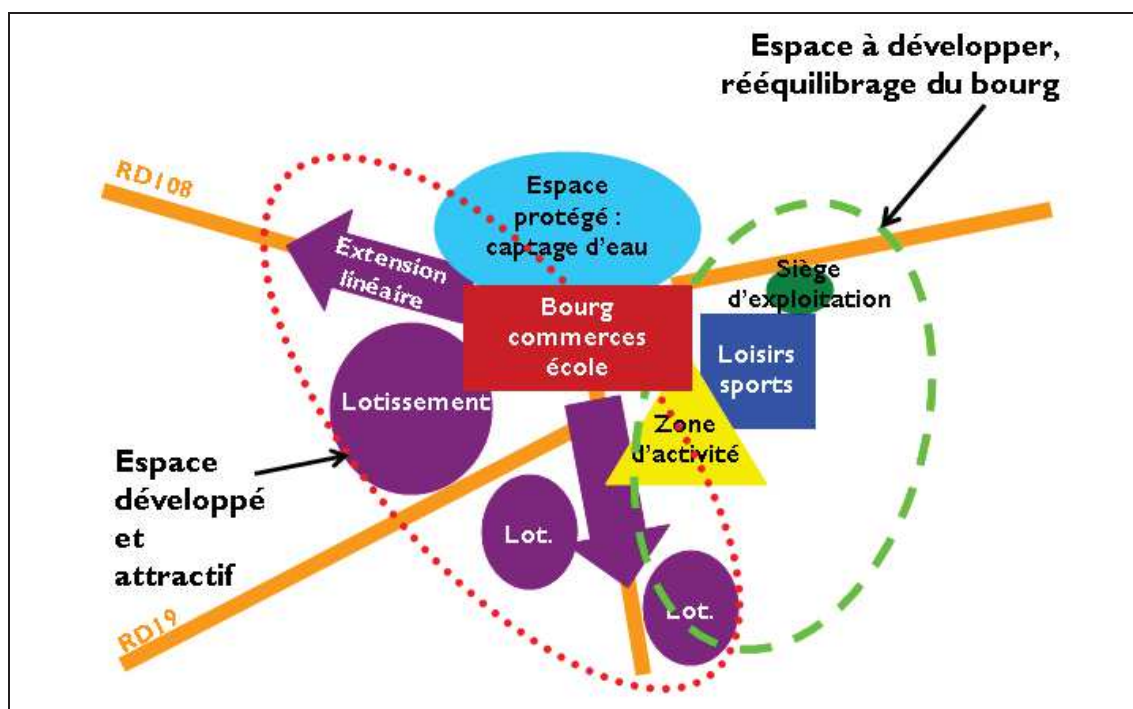
① Accueillir une population nouvelle

⇒ Dans le respect de la diversité des types d'habitat

La commune de Parigné est riche d'une part de logement locatif élevée (62 logements locatifs conventionnés dont 2 logements communaux et 23 logements CCAS). Cette part est accentuée par la Résidence des Tilleuls.

La commune a la volonté de poursuivre cette démarche, le développement se fera donc dans un souci de mixité de l'habitat en favorisant la diversité de l'offre en logements.

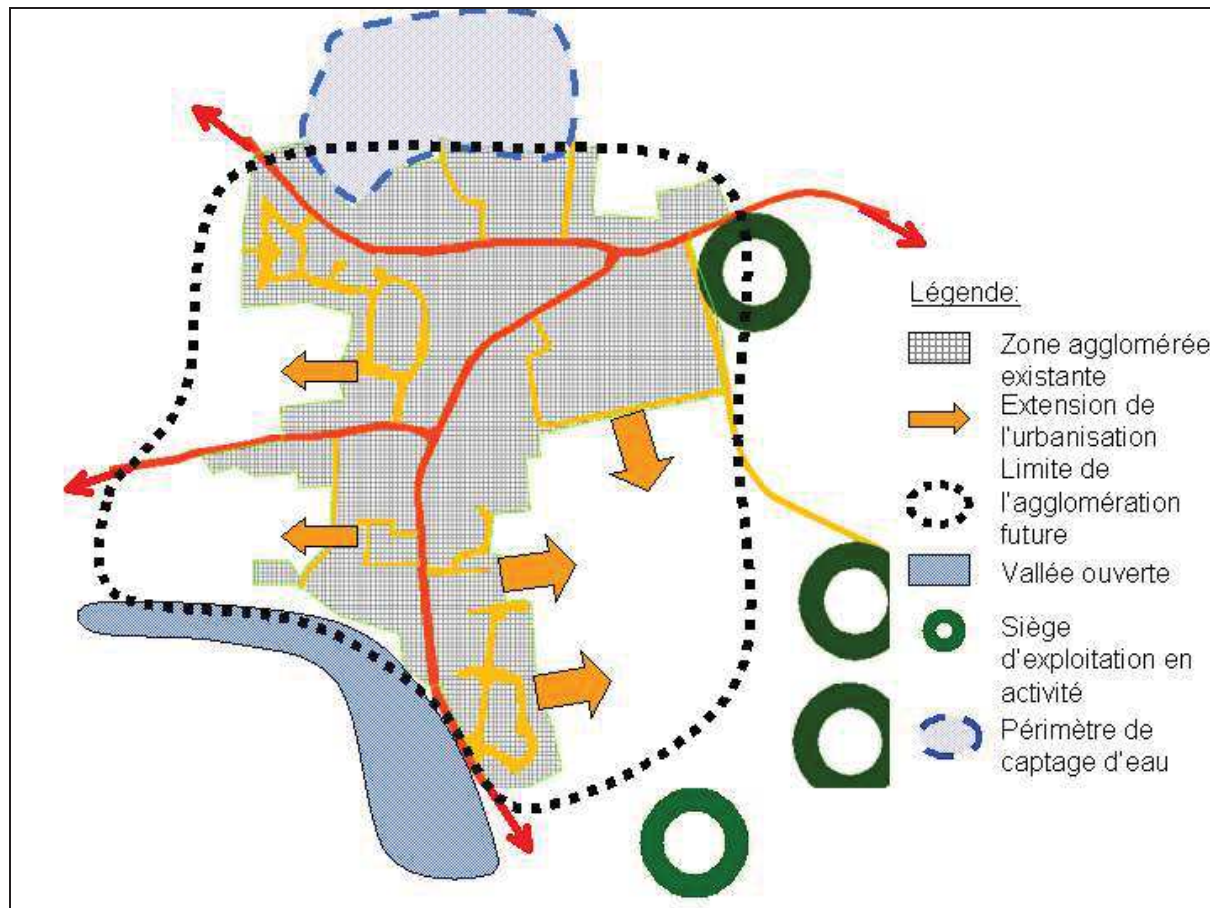
⇒ En équilibrant le développement du bourg



L'agglomération s'est développée en linéaire en suivant la RD 108. Puis des opérations de lotissement se sont succédées en direction de l'ouest de part et d'autre de la RD 19.

L'objectif aujourd'hui est de rééquilibrer le bourg en favorisant le développement de l'agglomération en direction de l'Est, de façon limitée, afin de ne pas gêner l'activité des quatre sièges d'exploitation agricole, situés à proximité.

La municipalité a choisi de définir les limites d'urbanisation en intégrant une réflexion sur l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future. Les limites de l'agglomération future s'appuieront donc sur des limites naturelles : haies, topographies, ruisseau ... Les limites du développement urbain de la commune ont aussi été déterminées en fonction de la proximité des sièges d'exploitation. En effet, l'objectif est de ne pas mettre en péril les sièges situés en bordure de l'agglomération.



Les secteurs retenus à l'Ouest permettront de « combler les dents creuses » laissée par le développement linéaire de l'urbanisation

Le secteurs Est quant à lui sera le pendant de la zone urbanisée Ouest.

② Confirmer le dynamisme de la commune en confortant le niveau d'équipement, en favorisant l'installation d'activités artisanales et le maintien de l'activité agricole.

⇒ En confortant le niveau d'équipement

La commune de Parigné a déjà engagé une démarche afin de favoriser l'attractivité de la commune, notamment grâce à l'ouverture du commerce multiservices et à la construction du pôle enfance qui constitue aujourd'hui un équipement structurant du territoire communal.

L'objectif aujourd'hui est de poursuivre cette politique notamment en réservant des espaces pour la réalisation d'équipements du type maison de santé, ou encore construction d'une salle des fêtes...

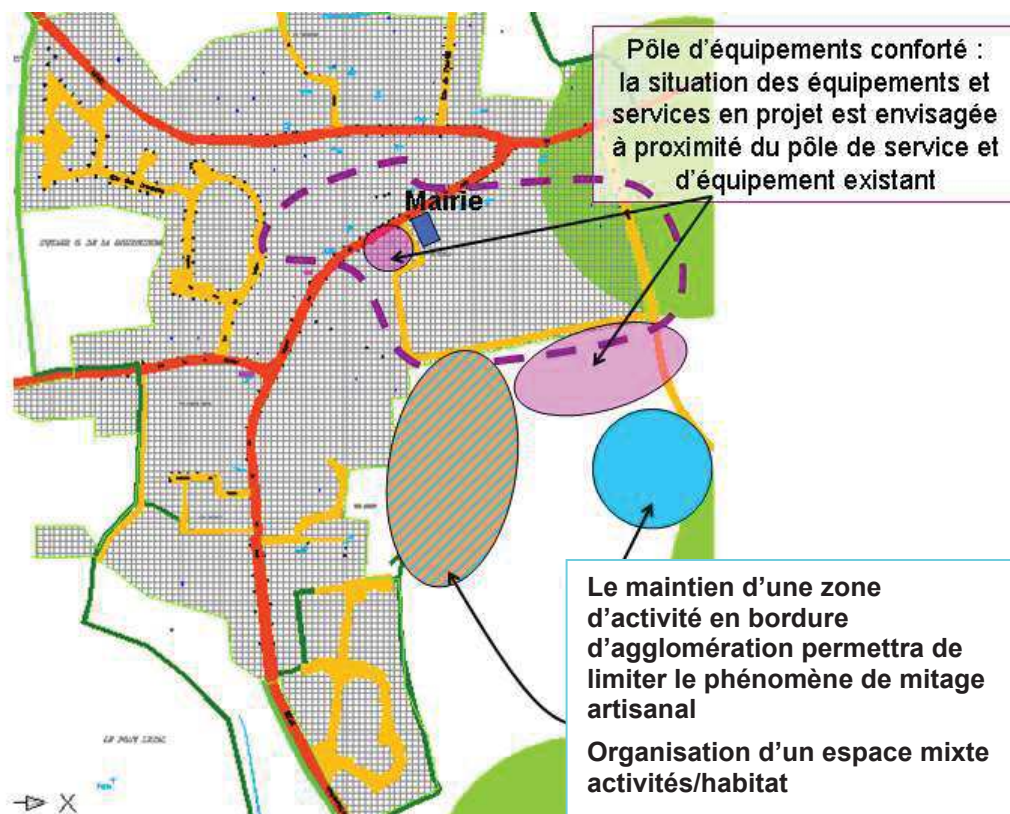
Ces équipements se situeront à proximité du pôle d'équipement existant (mairie, terrain de football...)

⇒ En favorisant l'installation d'activité artisanale

Les activités artisanales se répartissent de façon diffuse sur l'ensemble du territoire communal. Afin de limiter ce mitage et de favoriser l'installation d'activités artisanales, la municipalité a choisi de définir :

- un espace d'accueil mixte habitat – activité artisanale à proximité des zones d'activités des Âcres et des Allées
- un espace d'accueil à destination des entreprises artisanales uniquement, en limite Est de l'agglomération

De plus, La zone d'activité de la Janaye (située en bordure de la RD 798), inscrite au Schéma Directeur du Pays de Fougères de 1995 est maintenue.



⇒ En favorisant le maintien de l'activité agricole

La commune de Parigné compte 38 sièges d'exploitation en activité, d'après une estimation communale de 2005. Cependant, celle-ci montre une certaine fragilité de par le nombre de cessation d'activité. L'objectif est de maintenir la production agricole malgré la cessation d'activité de siège d'exploitation.

La municipalité a donc choisi de préserver l'activité économique agricole :

- En préserver l'outil agricole par la mise en place d'un zonage approprié (foncier agricole et siège d'exploitation),
- En accueillant des activités diversifiées qui participeront à la conservation de l'activité agricole, et offriront des perspectives de développement durable.
- En limitant les conflits d'usage entre les agriculteurs et les tiers par la mise en place d'un périmètre suffisant (100 mètres).

③ Développer de façon mesurée quelques hameaux existants structurés

La commune est limitée en terme de capacité d'accueil sur l'agglomération par la zone de captage d'eau de la Fontaine (espace inconstructible) et la proximité de sièges d'exploitation sur le pourtour Est.

La municipalité a donc choisi de permettre l'accueil de constructions nouvelles sur les villages structurés dont la vocation est résidentielle et dont le développement ne portera pas atteinte à l'activité agricole ou aux espaces naturels. Le « remplissage des dents creuses » sera permis au sein de sept hameaux.

De plus deux hameaux situés au nord de l'agglomération seront étendus. Ces deux villages présentent une capacité d'accueil plus importante où l'urbanisation s'organisera soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cela permet à la commune de conserver une certaine diversité dans son offre en logements.

④ Valoriser et rendre accessible le patrimoine naturel bâti

La commune est riche d'un patrimoine naturel en partie valorisé par le sentier de la tourbière et différents sentiers de randonnée (ancienne voie ferrée). Cependant, ses sentiers ne s'organisent pas sous la forme d'un réseau.

La municipalité souhaite développer des circuits de randonnée en vue de :

- Développer son rôle récréatif au sein de la Communauté de communes de Fougères.
 - En développant la capacité d'hébergement et de restauration au château du Bois Guy.
 - En réalisant des aménagements légers de loisirs en limite Sud-Ouest de l'agglomération, en bordure du chemin de randonnée existant.

- Valoriser et rendre accessible le patrimoine naturel et bâti de la commune tout en préservant l'environnement existant :
- En ménageant les corridors biologiques : abords des ruisseaux, la ripiscylve, les parcelles boisées et les haies
 - En protégeant les zones humides de toute urbanisation,
 - En assurant le maintien et la valorisation du patrimoine bâti : les éléments monumentaux comme le château du Bois Guy ainsi que les petits éléments comme les calvaires, les fours à pain ...

Les liaisons envisagées permettront de relier la tourbière au bourg, le bourg à la forêt Domaniale de Fougères, la tourbière au sentier de l'ancienne voie ferrée et de l'ancienne voie ferrée au bourg.