

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de

PARIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

REÇU LE

- 4 OCT. 2006



Pièce n°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 31 août 2006**

Le Maire


L. LUCAS



OUEST-AMENAGEMENT
8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

PLU PARIGNY

P.A.D.D.

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

OBJECTIF 1 PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN SUFFISANT ET COHERENT

Le rapport de présentation du P.L.U. souligne la forte attractivité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et portant sur l'ensemble des communes contigües, se traduisant à PARIGNY par :

- Une progression constante de la population depuis 25 ans à raison de 2% par an en moyenne (*1387 habitants en 1975, 1705 en 1999*),
- Une évolution très forte du parc des résidences principales, 7 unités entre 1990 et 1999, et autour de 10 Permis de construire en moyenne par an depuis.

Le territoire de PARIGNY participe incontestablement à cette dynamique, et le rythme d'accroissement de population doit se poursuivre dans les années à venir, ainsi que le développement de l'habitat.

La commune a donc choisi de prendre en compte les évolutions passées, soit un rythme d'environ 10 résidences principales par an en moyenne.

Du fait que la pression urbaine soit moyenne à PARIGNY, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

On se doit donc de prendre en compte cette fluidité de l'offre et appliquer le coefficient modérateur de 2, et le nouveau Plan Local d'Urbanisme devra donc prévoir entre 20 et 25 hectares de zones constructibles hectares pour pallier les besoins estimés.

Dans un souci de cohérence, la commune n'envisage pas de développer les villages où le potentiel est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisagés par les élus : ceux ci se matérialiseront principalement dans de nouveaux espaces vierges, les zones d'urbanisation futures, en accroche directe sur le centre bourg.

Les deux principaux secteurs susceptibles d'accueillir le développement futur sont le Champ Fleury à l'Est (*9 hectares environ*) et la Rechangerie à l'Ouest (*6 hectares environ*).

OBJECTIF 2 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'objectif de progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent les élus à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires principalement*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Le positionnement géographique de la commune le long de la route de RD 977 est favorable au développement d'un nouveau site d'activités sur des terrains relativement éloignés des quartiers d'habitation : les risques de nuisance sont donc réduits. Cette nouvelle zone d'activité, au Nord de l'agglomération, couvre environ 4.5 hectares.

Les sites d'activités existants sont maintenus :

- la zone mitoyenne avec Saint Hilaire est désormais dédiée à l'activité commerciale ;
- les zones de la Gare et du Champ Fleury sont maintenues sans extension.

En outre, le PLU favorise la mixité entre habitat et activités non nuisantes, et répond ainsi à certaines demandes des artisans locaux.

OBJECTIF 3 PROTEGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire de PARIGNY ne possède pas de richesses environnementales reconnues.

Il existe cependant des secteurs d'intérêt tels que la coulée verte s'étendant du Champ de la Croix jusqu'à la Récheudière et comprenant d'ailleurs le Logis, Monument Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

L'objectif de la commune est de pérenniser ce patrimoine qui bénéficie d'une protection stricte.

La vallée de la Sélune, même si elle présente moins d'intérêt ici que dans sa partie plus aval, mérite également d'être protégée.

Les intentions de la commune sont de maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions recoupent le souci de valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.

OBJECTIF 4 PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques liés à la sécurité routière le long des axes où l'habitat s'est développé, notamment le long de la RD 977.
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale.

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

C'est ainsi que la programmation de nouveaux sites d'activités au Nord de l'agglomération, sur la RD 977 répond à un souci de mise à l'écart de certaines activités afin de ne pas créer de nuisances au voisinage.

OBJECTIF 5 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière a été portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (*comme les secteurs aptes à l'épandage*).

L'activité agricole est en effet très importante sur le plan spatial, puisqu'elle concerne les 3/5^{ème} du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans : en 1979, il n'en subsiste plus que 2000.

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée n'a pas diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage sont pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

La protection de l'espace agricole se mesure aussi à la lisibilité que le PLU apporte aux exploitants, notamment ceux situés dans les secteurs péri-urbains : l'objectif est ici de garantir l'activité jusqu'à son terme, tout en affirmant la vocation urbaine des sols à la fin de l'activité.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans créer de nouvelles possibilités de construction dans les villages autres que celles qui existent au P.O.S. en vigueur.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable (*villages par exemple*). Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.