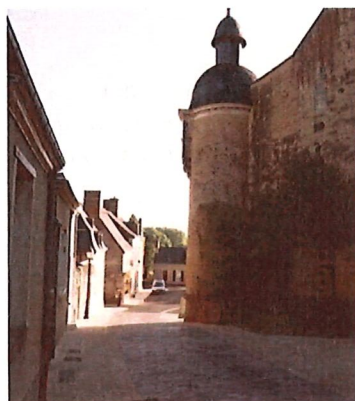
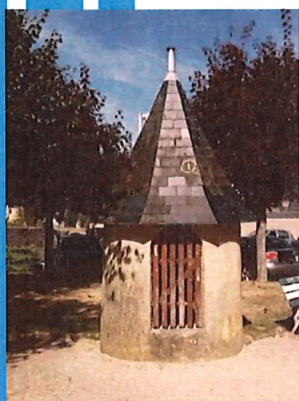


# Plan Local d'Urbanisme de Parigné l'Evêque

Déclaration de projet n°1 et n°2 valant mise en  
compatibilité du PLU – approbation janvier 2025



Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de  
développement durable

Orientations d'aménagement et de  
programmation

Règlement

Liste des emplacements réservés

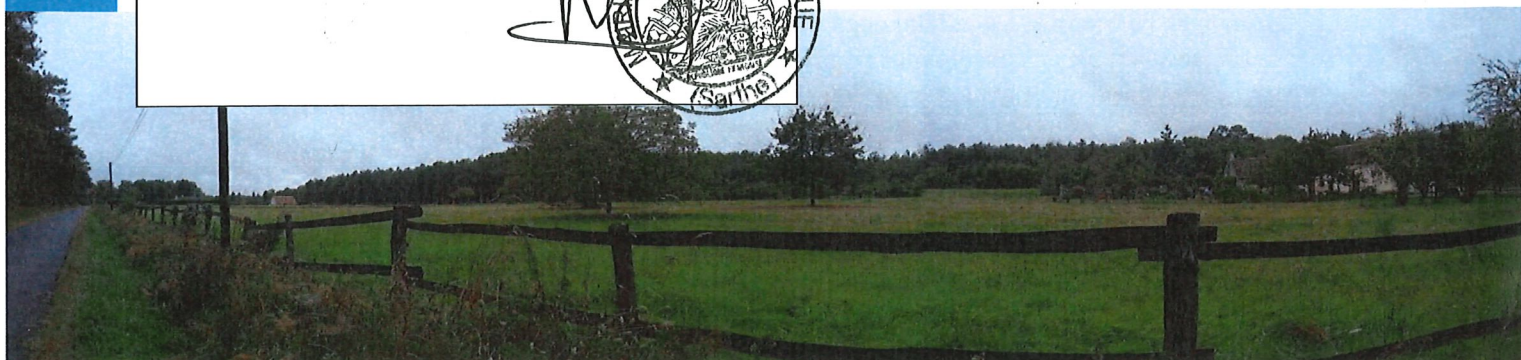
Servitudes d'utilité publique

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal en date du 30 janvier 2025

N. Morgant, Maire de Parigné l'Evêque



## Sommaire

<b>I.</b>	<b>Objectif de croissance retenu</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Les orientations générales des politiques urbaines</b>	<b>4</b>
A.	L'habitat	4
1.	<i>Préserver la diversité de l'offre d'habitat</i>	4
2.	<i>Renforcer la densité du bourg</i>	4
B.	Politique d'aménagement, d'équipements et de déplacement	5
1.	<i>Maintenir et renforcer les équipements sportifs et espaces publics</i>	5
2.	<i>Renforcer les cheminements piétons dans le bourg et la périphérie du bourg</i>	6
<b>III.</b>	<b>Les orientations générales des politiques de développement durable</b>	<b>7</b>
A.	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	7
1.	<i>Préserver les paysages</i>	7
B.	Préserver et restaurer des continuités écologiques	7
C.	Favoriser les matériaux et énergies renouvelables	9
1.	<i>Démarche se rapprochant de l'éco-urbanisme</i>	9
2.	<i>Favoriser l'éco-construction</i>	9
3.	<i>Favoriser le développement des énergies renouvelables</i>	9
4.	<i>Développer les communications numériques</i>	10
<b>IV.</b>	<b>Les orientations générales des politiques de développement économique</b>	<b>10</b>
A.	Maintenir la dynamique agricole	10
B.	Accueillir des activités économiques	11
C.	Préserver et développer les commerces de proximité	12
D.	Prendre en compte les besoins de développement et d'évolution des activités de carrières	12
<b>V.</b>	<b>Objectif de modération de la consommation des espaces</b>	<b>13</b>
<b>VI.</b>	<b>Carte de synthèse</b>	<b>14</b>

Le code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une recodification au cours de l'élaboration du PLU, voici le lien vers la table de concordance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance> .

## I. Objectif de croissance retenu

---

Lors des 40 dernières années la commune a connu une croissance constante et continue de sa population. La construction de logements a suivi la même courbe. L'attractivité de Parigné l'Évêque s'explique par la proximité de l'agglomération mancelle, mais également par la présence d'entreprises et de commerces sur la commune.

Au cours des 10 dernières années, la commune a enregistré l'arrivée d'un peu moins de 500 nouveaux habitants. Les élus souhaitent garder le même rythme, avec environ 700 nouveaux logements sur 17 ans (2013-2030).

L'accueil de ces 700 habitants équivaut à 464 logements de plus sur la commune.

Entre 2013 et novembre 2017, 200 logements ont été construits sur la commune de Parigné l'Évêque, ce qui porte à 264 le nombre de logements à créer sur la commune d'ici 2030.

Ces 264 logements comprennent les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le potentiel de densification au sein des zones urbanisées.

La station du bourg à une capacité de 1800 Équivalents Habitants. Une mise en conformité pour un passage à 3 500 Équivalents habitants est en cours. Aujourd'hui, il y a 1800 Équivalents habitants raccordés (source mairie).

Parigné l'Évêque est considéré par le SCOT du Pays du Mans comme un pôle d'équilibre. C'est pourquoi les élus ont choisi une hypothèse de croissance élevée, se rapprochant de la recommandation maximale du SCOT.



## II. Les orientations générales des politiques urbaines

---

### A. L'habitat

#### 1. Préserver la diversité de l'offre d'habitat

Aujourd'hui, la structure sociale est équilibrée sur la commune de Parigné l'Evêque, avec toutes les catégories sociales présentes. Le P.L.U devra permettre d'offrir des possibilités à chacune des catégories socioprofessionnelles de s'implanter à Parigné l'Evêque, avec ses exigences particulières dans le domaine de l'habitat (taille des parcelles et des habitations, accession à la propriété ou location, etc.).

La commune abrite 102 logements locatifs sociaux, actuellement occupé. Dans ces logements, il y a assez peu de rotation. Parallèlement, une demande existe pour des logements sociaux sur la commune. Les élus souhaitent donc renforcer le tissu de logements sociaux sur la commune. Ceux-ci seront disséminés lors des prochaines opérations de lotissement, tout en favorisant un développement de ces logements à proximité du centre bourg et des services.

#### 2. Renforcer la densité du bourg

Les élus souhaitent une croissance raisonnée de la commune et souhaitent limiter les nouvelles constructions pour l'habitation dans les hameaux.

Ce choix est motivé par :

- Une nécessité d'accueillir de nouveaux habitants en limitant les investissements
- Une volonté de renforcer la vie dans le centre bourg
- Une volonté de limiter l'interface entre le monde agricole et les tiers.

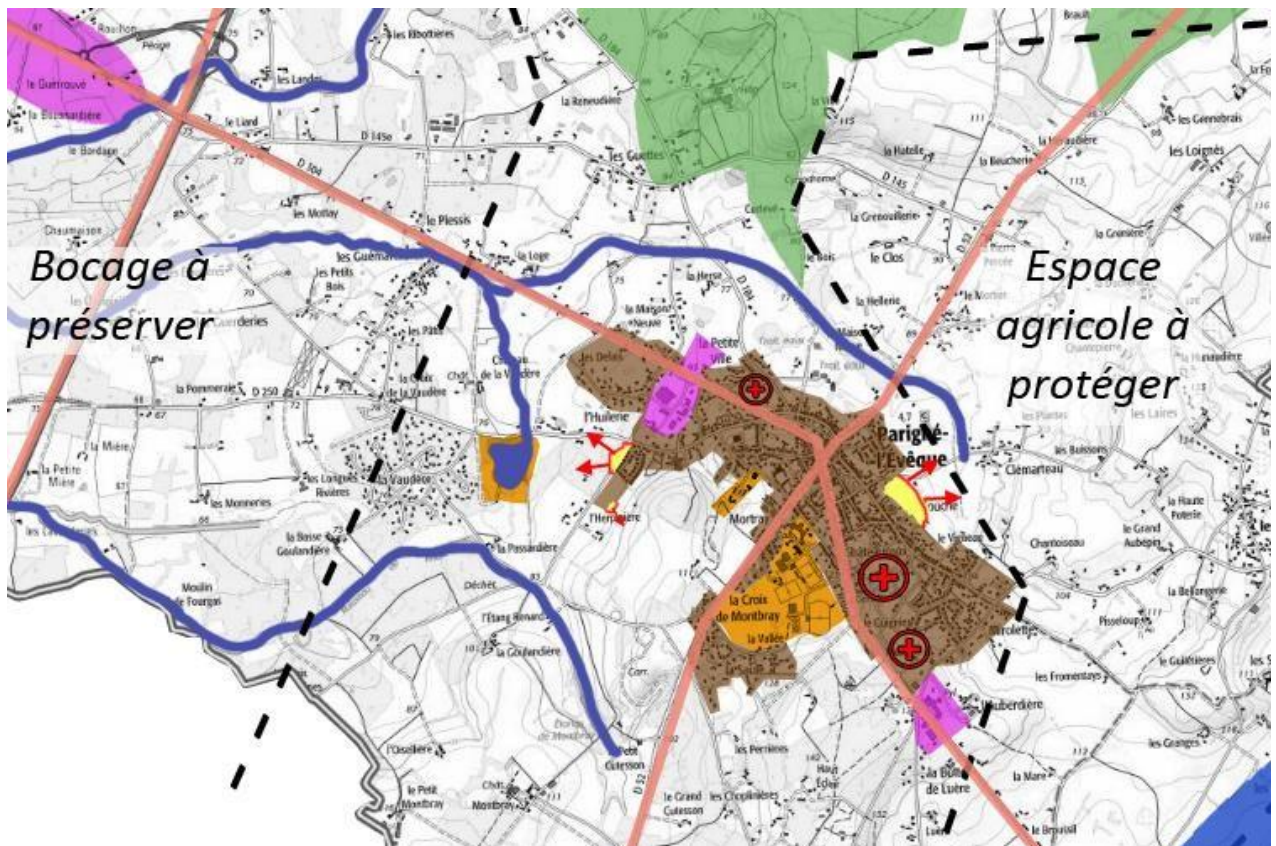


## Densification du bourg

### B. Politique d'aménagement, d'équipements et de déplacement

#### 1. Maintenir et renforcer les équipements sportifs et espaces publics

La commune dispose de nombreux équipements sportifs mais également d'espaces publics. Au regard des perspectives de croissance de population, la commune compte continuer sa politique de développement d'équipements et d'espaces publics afin de répondre aux demandes à venir de la population de la commune. Ce développement se fera par extension des zones d'équipements publics.



-  Espace urbanisé (bourg)
-  Espace public
-  Zone d'activités économiques à renforcer
-  Secteur de densification du bourg
-  Secteur d'extension pour l'habitat
-  Espace boisé à préserver
-  Vallée à protéger
-  Trame bleue
-  Axes de communication
-  Délimitations des espaces à préserver

## 2. Renforcer les cheminements piétons dans le bourg et la périphérie du bourg

La municipalité a travaillé au cours des dernières années sur le cheminement piéton dans le bourg, et entre le bourg et sa périphérie.

Les élus souhaitent poursuivre cette politique de déplacement doux sur la commune, et plus particulièrement sur les zones d'extension du bourg.

Des points noirs ont été identifiés dans le bourg, et particulièrement à proximité de l'école primaire et maternelle, aux horaires de sortie, au niveau de la rue de Virrefollet. Dans cette rue, les poucettes ne peuvent emprunter les trottoirs. Une réflexion sur ce point sera menée.

Parallèlement, il est envisagé de créer une voie à l'Ouest du bourg, afin de réduire le passage automobile et des engins agricoles au centre bourg. Cette voie reliera la route de Changé à la départementale 304.



### III. Les orientations générales des politiques de développement durable

---

#### A. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

##### 1. Préserver les paysages

###### a. Préserver le paysage rural

Le paysage rural devra être préservé. Les nouveaux bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage. Les bardages devront éviter les couleurs claires. Ces nouveaux bâtiments devront être entourés d'une haie de type bocager dans la mesure où celle-ci n'empêche pas une utilisation optimum du bâtiment.

Après avoir connu un mitage de l'espace agricole dans les années 70-90, les élus font le choix de stopper toutes extensions nouvelles de hameaux. Néanmoins, les élus n'excluent pas la densification de certains hameaux dans la mesure où cette densification n'engendre pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

###### b. Préserver le paysage

Les élus souhaitent également permettre une meilleure intégration des extensions futures dans le paysage, à l'image du centre bourg. Dans ce cadre, le volet paysager des extensions futures devra être largement travaillé, avec une préconisation d'utilisation d'essences indigènes, et une densité de végétaux.

Parallèlement, les élus souhaitent également avoir une réflexion sur l'opportunité d'un classement en EBC de certains bois. Un déclassement pourrait survenir dans le cadre d'une restauration d'un milieu naturel, comme par exemple une tourbière.

#### B. Préserver et restaurer des continuités écologiques

##### a. Un site Natura 2000

Un site Natura 2000 est recensé sur la commune de Parigné l'Évêque, au titre de la directive « Habitats » :

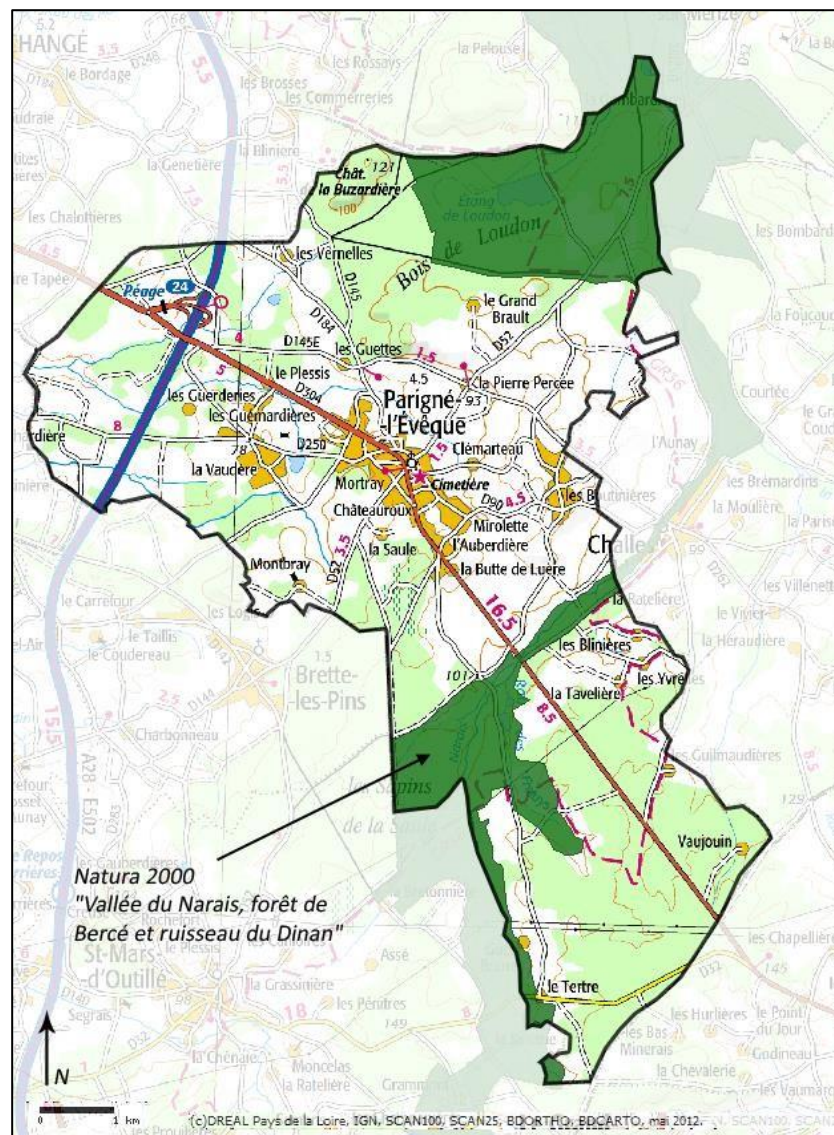
« Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », n° FR 52 00 647.

Ce site s'étend sur 3809 hectares et quatorze communes.



Il s'agit d'un ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides sont enserrés dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages. Située à proximité de l'agglomération du Mans, la forêt de Bercé connaît une fréquentation importante.

Intéressante diversité d'habitats et de groupements végétaux : étangs à riche végétation aquatique et amphibie, cours d'eau à courant vif, landes humides à Éricacées, landes sèches à Bruyère et Genêt, prairies tourbeuses à Molinie, tourbières acides à Sphaignes et tourbières alcalines. Les massifs forestiers ont été largement enrésinés. Quelques parcelles feuillues, notamment de Hêtraie à Houx, se rencontrent en particulier en forêt de Bercé où la présence de vieux arbres permet de noter la présence du cortège des sapro-xylophages, dont *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo* et *Lucanus cervus*. La qualité des milieux aquatiques permet la présence d'*Austroptamobius pallipes* de *Lampetra planeri*, et, surtout, de *Misgurnus fossilis*, dont c'est la seule station connue en région Pays de la Loire.



Les aménagements hydrauliques du Narais et les enrésinements sont les principales sources potentielles de dégradation des habitats. La maîtrise des pollutions d'origine agricole est satisfaisante pour l'instant, mais la qualité des milieux aquatiques justifie une attention particulière à ce problème. La conservation de vieux arbres en forêt de Bercé et dans le bocage environnant est une condition indispensable à la conservation des sapro-xylophages. Or, la fréquentation touristique en forêt de Bercé pourrait conduire, pour des raisons de sécurité, à éliminer les plus vieux arbres.

Source : [http://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php3?type=6&id\\_regional=FR5200647](http://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php3?type=6&id_regional=FR5200647)

Au-delà de ce site natura 2000, plusieurs ZNIEFF sont recensées sur le territoire communal.

La volonté des élus est de permettre une continuité écologique entre ces différentes entités

La politique communale sur ce sujet a déjà permis dans le passé la création de la réserve naturelle régionale de la basse Goulandière

### C. Favoriser les matériaux et énergies renouvelables

#### 1. Démarche se rapprochant de l'éco-urbanisme

Par contre pour faciliter le respect de la Réglementation Thermique 2012 obligatoire depuis janvier 2013 (toutes les constructions neuves devront avoir une consommation moyenne, d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an contre 150 kWh/m<sup>2</sup>/an environ avec la RT2005), **une exposition majoritairement Sud du bâti devra être envisagée.**

De plus, quelques principes seront appliqués tels que la création de liaisons douces, inciter des orientations Sud pour les habitations, limiter la place de la voiture, autoriser les énergies renouvelables, etc.

#### 2. Favoriser l'éco-construction

Les élus ne sont pas hostiles à l'éco-construction. Néanmoins, celle-ci devra s'intégrer au mieux aux constructions plus « traditionnelles ». L'aspect le plus visible de l'éco-construction est généralement sa forme architecturale. Pour beaucoup, il y a confusion entre maison bois et Eco construction, même si l'emploi du bois est quasi généralisé pour les éco-constructions.

#### 3. Favoriser le développement des énergies renouvelables

Les élus souhaitent favoriser au maximum l'utilisation des énergies « propres » pour les habitants de Parigné l'Evêque.

### Le solaire

Pour le solaire, les élus décident de ne pas règlementer ce point afin de permettre au plus grand nombre d'installer des panneaux solaires.

Néanmoins une préconisation pour des panneaux photovoltaïques aux armatures sombres, mais également une intégration dans la toiture pourra être envisagée dans le règlement.

### Pompe à chaleur

Ce système de chauffage se repend de plus en plus. Système peu énergivore, le bruit de la machinerie extérieure reste un des handicaps de ce système. Afin que ce système ne devienne pas une source de conflit de voisinage, il pourra être envisagé de règlementer l'implantation de la machinerie et de son insertion par rapport à la vue du domaine public.



## Récupération d'eau

Les récupérateurs d'eau seront autorisés sur la commune, mais ceux-ci ne devront pas être visibles du domaine public.

### 4. Développer les communications numériques

Les extensions futures seront pourvu de fourreaux afin d'accueillir la fibre optique quand celle-ci arrivera sur la commune.

## IV. Les orientations générales des politiques de développement économique

---

### A. Maintenir la dynamique agricole

Le développement et les aménagements futurs de la commune ne devront pas nuire à l'activité agricole. L'extension urbaine devra être mesurée et de préférence sur des parcelles d'une moindre valeur agricole.

La circulation des engins agricoles ne devra pas être entravée par des aménagements urbains non adaptés (écluses, terre plein central, etc.).

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles devra être permise.

**Cependant, les anciennes stabulations ne pourront pas faire l'objet de changements d'affectation. A l'opposé, les vieilles granges en pierres pourront faire l'objet d'un changement d'affectation, mais seulement si celles-ci font partie de la même unité foncière que celle de la maison liée à l'activité agricole.**

**Les vieilles granges en pierres isolées pourront faire également l'objet d'un changement d'affectation si les réseaux passent à proximité et si cette grange a une valeur patrimoniale.**

**La création de gîtes ou logements pourra être acceptée si ceux-ci font partie de la même unité foncière que la maison liée à l'activité agricole.**



## B. Accueillir des activités économiques

La commune dispose sur son territoire de trois grandes zones d'activités. Chacune à une vocation bien distincte.



Le site de la Bousardière est défini dans le SCOT comme site d'intérêt majeur, pour l'industrie et plateforme logistique. Les élus souhaitent pour être en cohérence avec le SCOT et pour l'intérêt de la commune, l'extension de cette zone pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

A l'entrée Nord Ouest du bourg, la zone d'activités « le ruisseau », s'est développée, avec une prépondérance vers le commerce, grâce au supermarché situé sur la zone. Les élus ne souhaitent pas réellement que cette zone se développe plus afin de permettre le maintien des commerces du bourg. En effet, les élus pensent qu'un développement commercial trop important sur ce secteur nuirait aux commerces du centre bourg.

A l'entrée Sud Est du bourg, une zone à vocation artisanale existe. Cette zone d'activité est d'intérêt communautaire. Cette zone d'activités doit permettre d'accueillir des artisans, et entreprises de petites tailles. Les élus souhaitent permettre le développement de celle-ci afin de maintenir un tissu économique dynamique.



### **C. Préserver et développer les commerces de proximité**

Les élus ont conscience que dans ce domaine leur pouvoir est limité. Néanmoins ils souhaitent que les commerces du centre bourg se maintiennent. Pour cela, les élus pensent que l'initiative privée est toujours meilleure que l'initiative publique, mais s'il s'avérait qu'une intervention de la commune pour la reprise d'un local ou d'un commerce soit nécessaire, la municipalité examinera la possibilité d'intervention.

### **D. Prendre en compte les besoins de développement et d'évolution des activités de carrières**

La commune recense 2 carrières sur les sites du Petit Cutesson et de l'Oiselière, qui permettent de répondre aux besoins locaux des entreprises en matériaux (granulats).

Le PLU doit intégrer les besoins de développement et d'évolution liés à ces activités :

- sur le site du Petit Cutesson, en permettant l'évolution à terme de l'activité d'extraction vers une activité de stockage, de transit et de recyclage de matériaux inertes,
- sur le site de l'Oiselière, en intégrant le projet d'extension du site d'exploitation actuel.

La mise en œuvre de ces projets prendra en considération les environnements écologiques, paysagers et humains dans lesquels ils s'insèrent.



## V. Objectif de modération de la consommation des espaces

Tableau de l'évolution urbaine de Parigné l'Evêque depuis 1960

	Bourg			Campagne			Total surface urbanisée
	Nb nvx logements	Nvelles superficies urbanisées (ha)	taille moyenne des parcelles	Nb nvx logements	Nvelles superficies urbanisées (ha)	taille moyenne des parcelles	
Avant 1960	342	27,06	0,08	420	119,75	0,29	146,81
1960-1970	45	11,55	0,26	96	19,96	0,21	31,51
1970-1980	215	22,36	0,10	220	86,55	0,39	108,91
1980-1990	165	13,86	0,08	88	28,10	0,32	41,96
1990-2000	60	5,75	0,10	35	8,75	0,25	14,50
2000-2012	140	15,62	0,11	111	17,92	0,16	33,54
<b>Total</b>	<b>967</b>	<b>96,20</b>	<b>0,10</b>	<b>970</b>	<b>281,03</b>	<b>0,29</b>	<b>377,23</b>

Sur les dix dernières années la consommation d'espace pour le logement a été importante, avec une consommation moyenne de 1335 m<sup>2</sup> par logement, soit 7,5 logements par hectare.

Pour les dix années à venir, les élus ont décidé d'avoir pour ambition, une densité moyenne à minima de 18 logements par hectare.



## VI. Carte de synthèse

