

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Parigné



Plan Local d'Urbanisme

1

Rapport de présentation

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

SOMMAIRE.....	1
1- Présentation de la commune de Parigné.....	2
1.1- Parigné, une commune dans l'aire d'influence de Fougères	3
1.1.1- La commune et son contexte.....	4
1.1.2- Les réseaux.....	5
1.1.3- Réseaux et services	7
1.2- Le cadre physique.....	8
1.2.1- La topographie et le réseau hydrographique.....	8
1.2.2- Organisation spatiale et occupation du sol.....	10
1.2.3- Patrimoine naturel et archéologique	11
1.2.4- Les risques naturels et technologiques et périmètre de protection.....	13
1.3- L'analyse paysagère	15
1.3.1- Les grandes unités paysagères	15
1.3.2- Les vues lointaines et perspectives	23
1.3.3- Les caractéristiques du patrimoine bâti.....	23
2 - Analyse socio démographique et économique	24
2.1- Les caractéristiques démographiques d'une commune résidentielle	25
2.1.1- Une population en progression	25
2.1.2- Une population vieillissante jusqu'en 1999	26
2.1.3- Vers un rajeunissement de la population ?	27
2.2- Les caractéristiques de l'habitat et du logement	29
2.2.1- Composition du parc immobilier.....	29
2.2.2- Evolution spatiale de l'urbanisation	31
2.3- Le tissu économique local.....	33
2.3.1- L'agriculture, une activité dynamique	33
2.3.2- L'activité artisanale et commerciale	35
2.3.3- La population active, tournée vers Fougères et son agglomération	35
2.3.3- La population active, tournée vers Fougères et son agglomération	36
2.4- Le niveau d'équipement.....	37
2.4.1- Les commerces et les services.....	37
2.4.2- Les équipements scolaires privés et périscolaires	37
2.4.3- Les installations sportives et de loisirs	37
2.4.4- Les équipements de tourisms et de loisirs	38
2.4.5- La vie associative et socioculturelle	38
2.4.6- Le cadre de vie	38
Atouts et handicaps du territoire communal	39
Quels sont les enjeux ?.....	40
3- Justification des orientations envisagées	41
3.1- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)	42
3.2- Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.	43
3.3- Choix fait pour la délimitation des zones	48
3.4- Superficie des zones :	60
3.5- Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement.....	61
3.6- Incidences des orientations du plan sur l'environnement et présentation de la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.....	65

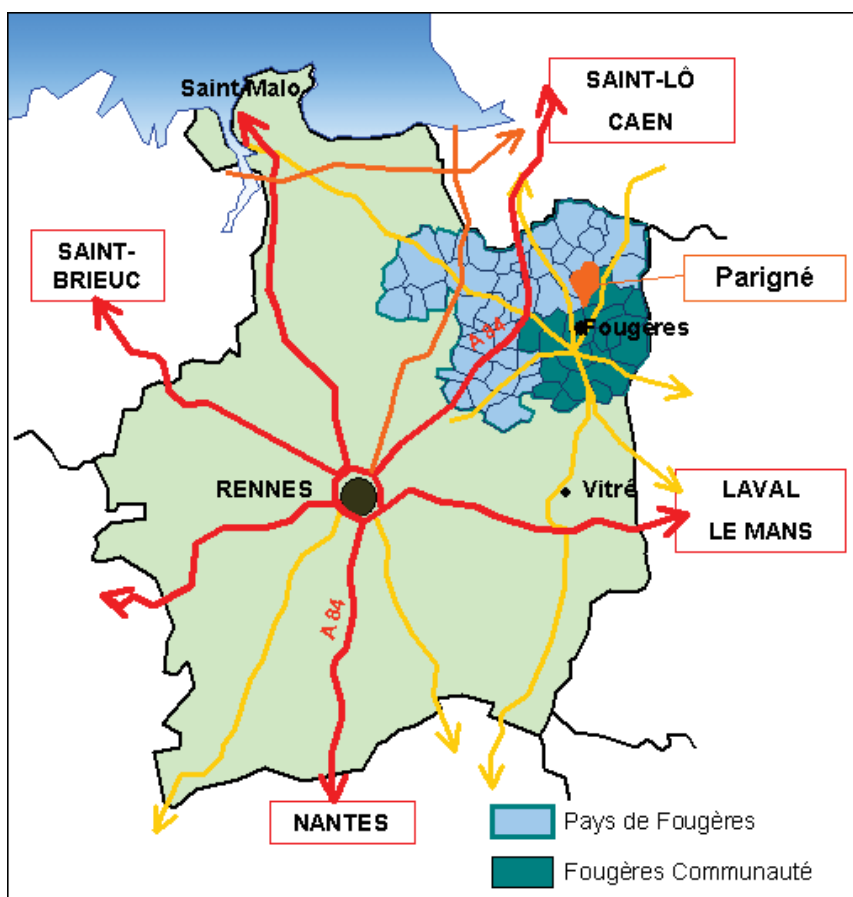
1- Présentation de la commune de Parigné

1.1- Parigné, une commune dans l'aire d'influence de Fougères

Parigné, d'une superficie de 2 072 hectares, se situe à neuf kilomètres au Nord de Fougères, sous-préfecture d'Ille-et-Vilaine. Elle est desservie par la route départementale n°798 reliant Fougères à Avranches.

Parigné s'inscrit dans un contexte territorial plus large au sein de Fougères Communauté comptant plus de 40 000 habitants et regroupant dix-huit communes : Beaucé, Billé, La Chapelle-Janson, Combourtillé, Fougères, Fleurigné, Javené, Dompierre-du-Chemin, Landéan, Laignelet, Lécousse, le Loroux, Luitré, Parcé, Romagné, Saint-Sauveur-des-Landes et la Selle-en-Luitré.

Elle s'inscrit dans une aire d'influence plus importante qu'est le Pays de Fougères, bassin de vie regroupant cinq communautés de communes (Antrain Communauté, la Communauté de communes du Coglais, Fougères Communauté, Louvigné Communauté et la Communauté de communes du Pays de Saint-Aubin) soit 57 communes.



1.1.1- La commune et son contexte

La commune de Parigné a déjà souhaité mener une réflexion globale pour le développement de son territoire. En effet, un Plan d'occupation des sols a été élaboré et arrêté, le 30 décembre 1992, mais jamais rendu applicable.

Toujours dans un objectif de mener une politique globale de développement, la municipalité a décidé de lancer l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme.

Parigné s'inscrit dans le schéma directeur du Pays de Fougères ainsi que dans le futur schéma de cohérence territoriale (SCOT) en cours d'élaboration, par le Syndicat mixte, « Fougères, Pays en marche ». La révision du plan local d'urbanisme (PLU) tient compte des objectifs affichés dans le schéma directeur (elle est notamment concernée par le projet d'implantation d'une zone d'activités) et des orientations souhaitées dans le cadre de la mise en place du SCOT du Pays de Fougères.

Un Contrat d'Objectif a été élaboré en novembre 1997 afin de définir un schéma global de composition et de répartition des espaces. Le but était aussi d'améliorer le cadre de vie notamment en requalifiant le bourg (aménagement de l'entrée de bourg, de la place de la mairie...) et en affirmant le caractère résidentiel de la commune.

Ainsi engage-t-elle une procédure d'élaboration de P.L.U.

Les élus de Parigné ont, à travers la révision du Plan Local d'Urbanisme l'ambition :

- de définir la politique municipale de l'habitat sur le plan qualitatif (mixité sociale), quantitatif (urbanisation raisonnée) et géographique (éviter l'étalement urbain, sauvegarder les espaces naturels et agricoles)
- de construire le cadre de vie en sauvegardant les espaces naturels et les paysages urbains et ruraux,
- de créer des conditions propices au développement des activités économiques existantes (agriculture, tourisme, loisirs, artisanat)

1.1.2- Les réseaux

LA DESSERTE ROUTIÈRE

Les routes départementales n°19 et n°108 traversent la commune du Nord au Sud et d'Est en Ouest et convergent au niveau du bourg.

La route départementale n°115 reliant les communes de Landéan et de Villamée traverse la commune au Nord. Ces voies peuvent être considérées comme des dessertes secondaires, malgré une fréquentation journalière de 1313 véhicules/jour en 2003 pour la RD 108.

Ces voies sont classées à grande circulation. Une marge de 35 mètres pour la RD 108 et de 25 mètres pour les RD 115 et RD 19 de part et d'autre de l'axe de circulation sont inconstructibles en dehors des secteurs urbanisés.

Un Plan d'alignement, datant du 19^{ème} siècle, touche les secteurs urbanisés sur les RD 108 et 19, mais son application ne semble plus justifiée. Le maintien ou la suppression des plans d'alignements doivent être évoqués en présence de la subdivision territoriale. Cependant, ces plans sont difficilement lisibles, d'où la difficulté de les faire figurer sur les plans de zonage.

La route départementale n°798 reliant Fougères à Avranches (Manche) formalise la limite communale Ouest sur 1,5 kilomètres. Cette voie est classée à grande circulation et est concernée par la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier » (du 02/02/1995) instituant un périmètre de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie est inconstructible en dehors des zones urbanisées. La fréquentation de cet axe qui s'élevait 2787 véhicules/jour en 2002 est passée à 2870 v/j en 2003.

Un projet, inscrit au schéma directeur du Pays de Fougères, de zone d'activité au lieu dit de la Tricherie a fait l'objet d'une étude loi Barnier, afin de réduire les marges de reculement. Cette étude a permis de réduire la marge de recul de 75 mètres à 30 à 40 mètres de l'axe de la voie. Cette étude figure en annexe du présent dossier.

La commune bénéficie d'un réseau de voies communales développées et formant un maillage lâche sur le territoire. Cependant de nombreuses voies se terminent en cul de sac entraînant la présence de secteurs pouvant être considérés comme étant enclavés, notamment au lieu dit du Pont.

La voie communale n°1, dite de Monbaron, traversant la commune du Nord au Sud en direction de Fougères et prolongeant la RD108 est classée d'intérêt communautaire. Cependant, elle n'a fait l'objet d'aucun comptage.

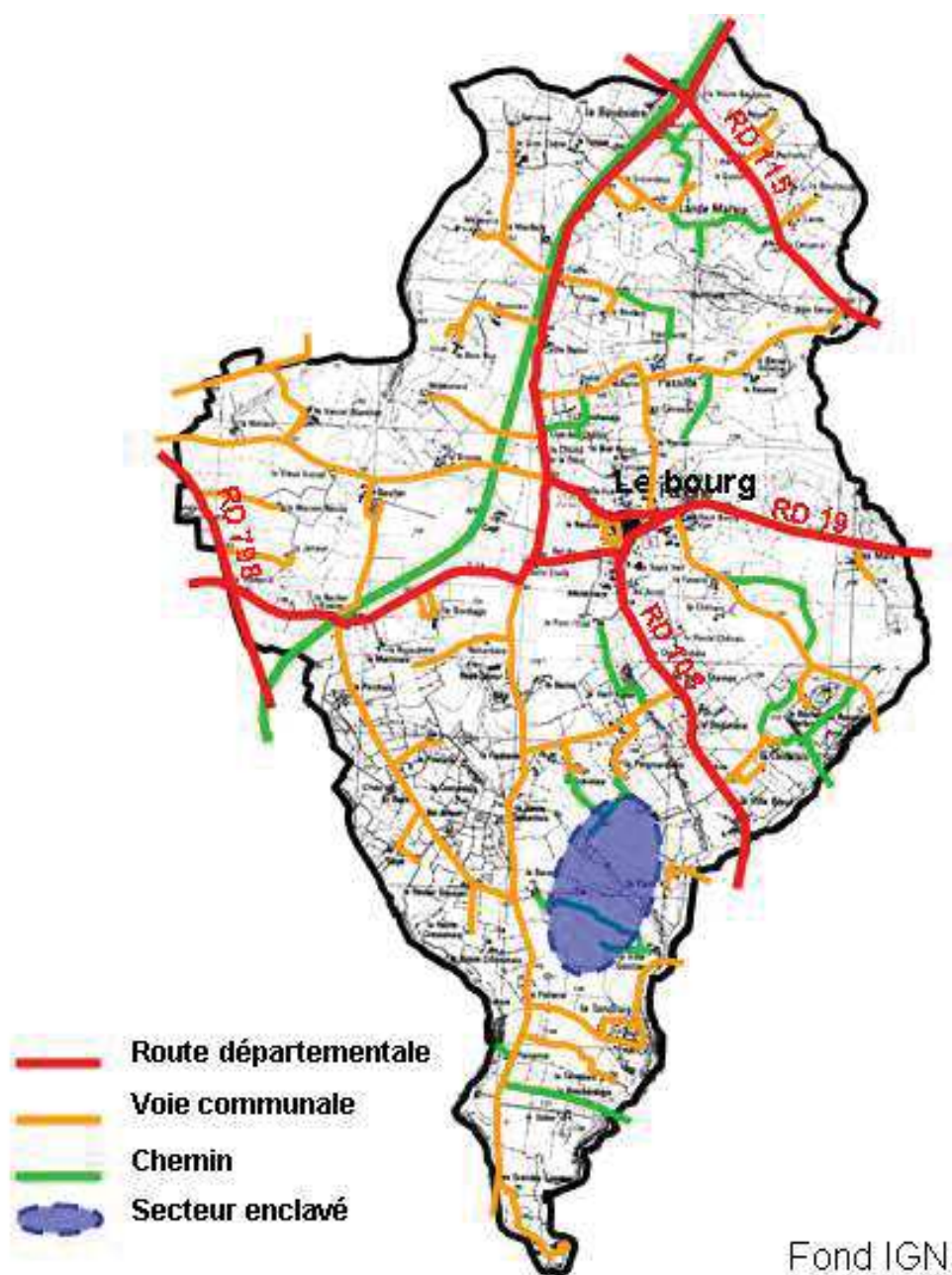
Des chemins, creux ou bordés d'arbres se répartissent ponctuellement sur l'ensemble du territoire mais ne forment pas de réseau actuellement.

La voie ferrée, qui a été réhabilitée en chemin de randonnée, permet de relier Fougères à Louvigné-du-Désert et est incluse dans un réseau de chemin à l'échelle intercommunale.

La commune de Parigné à 10 minutes de Fougères, est une commune dont l'accessibilité varie en fonction des saisons. La traversée de la forêt domaniale de Fougères semble rebuter les utilisateurs de la RD108.

De plus, située en marge de l'attraction que suscite l'A84 (10 mn de l'accès n° 29 en direction de CAEN et 16 mn de l'accès n° 31 en direction de RENNES), Parigné ne bénéficie pas des retombées économiques et démographiques de cet axe structurant du département.

RÉSEAU VIAIRE



1.1.3- Réseaux et services

- Le réseau d'alimentation en eau

Le Syndicat des eaux de Landéan assure l'alimentation en eau potable de Parigné. D'après les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.O.S. de 1992, les calibrages semblent être suffisants.

- Le zonage d'assainissement et traitement des eaux usées

L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 1999. Elle délimite (après enquête publique), les zones relevant de l'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte et l'épuration des eaux domestiques et les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elle est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement (loi sur l'eau 3/01/1992).

Les habitations du bourg sont toutes raccordées au réseau d'eaux usées. Des aménagements sont envisagés afin de raccorder les parcelles qui seront ouvertes à l'urbanisation dans la zone agglomérée.

D'après l'étude d'assainissement, l'ensemble des hameaux présente une aptitude des sols à l'assainissement autonome moyenne à bonne.

La station d'épuration, située au Nord-Est du bourg au lieu-dit La Fontaine, a une capacité de 700 équivalents/habitants. La partie agglomérée de la commune compte environ 550 habitants. Mise en service en 1988, elle est de type lagunage naturel.

Les mesures effectuées en 1995 et 1996 indiquaient que les normes de rejets étaient respectées.

- Le ramassage des déchets

L'enlèvement des déchets ménagers est assuré par le SICTOM de Louvigné-du-Désert, une fois par semaine au porte à porte. Les déchets ménagers sont acheminés vers Fougères.

Le tri sélectif des déchets (verre, plastique, papier...), est assuré par apport volontaire aux points de collecte.

Une déchetterie située dans le bourg permet de traiter les déchets verts.

Ces équipements apparaissent suffisant pour la population actuelle.

1.2- Le cadre physique

1.2.1- La topographie et le réseau hydrographique

UNE COMMUNE VALLONNÉE

Le relief est modelé par le réseau hydrographique dont l'élément majeur est la vallée du Nançon s'élevant à moins de 130 mètres d'altitude.

Le bourg est installé en position sommitale sur le plateau orienté en direction de l'Est dont l'altitude varie de 160 à plus de 170 mètres.

Le paysage est rythmé par une succession de vallons et d'élévations ne dépassant pas les 15 mètres. Les points culminants de la commune se situent aux lieux dits du Rocher Boulier (176 mètres), de la Chapelle Saint Roch (171 mètres) et du Béché (170 mètres).

LA GÉOLOGIE

Le substratum est principalement composé de granit cadomien. Les vallées sont remblayées d'alluvions modernes.

UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DENSE

Les limites communales sont formalisées par des rivières et ruisseaux.

La commune de Parigné est répartie sur deux bassins versants :

- le bassin versant du Couesnon, auquel le Nançon et ces nombreux affluents sont rattachés,
- le bassin de la Sélune, dont le ruisseau de la Hurlais de Mébesnard, formalisant la limite communale nord-ouest, est un affluent.

Un arrêté préfectoral du 29 août 1986 a fixé un objectif de qualité du Nançon 1A (très bonne qualité) de sa source à Fougères.

Les SAGE¹ de la Sélune et du Couesnon sont en cours d'élaboration :

Le périmètre du SAGE du Couesnon a été arrêté le 21 Juin 2004 et couvre 75 communes réparties sur le département de la Manche et de l'Ille-et-Vilaine.

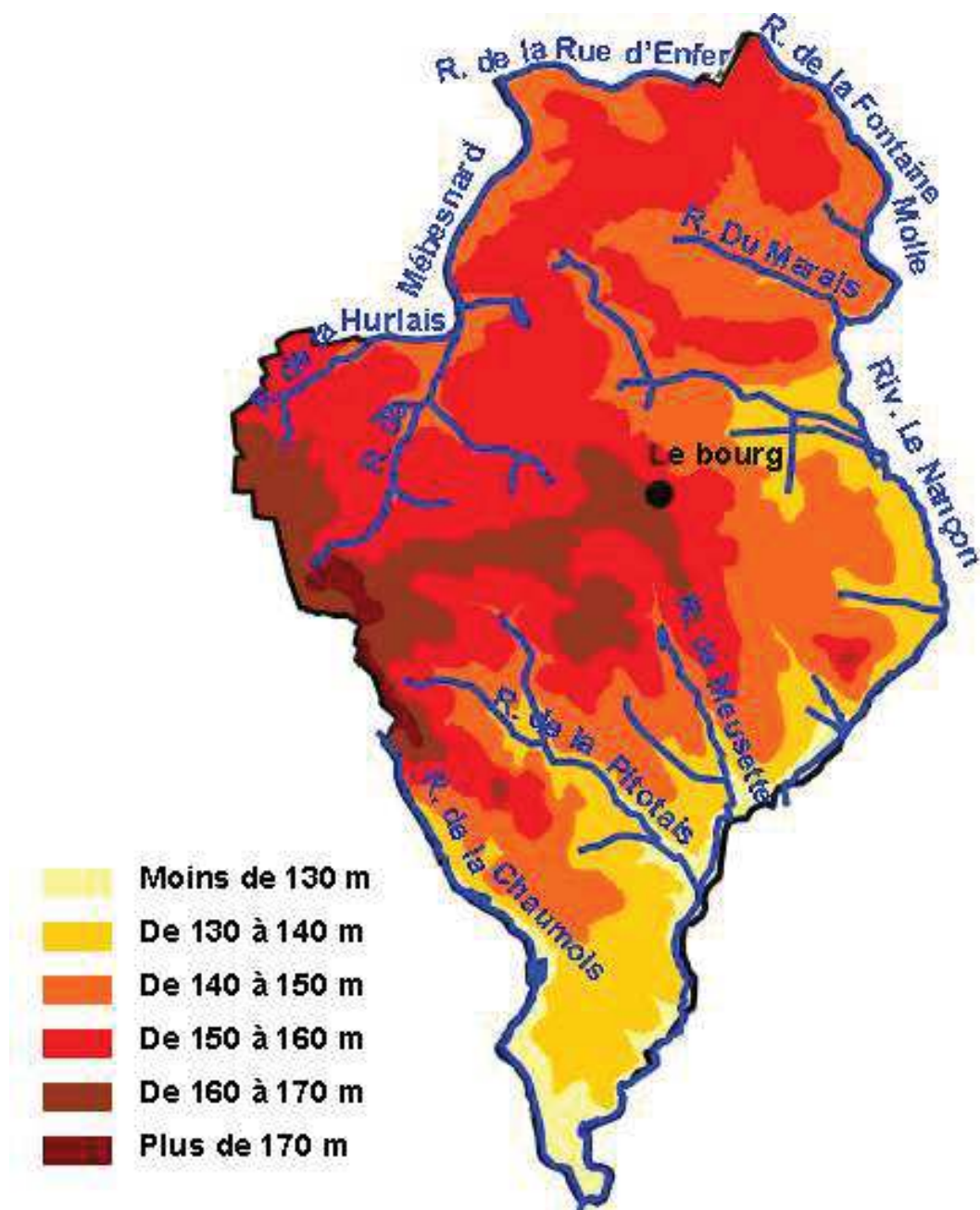
Le SAGE de la Sélune concerne le Nord-Est du territoire communal. Son périmètre a été arrêté le 17 septembre 1998.

Par ailleurs, la commune est partagée entre le SDAGE² « Bretagne – Pays de Loire » et le SDAGE « Normandie ». Dans le respect de ces deux documents, les cours d'eau ont été inventoriés (ils figurent sur la carte page 9) et les zones humides et mares – étangs repérés. Des dispositions particulières pour la préservation des zones humides seront à définir.

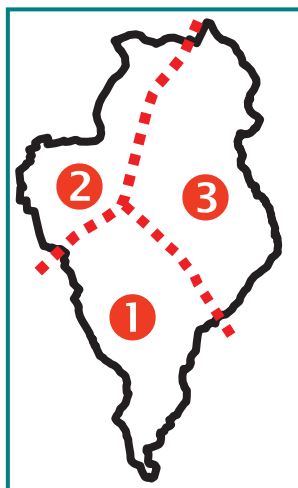
¹ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

² SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

TOPOGRAPHIE ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



1.2.2- Organisation spatiale et occupation du sol



La commune peut faire l'objet d'un découpage en trois types d'espaces présentant des fonctions et des organisations différentes :

❶ La moitié sud : un espace « naturel » vallonné

Cet espace présente un dénivelé important orienté vers l'Est permettant de profiter de vue lointaine, notamment sur la forêt domaniale de Fougères (n'étant pas incluse dans le territoire communal).

En dehors du hameau structuré de la Ville Gontier, des groupements de maisons récentes et des sièges d'exploitation s'organisent ponctuellement.

Ce secteur présente un mitage de constructions qui pour la plupart longent la voie communale n°1, dite de Montbaron. L'activité artisanale dans ce secteur comme les constructions d'habitations se répartissent de façon ponctuelle.

Cet axe est une voie structurante, en direction de Fougères, à l'Est de laquelle un « secteur enclavé » se détache.

Une occupation humaine diffuse dans un espace où l'activité agricole est importante.

❷ Le Nord-Ouest : un espace agricole préservé

Un espace où les dénivelés sont moins importants et où l'activité agricole prévaut. Les vallées ouvertes et les zones humides rythment le paysage.

L'ensemble des constructions, sont des bâtiments anciens réhabilités ou en cours de réhabilitation d'une grande qualité patrimoniale. L'élément principal est le Château du Bois Guy.

Cet espace est dédié à l'activité de loisir et touristique avec l'hôtel - restaurant du Château Bois Guy et le sentier de randonnée empruntant l'ancienne voie ferrée. Située sur un remblai, celle-ci marque une limite entre le Nord-Ouest et le Sud-Ouest de la commune.

❸ Le Nord-Est : un espace dynamique et attractif

Ce secteur urbanisé s'est organisé autour des axes structurants que sont les routes départementales n°108 et n°19. C'est d'ailleurs au croisement de ces voies que se situe le bourg qui s'est longtemps développé de façon linéaire.

Son attractivité est liée au regroupement des équipements et commerces ainsi qu'à la présence d'entreprises artisanales.

L'agglomération garde un aspect de bourg rural grâce à la typologie des bâtiments, au maintien de petites ruelles, mais aussi à la présence d'un siège d'exploitation au Nord-Est.

En dehors du bourg, cet espace ne présente que deux hameaux structurés notamment le Clos des Chênes dont l'organisation linéaire le long de la RD 108 mériterait d'être densifiée afin de constituer un hameau de constructions groupées.

Il comprend cependant des espaces naturels de qualité, deux tourbières classées en ZNIEFF. La tourbière de la Lande Marais est d'ailleurs valorisée et ouverte au public.

1.2.3- Patrimoine naturel et archéologique

Des tourbières objets de gestion et de protections réglementées :

Deux tourbières situées aux lieux-dits de la Lande Marais et des Mâts sont classées Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1.



La tourbière de la Lande Marais présente un intérêt botanique de part la diversité des espèces dont certaines sont protégées par arrêtés du 20/01/1982 et 23/07/1987 et d'autres inscrites sur la liste rouge du Massif Armoricaïn (*Carex curta*, *Carex rostrata*, *Menyanthes trifoliata*, *Rhyncospora alba*).

Elle montre aussi un intérêt ornithologique par la présence de 88 espèces d'oiseaux. C'est une propriété du Conseil Général d'Ille et Vilaine.

La tourbière des Mâts est classée d'intérêt national à l'inventaire des tourbières de Bretagne de par la rareté de sa physionomie de « type bombé ». Quelques espèces végétales sont protégées par arrêtés du 20/01/1982 et du 23/07/1987. Elle est aussi classée d'intérêt ornithologique (nidification de Gobemouche gris et de Pouillot fitis).

UN MILIEU NATUREL DE QUALITÉ, NON PROTÉGÉ

Le territoire présente un taux de boisement faible dont les deux unités majeures se situent aux lieux-dits des Mâts et de la Haute Costardais.

Le maillage de haies, de faible densité, vient compléter la « trame verte » de l'espace communal qui a souffert lors de la tempête de 1999. Depuis 16 km ont été replantés.

Les haies, associées aux îlots boisés présentent un intérêt biologique particulier car elles assurent un continuum avec la forêt domaniale de Fougères.

D'après le Porter à connaissance, « ces éléments s'avèrent précieux pour l'équilibre du territoire rural, un classement en espace « boisé à conserver » au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme paraît envisageable ».

UN PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE GALLO ROMAIN

Deux sites ont été répertoriés par le Service régional de l'archéologie de Bretagne aux lieux-dits de la Fontaine, au Nord du bourg et de la Chaumoie, au sud de la commune. Ces deux sites présentent des gisements de surface et bénéficient d'un degré de protection 1 entraînant l'application du décret 86-192 du 5/02/1986.

DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE PATRIMOINE BÂTI CLASSÉ MONUMENTS HISTORIQUES

La commune ne présente pas d'immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, mais des périmètres de protection des communes voisines empiètent sur le territoire, notamment les périmètres de la Pierre Courcoulée (dolmen) et d'un Oppidum.

UN PATRIMOINE BÂTI DE QUALITÉ

A l'échelle de la commune, une enquête de pré-inventaire du patrimoine a été réalisée en 1968, relevant 8 bâtiments de qualité patrimoniale dans le bourg et 14 éléments dans les hameaux.

Depuis, un inventaire général fait état de la qualité patrimoniale de l'église Notre-Dame (14^{ème}, 15^{ème} et 19^{ème} siècles), de la Chapelle Saint-Roch (1625 et 1774), du château de la Ville Gontier (16^{ème} et 19^{ème} siècles), du château du Bois Guy (16^{ème} et 17^{ème} siècles), du Manoir des Âcres (16^{ème} siècle) et de maisons et fermes (17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} siècles). La majorité de ces bâtiments ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation.

Un patrimoine bâti de qualité et en bon état dont certains éléments sont soumis à autorisation préalable de démolition au titre de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble du patrimoine bâti pourrait faire l'objet d'un repérage afin d'être inventoriés et pour être protégés (chapelle, four à pain...).



Eglise Notre-Dame



Château du Bois Guy

1.2.4- Les risques naturels et technologiques et périmètre de protection

UNE ZONE INONDABLE NON RÉPERTORIÉE

La commune n'est pas inscrite dans l'Atlas des zones inondables. Cependant, cet Atlas n'a pas inventorié l'ensemble des zones inondable, il est donc nécessaire que les élus identifient les secteurs soumis au risque d'inondation afin de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

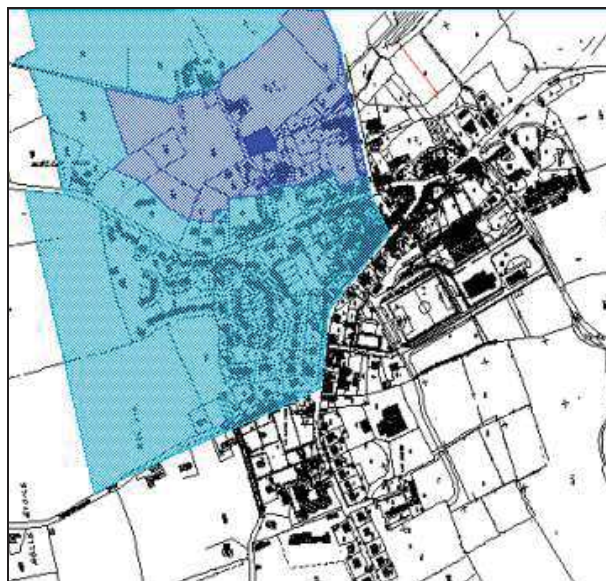
Des mesures du débit du Nançon ont été effectuées : le plus haut débit a été enregistré en 2000 et la fréquence de ce débit est cinquantennale.

Les dispositions législatives et réglementaires pour les risques d'origines naturelles et technologiques

La loi du 22/07/1987 (articles L.110, L.121-1 et L.123-1) a modifié le code de l'urbanisme de façon à assurer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans l'ensemble des documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme ne fait état d'aucune information concernant les risques à prendre en compte en dehors du risque d'inondation de la vallée du Nançon.

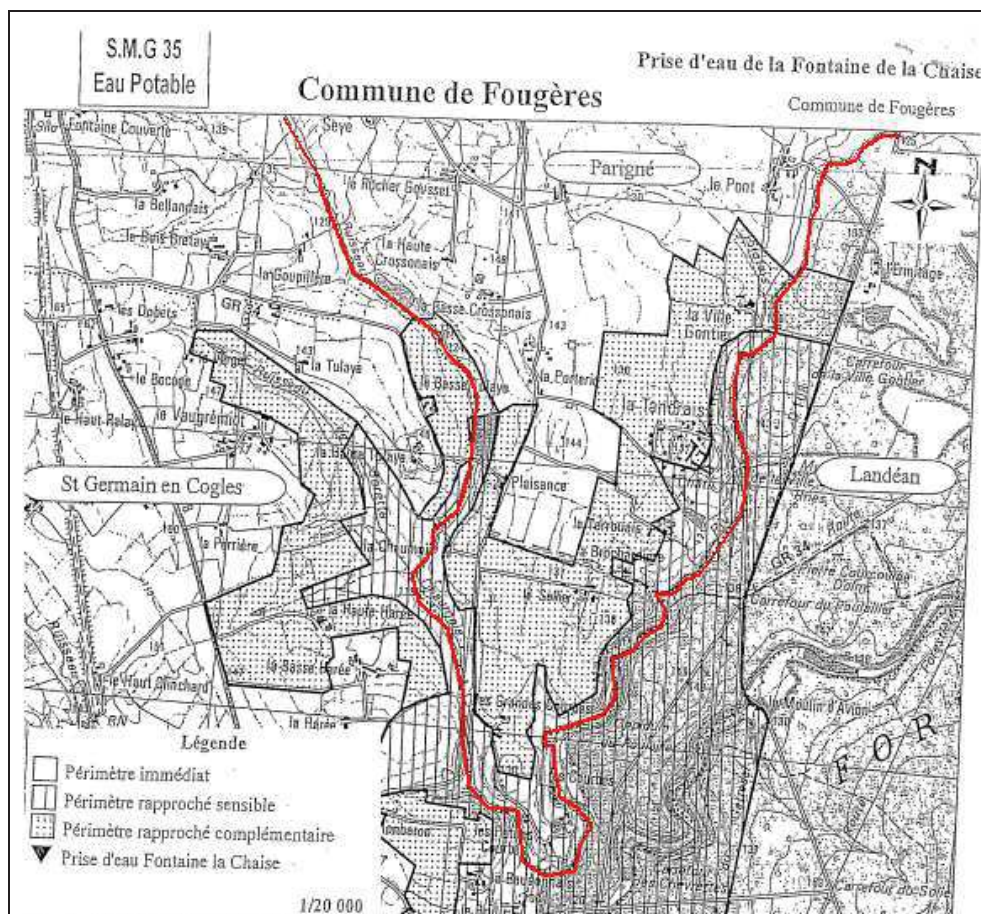
DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DE PRISES D'EAU



Un arrêté préfectoral du 10/02/2003 autorise le syndicat intercommunal des eaux de Parigné-Landéan à prélever l'eau destinée à la consommation humaine du captage de la Fontaine. Trois types de protection ont donc été définis :

- un périmètre de protection immédiate, couvrant la parcelle du puits,
- une zone sensible, au Nord de l'agglomération
- une zone complémentaire, couvrant un large espace urbanisé.

A ces périmètres qui limitent l'extension du bourg, viennent s'ajouter les périmètres de protection de Fontaine la Chéze.



1.3- L'analyse paysagère

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité (bois, haies, arbres isolés remarquables...)

1.3.1- Les grandes unités paysagères

Le paysage étant « la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel », en combinant les caractéristiques physiques et anthropiques de l'espace observé, neuf unités paysagères se sont dégagées.

PAYSAGE OUVERT DE LABOUR

C'est un espace où la vue n'est pas arrêtée par un obstacle lié au relief ou à l'occupation du sol (haie) permettant de profiter de vues d'intérêt depuis les points hauts. Les parcelles présentent des surfaces importantes plantées.

Ces espaces se répartissent sur les surfaces les plus planes de la commune : sur le plateau à l'Ouest et dans la vallée du Nançon à l'Est.



Vue depuis la Terrouais



La Porterie

PAYSAGE DE BOCAGE À TRAME LÂCHE

Cette unité paysagère se répartie dans les espaces vallonnés et présente des haies bocagères de qualité moyenne ou parfois même des alignements d'arbres « vestige de haies ».



La dégradation de la trame bocagère domine sur le territoire communal, mettant d'autant plus en valeur les haies existantes bordant les quelques chemins creux qui subsistent encore. Ces haies, qui rythment le paysage, pourraient faire l'objet de protection.





Des arbres isolés remarquables peuvent aussi être protégés dans le cadre de la loi paysage.

L'élément essentiel est un séquoia centenaire situé à la Ville Gontier, qui a déjà souffert durant la tempête de 1999 et mérite d'être protégé pour son caractère monumental.

Paysage fermé à trame bocagère dense et de forêt

Ces espaces fermés se répartissent dans les espaces les plus pentus, en limite de vallées. La forêt n'est visible que sous la forme de parcelles boisées sur la commune, même si celle-ci paraît très présente de part la proximité de la forêt domaniale de Fougères.

L'unité paysagère de « trame bocagère dense » se limite à quelques espaces longeant les vallées du Nançon, notamment. Les parcelles sont de tailles réduites, bordées de haies de qualité moyenne.



Le Pitotais



Le Rocher Gousset

Paysage de vallées ouvertes et de zones humides

De nombreux ruisseaux qui sillonnent la commune dont certains ont un écoulement en nappe, formant des zones humides où l'eau affleure. Ces zones humides sont marquées par une végétation hygrophile (joncs...).



Les tourbières de la Lande Marais et des Mâts sont incluses dans l'unité paysagère de zone humide. Un troisième espace peut être comparé à ces deux tourbières visuellement au lieu dit Mébesnard, en limite communale.



Paysage de vallée fermée

Quelques vallées présentent un profil plus encaissé, notamment la vallée du Nançon, au sud de la commune.

D'autres sont considérées comme fermées car la végétation y est très dense.



Le Nançon, la Tandrais



La Chaumoie

PAYSAGE URBAIN : LE BOURG

Il est marqué par la densification des constructions au croisement de la RD19 et de la RD108. Il garde une image de bourg rural avec ses ruelles étroites entre les maisons et d'anciennes fermes, comme la Châtellenie des Acres.

C'est un bourg rue où les commerces et services sont groupés le long de la RD108.



Traversée du bourg, RD108



Les Acres

Ce « village rue » c'est récemment étoffé avec les lotissements du Nançon et du Mal Y Torne dans la partie Sud-Ouest du bourg.



La volonté communale d'intégrer les nouvelles constructions ainsi que sur les aménagements paysagers et cheminements piétons paraît évidente. D'ailleurs, un alignement d'arbres, longeant la Résidence des Tilleuls, a été conservé et limite l'impact visuel du bâtiment.

Il s'agit maintenant de la confirmer notamment en intégrant le lotissement du Nançon, sur sa partie Ouest, par la plantation d'arbre de hautes tiges par exemple.



Les hameaux :

Seuls deux hameaux, Passillé et Seye, accueillent uniquement des immeubles anciens réhabilités ou en cours de réhabilitation. Ces deux hameaux pourraient être fermés à toute urbanisation de façon à conserver leur qualité patrimoniale.

Des constructions récentes sont venues se greffer sur les autres hameaux anciens, comme à la Tandrais ou à la Gravelais.

De nouveaux hameaux se sont constitués récemment (depuis 1980), notamment les hameaux du Vert Vallon et de la Porterie.

L'ensemble de ces groupements de maisons est situé au sud du bourg. Cet espace « naturel » paraît très urbanisé. En effet, le regard se heurte toujours à différentes constructions, il ne présente pas d'espace vierge.

La densification de certains hameaux marquerait la différence entre les espaces construits et les espaces agricoles.



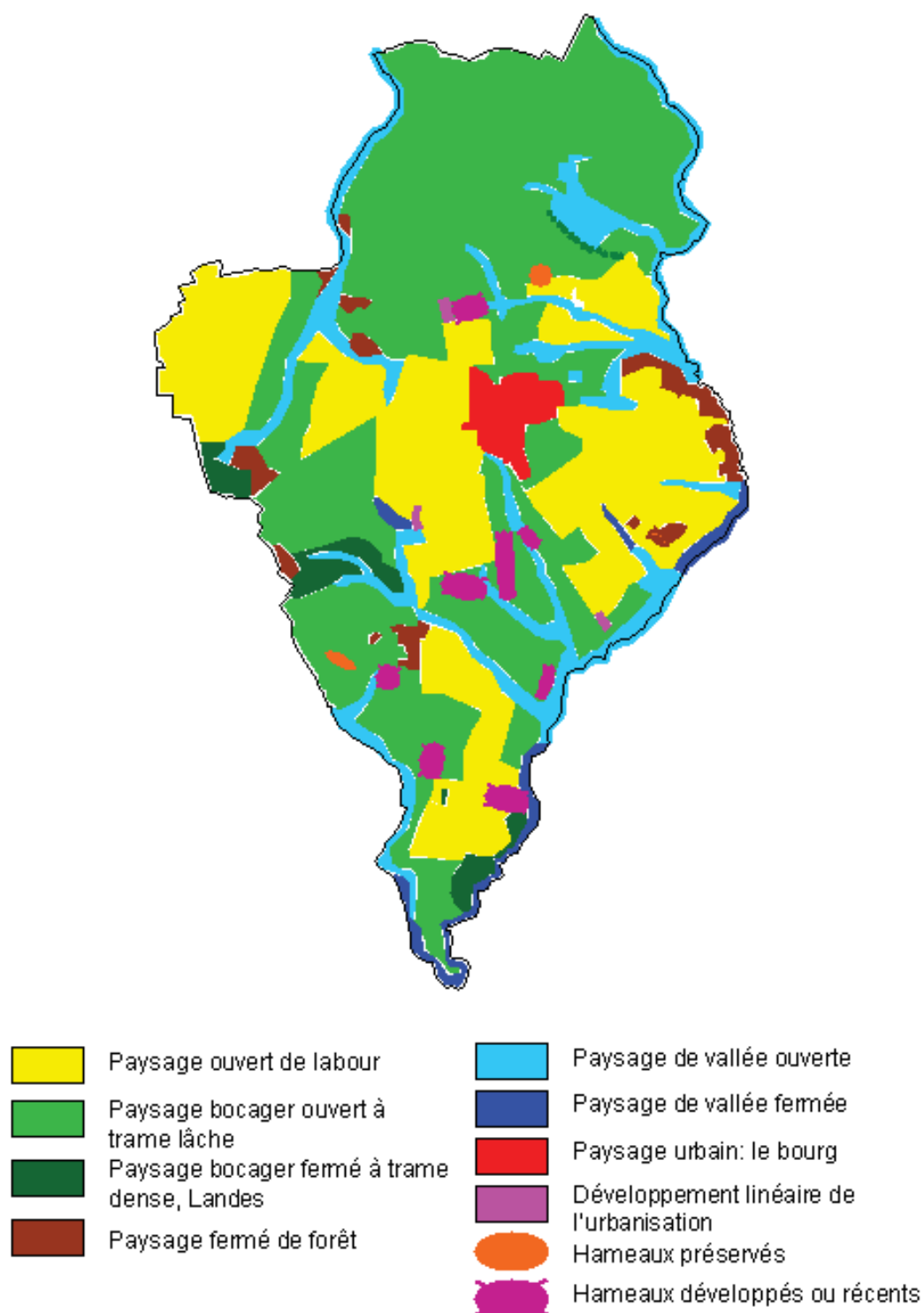


Développement linéaire de l'urbanisation :

Ponctuellement, des maisons se sont implantées le long de la RD 108 et de la voie communale n°1, dite de Monbaron, avec un accès direct sur la voie. Une densification de ces alignements, notamment au lieu dit du Clos des Chênes, permettrait une densification de ces constructions, qui se distingueraient des espaces agricoles et restructurerait le groupement de construction.



Situation des différentes unités paysagères



1.3.2- Les vues lointaines et perspectives

LES VUES D'INTÉRÊT



Vue depuis la Haute Costardais

Le relief vallonné du territoire permet de profiter de vues agréables depuis le plateau sur la vallée du Nançon et la forêt domaniale de Fougères. La forêt paraît ainsi omniprésente. Ces vues sont courantes sur la commune, notamment le long de la voie communale n°1.

LES PERSPECTIVES À PRÉSERVER



Une perspective en particulier mériterait d'être valorisée : depuis l'entrée Ouest du bourg, sur la RD 108, on profite d'une vue sur l'église Notre-Dame. Cet espace est cependant relativement minéral, la vue pourrait donc être appuyée par la réalisation d'un aménagement de la voie.

1.3.3- Les caractéristiques du patrimoine bâti



De nombreux sièges d'exploitation présentent un patrimoine bâti de qualité réalisé en granit et une couverture d'ardoise.

Quelques bâtiments sortent de l'ordinaire comme un bâtiment annexe au lieu dit de la Gravelais, avec ses fenêtres rondes en briques.

Les constructions du bourg sont, elles aussi, réalisées en granit avec quelques éléments décoratifs de briques. Ce sont des maisons de ville composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage plus combles.

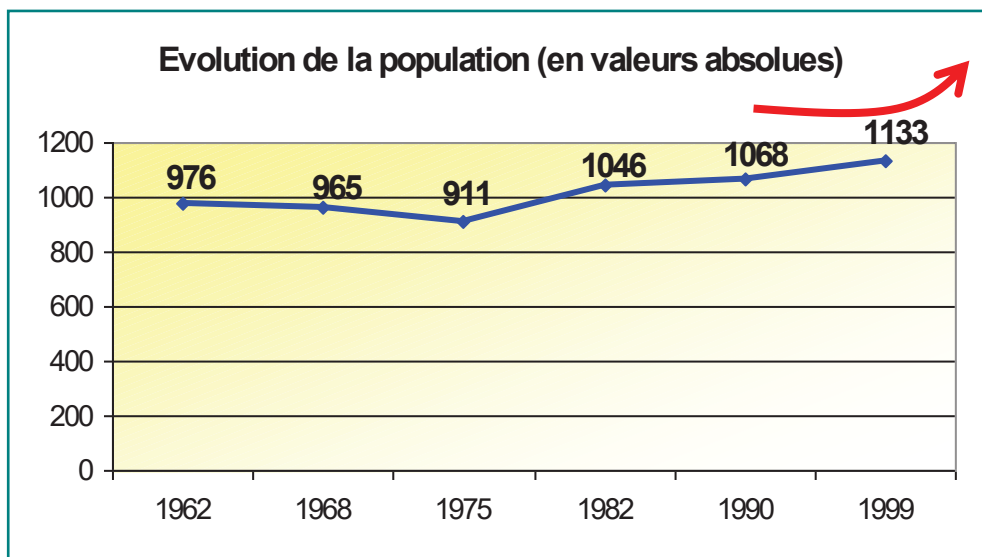
Le patrimoine religieux est important : sur les façades des maisons d'habitation, de petites niches abritent des statuette, les calvaires sont nombreux le long des voies et la commune compte, en plus de son église, deux chapelles (la chapelle St Roch et la chapelle du Bois Guy).

2 - Analyse socio démographique et économique

2.1- Les caractéristiques démographiques d'une commune résidentielle

2.1.1- Une population en progression

Evolution générale



La commune comptait en 1999 1133 habitants, soit une augmentation de 24,4 % depuis 1975.

D'après une estimation communale, la population s'élèverait à 1200 habitants environ en 2005, soit un taux de variation annuelle de 1,48 entre 1999 et 2004 alors qu'entre 1990 et 1999 il s'élevait à 0,66.

Une croissance de la population qui s'accélère alors que le phénomène est inverse à l'échelle de la Communauté de communes de Fougères.

Cette croissance de la population est liée non seulement à un solde naturel positif mais aussi à l'installation de nouveaux habitants, mettant en évidence l'attrait de la commune.

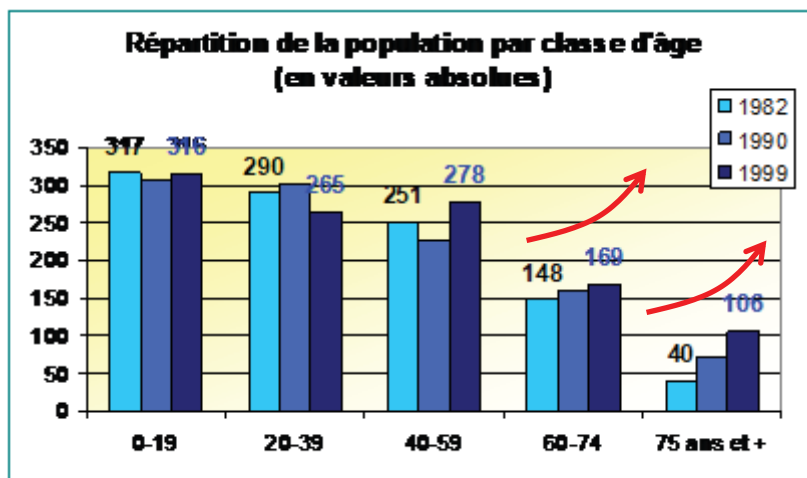
PÉRIODES ÉTUDIÉES	Solde naturel*	Solde migratoire*
1990-1999	41	84
1982-1990	38	24
1975-1982	17	-16
1968-1975	30	118
1962-1968	46	-84

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès

Solde migratoire : différence entre les installations et les départs d'habitants

2.1.2- Une population vieillissante jusqu'en 1999

UN NOMBRE D'HABITANTS DE PLUS DE 60 ANS EN AUGMENTATION



En valeurs absolues, la population de moins de 20 ans stagne entre 1982 et 1999, alors que sur la même période les plus de 60 ans ont augmenté de 46 %, soit presque doublée.

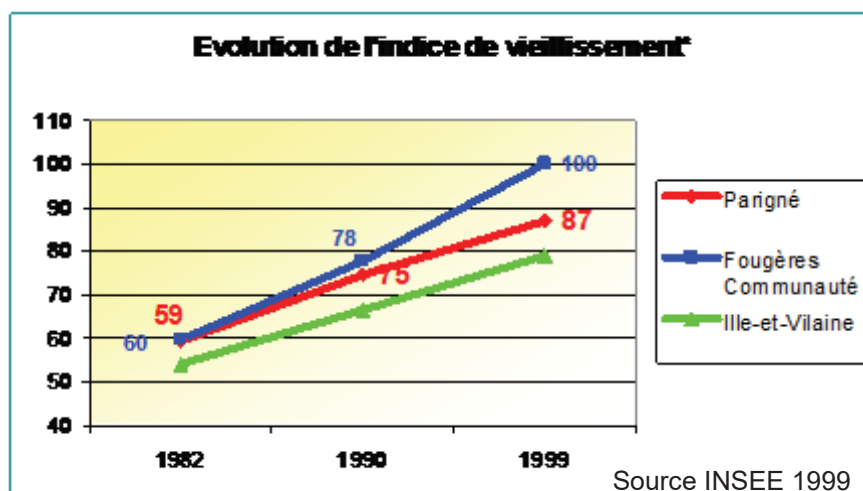
La Résidence des Tilleuls, qui a ouvert ses portes en 1995, accueille 21 personnes âgées. Cet équipement a sans doute accentué l'augmentation de la population des plus de 75 ans.

La tranche d'âge 20 – 39 ans est en baisse, elle a perdu 25 habitants. Elle représentait 28 % de la population en 1982 et 23% en 1999.

Cette perte d'habitant profite aux 40 – 59 ans, dont le nombre a augmenté. En revanche, leur part stagne à 24 % entre 1982 et 1999.

La structure de la population communale suit la tendance générale au vieillissement de la population intercommunale et départementale.

L'indice de vieillissement, rapport des personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, confirme la tendance à l'augmentation de l'âge moyen de la population.

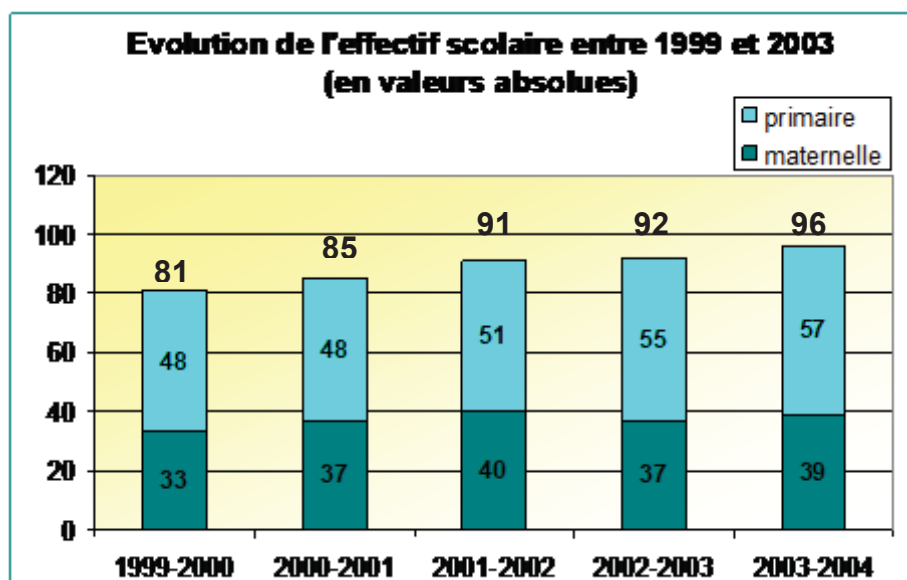


Une population cependant plus jeune que la moyenne intercommunale puisque pour 100 habitants de moins de 20 ans la Communauté de communes de Fougères comptait 100 personnes de plus de 60 ans en 1999.

Un vieillissement dont l'augmentation ralentie : entre 1982 et 1990, l'indice présentait une augmentation de 16 points, entre 1990 et 1999 une augmentation de 12 points. Le ralentissement devrait se confirmer : les constructions nouvelles réalisées depuis 1999 ont accueilli de jeunes couples avec enfants.

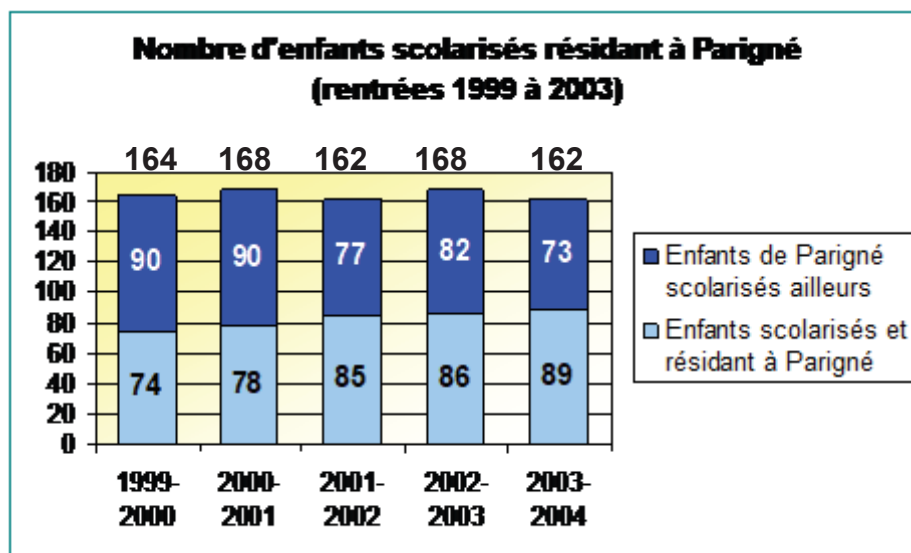
2.1.3- Vers un rajeunissement de la population ?

Depuis 1999, la commune de Parigné a connu un renouveau avec la réhabilitation de bâtiments anciens et l'offre de terrains constructibles dans le bourg grâce à deux lotissements. Cette tendance se vérifie de façon chiffrée grâce à l'évolution des effectifs scolaires.



Inspection académique 2004

L'école privée de Parigné présente une augmentation de son effectif. Cependant près de la moitié des enfants résidants à Parigné sont scolarisés en dehors de la commune, sur Fougères ou d'autres communes de Fougères Communauté.



Directions d'établissement, mairies, IEN, CREDAF

Les effectifs scolaires montrent une stabilisation depuis 1999 de la population scolarisée en maternelle et primaire.

Il y a donc un bon renouvellement, les enfants passant de la primaire au collège sont « remplacés » par les nouveaux arrivants.

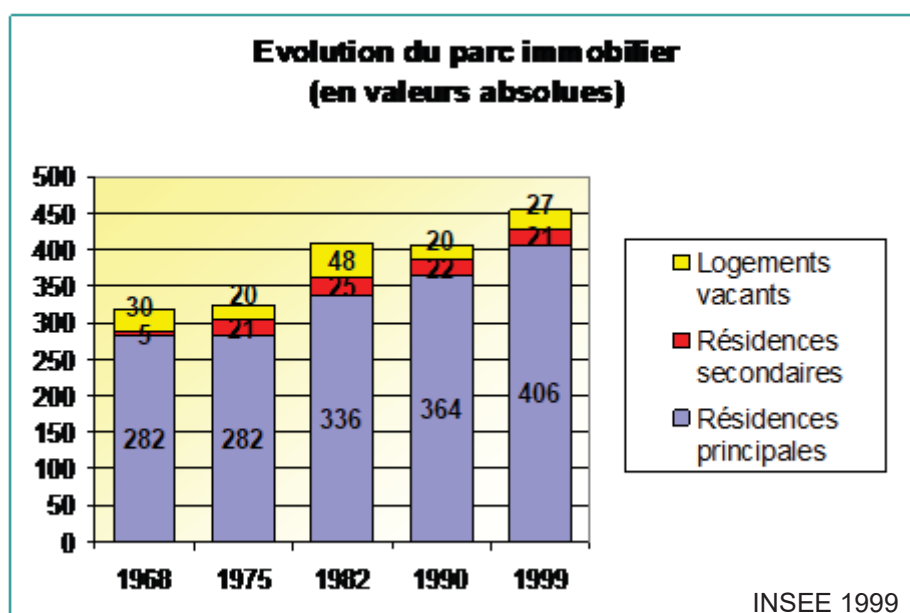
2.2- Les caractéristiques de l'habitat et du logement

2.2.1- Composition du parc immobilier

Une augmentation régulière du nombre de logements

La commune comptait 454 logements en 1999, avec une part de 89 % de résidences principales. Une part faible de résidences secondaires confirmant le caractère résidentiel de cet espace et un taux de logement vacant s'élevant à 5,9 %.

Ce taux de logement vacant montre que le marché de l'immobilier de Parigné fonctionnait normalement en 1999. En effet, d'après l'INSEE, un taux de 6 % est nécessaire afin que le marché de l'immobilier ne fonctionne pas à flux tendu.



Depuis 1968, le nombre de logement a augmenté de 43 %. La variation des logements vacants, au profit des résidences principales, montre que l'augmentation des résidences principales est non seulement liée à de nouvelles constructions, mais aussi à des bâtiments anciens qui ont été réhabilités. En 1982 on comptait 48 logements vacants pour 27 en 1999. Cette tendance va s'accroître avec l'OPAH³ en cours sur Fougères Communauté.

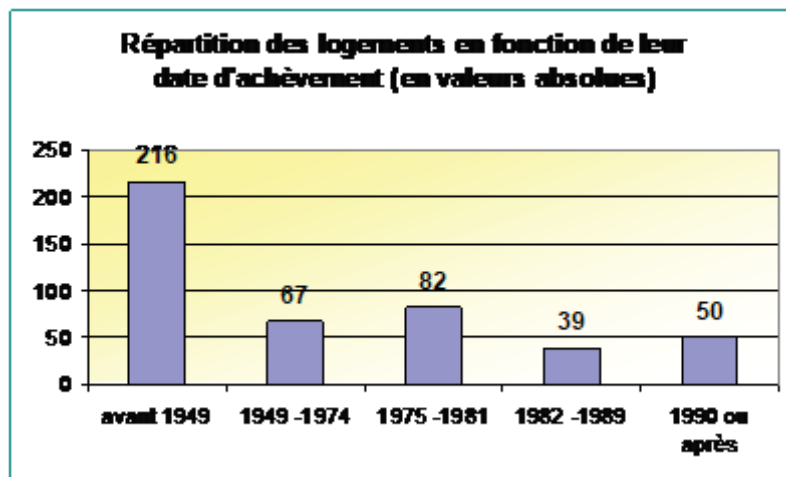
La répartition par type de logements du parc immobilier de Parigné est semblable à la répartition de Fougères Communauté :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements Vacants
Parigné	89 %	5 %	6 %
Fougères Communauté	91 %	3 %	6 %
Ille et Vilaine	87 %	8 %	5 %

³ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

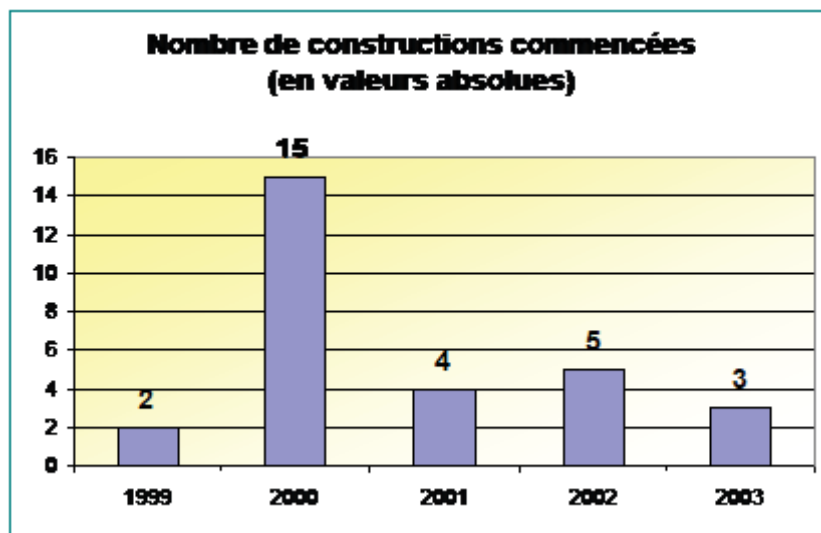
Un parc immobilier présentant un patrimoine bâti de qualité

En 1999, 48% du parc de résidence principale était des constructions anciennes, datant d'avant 1949. Aujourd'hui, beaucoup de ces bâtiments ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation.



Entre 1982 et 1999, 5 à 6 constructions neuves étaient réalisées chaque année. Cette activité à la construction est moyenne par rapport au boom que la commune a connu entre 1975 et 1981, avec 13 à 14 constructions par an. Ce boom s'explique par la création du lotissement du Nançon.

Une activité à la construction dynamique après 1999

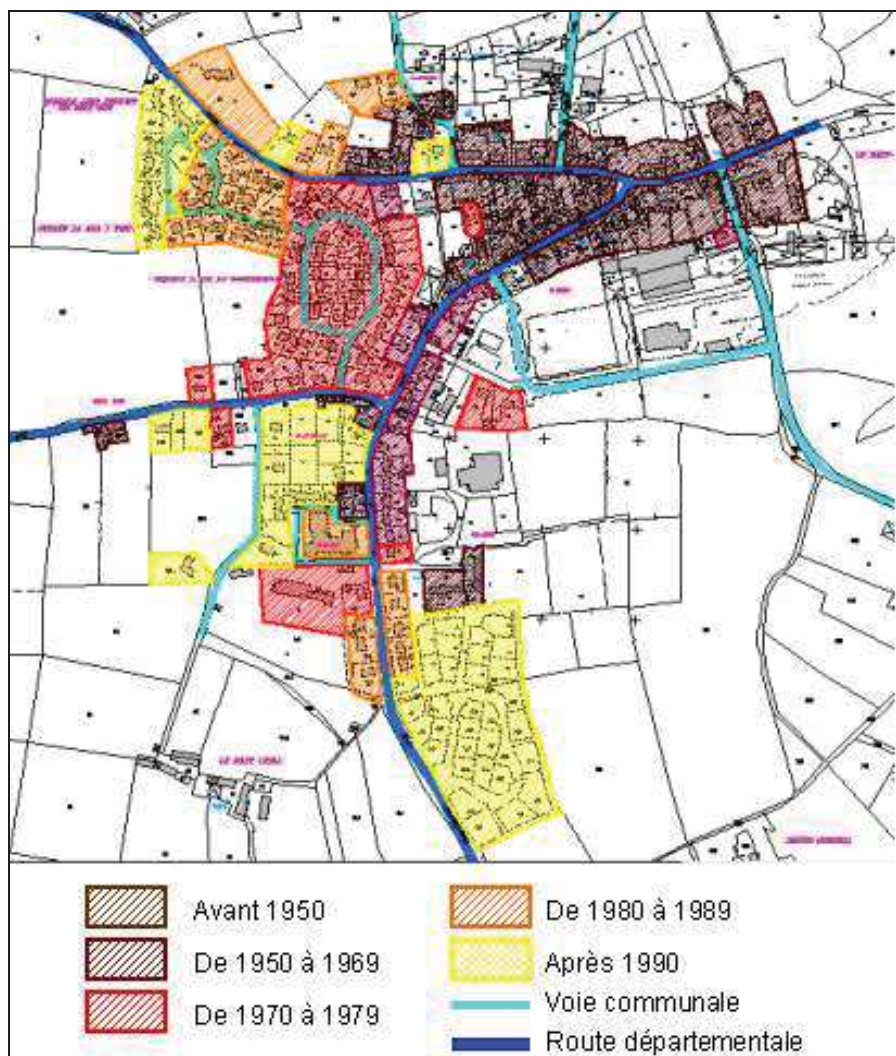


DRE Bretagne 2004

L'activité à la construction s'est accélérée après 1999 avec en moyenne 7 à 8 constructions nouvelles par an durant quatre ans. Cette évolution de l'activité à la construction a permis l'installation de couples avec enfants et le ralentissement du vieillissement de la population.

2.2.2- Evolution spatiale de l'urbanisation

Une extension du bourg vers le sud-ouest



Le bourg ancien, situé au croisement de la RD 19 et de la RD 108, c'est développé de façon linéaire en suivant une direction Est-Ouest, jusqu'en 1950. Puis le développement s'est poursuivi en bordant la RD 108 en direction du Sud.

Ce n'est qu'à partir des années 1970 que le bourg c'est étoffé, avec le lotissement situé entre la RD 19 et la RD 108, à proximité du centre ancien.

Plus récemment, des constructions et opération de lotissement sont venues combler les « dents creuses », notamment entre la Résidence des Tilleuls et la RD 19.

Le nouveau lotissement de la Châtellenie des Âcres poursuit cette « fuite » en direction de Fougères (au Sud) des habitations.

Spatialement, le bourg de Parigné s'organise de façon déséquilibrée avec un centre ancien, des commerces et services au Nord et des espaces résidentiels se développant vers le sud, le long de la RD 19 en direction de Fougères.

Un développement diffus des résidences

La commune présente de nombreux hameaux dont certains ne sont constitués que de constructions récentes. La plupart de ces hameaux, récents ou anciens développés, sont situés dans la partie sud de la commune, le long de la voie communale n°1, en direction de Fougères.

Ils sont encore aujourd'hui l'objet d'extension : trois constructions ont été réalisées en 2004-2005 au hameau de la Porterie,

Quelques groupements de maisons s'organisent aussi de façon linéaire en bordure d'axe structurant (RD 108) et à proximité d'entreprises artisanales, avec des accès directs sur la voie.

Une réflexion quant au devenir de ces hameaux et à la densification des groupements de maisons en linéaire a été menée.

2.3- Le tissu économique local

2.3.1- L'agriculture, une activité dynamique

Un nombre de sièges d'exploitation agricole important

Parigné avait une superficie agricole utilisée de 1608 ha pour une superficie totale de 2072 ha en 2000. La commune n'a pas fait l'objet d'un remembrement.

Evolution du nombre de sièges d'exploitation en fonction de leur taille (RGA 2000)	1979	1988	2000
Exploitation professionnelle de 35 ha et plus	6	9	23
Exploitation professionnelle de moins de 35 ha	63	58	17
Autres exploitations	53	48	28

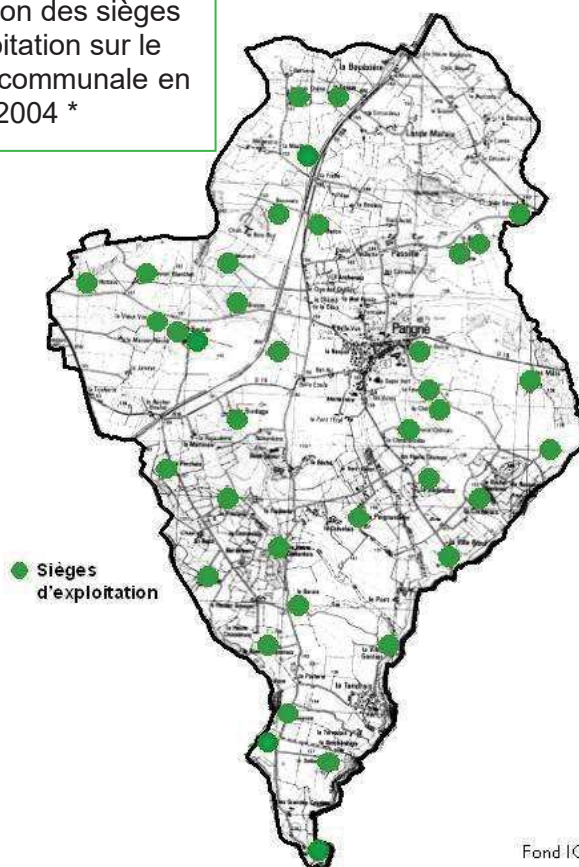
(source : RGA 2000 – fiches comparative 1979 1988 2000)

Entre 1979 et 2000, le nombre de sièges d'exploitation agricole est passé de 122 à 68, soit une baisse de 44 %.

Parallèlement, les surfaces exploitées ont largement augmenté. Pour les sièges d'exploitation professionnelle, les surfaces moyennes exploitées s'étendaient sur 40 à 54 hectares en 2000.

D'après une estimation communale, le territoire compte 38 sièges en 2004. Ces sièges se répartissent de façon homogène sur l'ensemble du territoire. Un siège, situé en limite Est du bourg, borne les possibilités d'extension de l'urbanisation au Nord-Est de la zone agglomérée.

Répartition des sièges d'exploitation sur le territoire communal en 2004 *



*Sources : Estimation communale

Une population active agricole jeune

L'agriculture représente une activité importante pour la commune où 13 % de la population active occupée, en 1999, étaient des exploitants agricoles.

Age des chefs d'exploitation et des co-exploitants (RGA 2000)	1979	1988	2000
55 ans et plus	45	51	21
40 ans à moins de 55 ans	58	41	39
Moins de 40 ans	19	29	25

(source : RGA 2000 – fiches comparative 1979 1988 2000)

Malgré une baisse importante du nombre d'exploitant (-30 % entre 1988 et 2000), qui suit la tendance à la baisse du nombre d'exploitation (-40 % entre 1988 et 2000), la moyenne d'âge reste faible puisqu'un tiers des actifs avait moins de 40 ans en 2000.

La tendance jusqu'en 2000 était au rajeunissement des actifs agricoles. Les moins de 40 ans représentaient 15,5 % de la population active en 1979 et 29,4 % en 2000.

Une production tournée vers l'élevage

	Exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovin	109	91	47	3555	3515	3410
<i>dont vaches laitières</i>	98	68	35	1782	1640	1227
Total Volailles	105	70	24	42269	67402	49622
<i>porcs à l'engraissement</i>	41	22	13	4698	4740	4089

(Source : RGA 2000 – fiches comparative 1979 1988 2000)

La baisse importante du nombre d'exploitation n'engendre pas une baisse de production. En effet, l'effectif des bovins se maintient sur l'ensemble de la période étudiée. En revanche, le nombre moyen de bovin par siège d'exploitation est en augmentation avec en moyenne 73 bovins par siège d'exploitation en 2000 (33 bovins en 1979). Il en est de même concernant l'élevage de porc avec 114 porcs en moyenne par exploitation en 1979 et 315 porcs par exploitation en 2000.

Cette tendance va s'accroître dans les années à venir, ainsi afin de favoriser le développement de l'activité agricole et de limiter les possibilités de conflit avec le voisinage, il sera nécessaire de définir des périmètres de distance suffisants.

2.3.2- L'activité artisanale et commerciale

Une activité artisanale dynamique

Parigné est englobée dans une zone à forte densité d'entreprises artisanales, l'arrondissement de Fougères. Elle compte 22 entreprises artisanales sur son territoire, soit une densité artisanale* de 19,4 ‰.

La commune présente un phénomène de mitage artisanal, avec un groupement d'entreprises au niveau du bourg, mais aussi des entreprises, notamment de taille de granit, que l'on retrouve en milieu rural, au sud de l'agglomération.

Un espace destiné à accueillir des entreprises artisanales locales se situe au sein du bourg, la zone des Acres et des Allées. Seul un lot de 1300 m² reste disponible sur la zone des Acres.

La zone des Allées, à viabiliser, offre une surface de 4500 m², dont deux lots ont déjà été vendus.

Une deuxième zone en projet, la zone de la Janaye, est inscrite au schéma directeur du Pays de Fougères (1995) en tant que zone d'activité d'intérêt communautaire. Elle servirait de zone d'accueil pour des entreprises artisanales et industrielles importantes.

Cette zone est située actuellement à l'Ouest de la commune le long de la RD 798.

Le nombre d'installation d'entreprises est peu élevé et irrégulier. De plus, l'effet vitrine créé par l'A84 entraîne des délocalisations d'entreprises.

Cependant, réserver un espace d'accueil dans le bourg pour des activités artisanales locales d'importance réduite semble souhaitable.

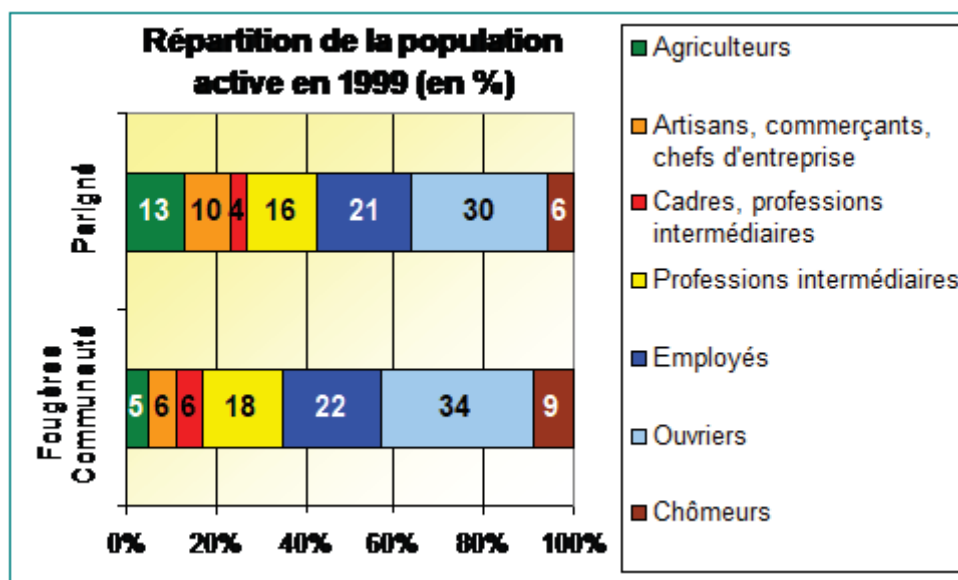
Une activité commerciale se maintenant

Des commerces de proximité assurent l'offre de services quotidiens aux habitants : Un bar, un bar-restaurant, un salon de coiffure, une boulangerie, un magasin de vente de produits du sol, un garage automobile, deux transporteurs et un commerce multiservices. Ces commerces assurent un dynamisme dans le bourg.

2.3.3- La population active, tournée vers Fougères et son agglomération

Une population active évoluant peu

La commune comptait en 1999, 517 actifs pour 1133 habitants. La population active a augmenté de 5,3 % entre 1990 et 1999 après avoir supportée une baisse de – 10,5 % entre 1982 (549 actifs) et 1990 (491 actifs).



INSEE 1999

La répartition de la population active de Parigné en 1999 est proche de la répartition intercommunale avec tout de même quelques variantes :

Une part d'actif agricole et d'artisan plus élevée, mais aussi une part de cadre plus faible.

Parigné, une commune résidentielle

En 1999, la commune comptait 298 emplois sur son territoire.

Le nombre d'actifs occupés s'élevait à 484 dont un tiers travaillait à Parigné, soit 159 personnes. Ainsi, deux tiers de la population travaillent en dehors du territoire communale.

Les migrations pendulaires montre que la principale destination des actifs de Parigné est Fougères Communauté, pour 216 personnes, dont 151 travaillent à Fougères (soit 31 % de la population active).

94 actifs occupés travaillent dans d'autres communes d'Ille-et-Vilaine et 14 partent en direction des départements voisins.

Au total, 67 % de la population active de Parigné occupe un emploi en dehors de la commune.

Les 298 emplois offerts sur la commune ne sont pas tous occupés par des résidents communaux. 139 personnes viennent travailler à Parigné, dont 52 résidents à Fougères et 30 sur Fougères Communauté.

2.4- Le niveau d'équipement

2.4.1- Les commerces et les services

L'INSEE dresse une liste de 36 équipements et services considérés comme essentiel, avec trois catégories : la gamme de base, la gamme de proximité et la gamme intermédiaire.

Les commerces fournissent des produits de proximité de bouche (boulangier/pâtissier, bar/restaurant) et de service à la personne (salon de coiffure).

Le bureau de poste ouvert tous les matins et le service de taxi collectif en direction de Fougères offre un niveau de services satisfaisant.

La Résidence des Tilleuls assure l'accueil de personnes âgées. Cependant, la commune souffre d'un manque d'offre de services médicaux. Il n'y a pas de pharmacie, pas de médecin et pas d'infirmier.

Les commerces et services présents sur la commune entrent dans les deux premières catégories mettant en évidence la bonne qualité d'offre d'équipements.

2.4.2- Les équipements scolaires privés et périscolaires

L'école Saint Joseph, qui à la rentrée 2003 a accueilli 96 enfants, est un établissement privé. Ainsi, 55 % des enfants de Parigné sont scolarisés dans des écoles publiques et privées de Fougères et ses environs.

Il n'y a pas d'équipements en projet concernant les établissements scolaires.

En revanche un équipement lié à l'enfance est en cours de réalisation : un Pôle Enfance qui permettra l'accueil de groupe lié aux classes vertes venant découvrir la Tourbière et autres activités est en cours de construction.

2.4.3- Les installations sportives et de loisirs

Les équipements sportifs de plein air sont répartis en centre bourg autour de la mairie : un terrain de football, un terrain de tennis et de basket ball.



Des équipements sportifs de taille moindre ont été aménagés dans des espaces paysagers du bourg : un boulodrome, table de ping-pong...

La commune est aussi équipée d'une salle multisports située dans le bourg.

2.4.4- Les équipements de tourisms et de loisirs

L'élément majeur est la tourbière et l'ensemble des activités qui en découlent :

- La Maison de la tourbière permettant de sensibiliser et d'initier les visiteurs à la fragilité et à la richesse de ce milieu,
- Les sentiers de randonnée pédestre autour de la tourbière ainsi que la voie ferrée réhabilitée.

De plus l'hôtel - restaurant du Bois-Guy et des Gîtes bénéficiant du label Gîtes de France assurent l'accueil des personnes de passage.

La commune a pour projet de mettre en place des sentiers de randonnée afin de relier la tourbière au bourg mais aussi de rejoindre la forêt domaniale de Fougères.

Un projet culturel, relatif à la mise en valeur du patrimoine architectural et culturel, est en cours au lieu dit de la Chapelle Saint Roch.

Ce développement des équipements touristiques a pour but d'attirer une clientèle de proximité située sur Fougères Communauté.

2.4.5- La vie associative et socioculturelle

L'activité associative est importante puisque la commune compte huit associations sportives proposant les activités suivantes : cyclisme, basket-ball, football, yoga, gymnastique volontaire, badminton, ping-pong et volley-ball.

Dix associations sociales-culturelles assurent l'organisation de différentes manifestations : Promotion de la Tourbière, Comité des fêtes, Comité de Jumelage, Espace eux Rencontre... Des associations en lien avec l'activité économique et les services à la personne sont aussi présentes.

2.4.6- Le cadre de vie

La commune est depuis longtemps sensible à l'environnement qu'elle offre à ses habitants et à la volonté d'améliorer encore la qualité de vie de ce territoire.

Des travaux d'aménagement et de requalification du bourg sont en cours dans le cadre du Contrat d'objectif. Le but est de maintenir les commerces et les équipements publics et d'en faciliter l'accès par la réalisation de liaisons, notamment piétonnes.

L'objectif est aussi d'améliorer l'intégration des espaces urbanisés par la définition de limites franches et la plantation ou la régénération de haies bocagères.

Cette volonté de répondre aux besoins des habitants et d'améliorer leur cadre de vie est à poursuivre.

Atouts et handicaps du territoire communal

Une commune dynamique et attrayante

La commune présente un environnement naturel de grande qualité reconnu, en limites de la forêt domaniale de Fougères, avec ses tourbières protégées par leur classement en ZNIEFF. Le patrimoine bâti y est de qualité avec des éléments majeurs comme le Château du Bois Guy.

Dans un souci de valoriser l'environnement existant, des aménagements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation de façon à asseoir le rôle communal de pôle du bourg. Le souhait est de poursuivre la démarche engagée, notamment en favorisant les liaisons piétonnes entre le centre et les lieux de résidence.

Les projets menés en faveur de l'amélioration du cadre de vie sont nombreux. La supérette *Vival*, commerce multiservices, a permis de conforter le dynamisme des commerces de proximité déjà présent, mais aussi de répondre aux attentes des habitants.

Aussi, des projets tels que le Pôle Enfance ou encore le projet de Centre culturel dans l'ancien presbytère montre le dynamisme de la commune et la volonté d'offrir aux habitants un maximum d'équipements.

L'activité associative assure la bonne utilisation des équipements sportifs et culturels de la commune.

Tous ces efforts menés ont abouti à l'installation de nouveaux habitants avec un rythme de constructions soutenu de 7 à 8 logements par an entre 1999 et 2003.

Des contraintes freinant son développement

Une situation géographique considérée comme un handicap pour plusieurs raisons.

La forêt domaniale de Fougères forme une sorte de « barrière naturelle » difficile à franchir pour certaines personnes qui souhaiteraient s'installer en périphérie de Fougères.

Aussi, sa situation par rapport à l'A 84 pourrait devenir un handicap pour son développement économique. Une entreprise artisanale installée à Parigné a été délocalisée en vu de profiter de l'effet vitrine le long de cet axe structurant.

Le périmètre de protection de la zone de captage de la Fontaine limite le développement du bourg vers le Nord et l'Ouest. De plus, un siège d'exploitation installé en entrée de bourg Est, sur la RD 19, bloque le développement de l'urbanisation de ce secteur.

Malgré le dynamisme en matière de commerce et service, la commune souffre d'une pénurie de services médicaux : pas de médecin, pas d'infirmier... et actuellement pas de locaux pouvant les accueillir.

Quels sont les enjeux ?

➔ Une volonté d'offrir un cadre de vie à conforter :

En mettant l'accent sur l'enfance et les équipements et en améliorant l'offre de services de santé.

➔ Des éléments du paysage à protéger et à valoriser :

Plusieurs hameaux anciens présentent des bâtiments de qualité à préserver.

Des éléments naturels de type alignement d'arbre et chemin creux, devenant rare sur la commune pourraient faire l'objet de protection. Le caractère monumental du séquoia de la Ville Gontier, fait de lui un élément majeur du patrimoine naturel et pourrait être protégé au titre de la loi paysage.

Le lotissement situé à l'Ouest du bourg mériterait d'être intégré au mieux afin d'atténuer son impact visuel dans le paysage. L'aménagement d'un sentier planté est envisagé en bordure du lotissement. La plantation ou la régénération de haies bocagères permettrait d'atténuer l'impact de l'agglomération.

➔ Une vocation touristique et de loisirs culturels et sportifs pour l'agglomération fougeraise à conforter: Des projets de développement du réseau de sentier de randonnées permettront d'asseoir les démarches engagées telles que la Maison de la Tourbière.

➔ Une vocation résidentielle de commune péri-urbaine à définir :

En définissant un rythme de développement souhaité et qui serait souhaitable afin que la commune se développe durablement en répondant à l'offre de la qualité de vie attendu par ses habitants, mais aussi en répondant au principe de diversité permettant de faire coexister, les différents types d'habitat (accession, logement locatif et locatif social) (loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991).

3- Justification des orientations envisagées

3.1- LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Parigné s'articule autour de quatre grands principes :

① **Accueillir une population nouvelle dans le respect de la diversité des types d'habitat et en équilibrant le développement du bourg.**

La commune de Parigné a connu une augmentation de sa population douce et régulière jusqu'en 1999. Cette augmentation est liée à un solde naturel positif ainsi qu'à un solde migratoire croissant. La commune souhaite donc maintenir cette croissance et favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants. Cette démarche est déjà engagée sur la commune puisque celle-ci a déjà réalisé des opérations de réhabilitation de maisons de bourg pour de la location. Cette politique va donc être poursuivie.

L'agglomération de Parigné c'est développé en linéaire le long de la RD 19 en direction de Fougères. Puis des opérations de lotissements se sont succédées en direction de l'Ouest. Ces orientations du développement urbain, s'expliquent par l'impossibilité de développer l'agglomération en direction du Nord (zone de protection du captage d'eau potable de la Fontaine) et en direction de l'Est (sièges d'exploitation agricole).

Afin de favoriser la fréquentation du bourg et de redonner sa centralité au bourg originel, la municipalité a choisi de réorienter le développement de l'urbanisation au Sud-Est, à proximité du lotissement de la Châtellenie des Acres et en direction de l'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.**

La commune de Parigné c'est déjà donné les moyens d'améliorer l'attractivité de la commune avec l'ouverture d'un commerce multiservices et la construction d'un pôle enfance (accueil d'enfants durant les périodes de vacances scolaires entre autres).

La municipalité souhaite aujourd'hui poursuivre ses efforts notamment en réservant des espaces pour la réalisation d'une maison de santé.

La commune souffre d'un mitage de l'activité artisanale, avec des entreprises installées de façon aléatoire sur l'ensemble du territoire communal. Elle souhaite limiter ce phénomène et favoriser l'installation de nouvelles entreprises. Pour cela un espace d'accueil mixte habitat/activité est prévu à proximité de la zone d'activité des Acres.

L'activité agricole reste dynamique sur Parigné, avec 38 sièges d'exploitation en activité en 2005. Cependant, elle montre une certaine fragilité liée au vieillissement des actifs agricoles. La municipalité a donc choisi de favoriser le maintien de l'activité agricole sur son territoire. Pour atteindre cet objectif de nombreux sièges ont été englobés dans un zonage A (agricole) favorisant ainsi le maintien de la production actuelle et la transmission des sièges d'exploitation.

③ **Développer de façon mesurée quelques hameaux existants structurés :**

La commune est limitée en terme de capacité d'accueil sur l'agglomération pour les raisons déjà évoquées (zone de protection du captage d'eau de la Fontaine, sièges agricoles à la sortie Est de l'agglomération et en couronne au Sud-Est, vallée au Sud-Ouest).

De plus, de nombreux petits hameaux n'ont plus leur vocation agricole originelle et ont peu à peu développé une vocation résidentielle.

La municipalité souhaite donc avoir la possibilité d'accueillir quelques constructions neuves sur les hameaux (n'ayant plus de siège d'exploitation agricole), et dont les conditions d'équipements (alimentation en eau potable, voirie) et sécurité routière permettent ce développement.

Par conséquent un développement très mesuré est prévu sur sept hameaux :

La Bouexière,	La Porterie,
La Peignardière,	La Ville Gontier.
La Gravelais,	Et La Tricherie
Le Pont,	

De plus, des espaces d'accueil de capacité plus importante sont envisagés sur le village de Passillé et de l'Anchenais.

Le village de Passillé présente des constructions diffuses autour du hameau originel. L'objectif est de restructurer les constructions sur ce site en densifiant et en recréant une unité de village.

Le lieu-dit de l'Anchenais a vu des constructions se développer en linéaire en bordure de la RD 108. Le projet vise à restructurer cet espace situé au Nord de l'agglomération.

Dans tous les cas il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité qui ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages (art. R 123-8 du C.U.)

④Valoriser et rendre accessible le patrimoine naturel et bâti

La commune est riche d'un patrimoine naturel de qualité avec ses deux tourbières classées en Z.N.I.E.F.F. et sa proximité avec la forêt domaniale de Fougères.

De même, elle présente un patrimoine bâti de qualité dont les éléments majeurs sont le château de la Ville Gontier, la Châtellenie des Âcres, le château du Bois Guy et la Chapelle Saint Roch.

La municipalité envisage donc de réserver des espaces de façon à organiser des circuits de randonnées en complément des chemins existants permettant de relier la Tourbière à la forêt de Fougères en passant par le bourg.

De plus, afin de protéger le patrimoine bâti, la municipalité a choisi d'instituer un permis de démolir sur les bâtiments présentant un intérêt.

3.2- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- accueillir de nouvelles populations,
- recentrer le cœur de bourg et favoriser sa fréquentation, à la fois par un rééquilibrage spatial et par la réalisation de logements communaux, de commerces,
- valoriser l'espace rural (qualité des espaces naturels, pérennisation du bâti ancien),
- maintenir l'activité agricole, activité encore fortement présente sur le territoire.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Parigné.

AXE 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
Parigné présente les caractéristiques d'une commune rurale attrayante. L'activité agricole y est très dynamique avec pas moins de 38 sièges d'exploitation en activité en 2004, répartie sur l'ensemble du territoire communal dont un siège au sein de l'agglomération et trois en bordure. Les indicateurs démographiques en témoignent : l'augmentation de la population est continue, qui d'après une estimation communale s'accélère avec en moyenne 13 nouveaux habitants par ans (entre 1999 et 2004). → La commune se fixe pour objectif l'accueil d'une dizaine de constructions neuves par an Le développement urbain c'est jusqu'alors orienté en direction de l'Est et du Sud, celui-ci étant contraint par le périmètre de captage d'eau potable de la Fontaine et la présence de siège agricole au sein et en bordure de l'agglomération. La municipalité a choisi aujourd'hui de : - réorienter le développement de l'urbanisation en direction de l'Est, développement qui sera le pendant des lotissements situés à l'Ouest de la RD 19, - de poursuivre le développement en direction de l'Ouest, de façon à ne pas pénaliser les sièges d'exploitation situés au Sud-Est de l'agglomération et de se doter d'une capacité suffisante pour maintenir la croissance démographique. Le schéma directeur d'assainissement, approuvé en 1999, a défini un secteur d'assainissement collectif correspondant aux zones qui sont aujourd'hui urbanisées. Le projet de la commune est de rééquilibrer l'urbanisation vers l'Est. Les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation à l'Est et à l'Ouest ne sont actuellement pas compris dans le secteur relevant de l'assainissement collectif. Toutefois, ces zones sont contiguës au bourg, le réseau de collecte des eaux usées étant situé au droit de la zone, elles sont immédiatement raccordables. Les nouvelles zones urbaines ont été définies dans des secteurs de moindre enjeu agricole. La définition du secteur s'appuie sur les limites de la zone de captage d'eau potable de la Fontaine et les périmètres des sièges agricoles (100 mètres) situés à proximité.	Equilibre entre développement urbain maîtrise et développement de l'espace rural Lutte contre l'étalement urbain Utilisation économe des espaces urbains Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'habitat ainsi que d'équipements publics

AXE 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.	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
La commune a déjà engagé des opérations d'amélioration et de réhabilitations de constructions de maisons de bourg afin d'augmenter son parc de logements locatifs. De même, elle s'est donnée les moyens de renforcer son activité commerciale grâce à l'ouverture d'un multiservice. La municipalité souhaite poursuivre cette démarche. Des espaces sont donc prévus pour l'accueil d'équipements du type maison de services et une salle des fêtes. La municipalité souhaite aussi conforter le dynamisme du bourg en favorisant l'installation d'activités artisanales en continuité avec la zone d'activité artisanale des Âcres. Cet espace d'accueil serait une zone mixte activités/habitat où cohabiteraient des activités compatibles avec la proximité des habitations. La tendance du nombre du siège d'exploitation est à la baisse, cependant la production agricole globale de la commune a peu varié entre 1979 et 2000. Cette tendance va sans doute se poursuivre, c'est pourquoi la commune souhaite favoriser le maintien de la production agricole et la transmission des sièges d'exploitation « majeurs ». Pour cela, un zonage approprié A a été défini sur 77% du territoire communal.	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'habitat ainsi que d'équipements publics Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

AXE 3 : DÉVELOPPER DE FAÇON MESURÉE QUELQUES HAMEAUX EXISTANTS STRUCTURÉS	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
A la vue des contraintes importantes limitant le développement de l'agglomération (présence de sièges d'exploitation agricole en limite d'agglomération, périmètres de protection liés au captage d'eau potable de la Fontaine), la municipalité a choisi d'accueillir quelques constructions en dehors de l'agglomération. L'activité agricole est encore dynamique, on compte à l'heure actuelle 38 sièges d'exploitation sur la commune. Le projet d'aménagement et de développement durable présente un double enjeu, protéger l'activité agricole tout en confortant la nouvelle vocation résidentielle des hameaux. Sept villages, au bâti relativement dense et dont la vocation est résidentielle, pourront accueillir quelques constructions nouvelles sur les espaces non construits entre des constructions existantes. De plus, les villages de Passillé et de l'Anchenais accueilleront des	Equilibre entre développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

constructions à vocation d'habitation dans une mesure plus importante. Ainsi, ces deux villages seront zonés en espace à urbaniser (AU). Ces deux villages ont été retenus pour leur proximité avec l'agglomération afin que les futurs habitants « fassent vivre le bourg ». De plus les terrains concernés sont cernés par des constructions à usage d'habitations avec les périmètres de réciprocity qui s'y rattachent. Le schéma directeur d'assainissement (1999) ne prévoit pas d'assainissement collectif sur les hameaux. Les villages retenus pour une extension mesurée de l'urbanisation, l'assainissement non collectif préconisé est de type épandage souterrain classique, excepté pour le village de l'Anchenais où est préconisé soit une réhabilitation de l'assainissement autonome, soit une solution autonome regroupée. Dans tous les cas il s'agit d'une capacité d'accueil limitée (art. R 123-8 du CU)	
---	--

AXE 4 : VALORISER ET RENDRE ACCESSIBLE LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
Le projet d'aménagement et de développement durable affiche clairement la prise en compte du patrimoine naturel, bâti, et de la vocation agricole du territoire comme un de ses objectifs. La commune dispose d'espaces naturels remarquables d'un point de vue environnemental ou paysager (tourbières, zones humides, paysage de qualité, etc.). Elle souhaite préserver ces espaces de l'urbanisation. La répartition de l'habitat est traditionnelle des régions de bocage : du bâti isolé, quelques petits hameaux (qui ont perdu pour la plupart leur vocation agricole originelle). Pour conserver un tissu rural dynamique, la commune a choisi de préserver l'activité agricole et ses outils de production tout en permettant la mise en valeur des bâtiments traditionnels qui ont perdu leur vocation agricole. Le changement de destination, la rénovation, l'extension mesurée seront autorisés dans les hameaux et pour les constructions isolées non liés à l'activité agricole sous réserve que ces constructions se situent à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles ou d'un siège d'exploitation agricole. De plus, sur les éléments majeurs du patrimoine bâti communal, un permis de démolir est institué. Compte tenu de la qualité du site et de l'identité rurale de la commune, la municipalité affiche sa volonté de conserver un équilibre entre le développement de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles et des paysages. Les espaces naturels sensibles et les espaces agricoles de valeur se verront préservés au travers d'un classement en zone A (agricole) et N (naturelle) dans le PLU.	Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés aux activités agricoles Préservation de la qualité des écosystèmes, des milieux, la prévention des risques naturels prévisibles Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matières d'équipements publics Sauvegarde du patrimoine bâti

Afin de valoriser le patrimoine naturel et bâti et de remplir pleinement sa vocation récréative dans le pays de Fougères, la municipalité souhaite développer son réseau de sentier de randonnée et favoriser le développement de boucles entre le bourg, la tourbière et la forêt Domaniale de Fougères.	
---	--

3.3- CHOIX FAIT POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

➤ Les zones naturelles **N**

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée ;

- A protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- A protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

La commune dispose d'un patrimoine naturel protégé dans le cadre de ZNIEFF (deux tourbières) et de deux espaces protégés pour les zones de captage d'eau potable de la Fontaine et de Fontaine la Chèze (en projet).

Les zones naturelles regroupent également des secteurs en milieu rural construits dont la vocation est résidentielle. Une différenciation est faite entre les espaces qui accueilleront des constructions neuves et les espaces où seules les rénovations et les changements de destination des bâtiments existants seront autorisés.

Aucun massif boisé important n'est présent sur le territoire communal, d'où l'importance de protéger l'ensemble des parcelles boisées qui ont un rôle écologique important.

Quatre types de zones naturelles ont été définis, répondant aux différents objectifs de développement de la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver l'environnement et le patrimoine naturel	Définition d'une zone NPa (naturelle à protéger strictement) et d'une zone NPb (naturelle à protéger à vocation agricole) Cette zone NPa correspond aux tourbières classées en ZNIEFF et aux périmètres rapprochés de protection des zones de captage de la Fontaine et de la Fontaine la Chèze (Landéan). La zone NPb correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent (vallée du Nançon et de ses affluents). Dans la partie sud du territoire communal la définition de la limite de la zone NPb s'appuie sur la limite du périmètre rapproché complémentaire de captage d'eau de Fontaine la Chèze (Landéan). De même, au Nord de la commune, un secteur NPb a été délimité en concordance avec la définition du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la Fontaine.

	Dans cette zone, l'activité agricole y est autorisée à condition de s'intégrer à l'environnement naturel et de répondre aux règles édictées dans les arrêtés préfectoraux du 10 mai 2005 pour la prise d'eau de la Fontaine la Chèze et du 10 février 2003 pour la prise d'eau de la Fontaine.
Valoriser et maintenir le patrimoine bâti	Définition d'une zone Na (naturelle de hameau, de constructions isolées et de bâtiments agricoles voués à changer de destination). La commune compte des hameaux constitués de constructions anciennes, des habitations isolées ainsi que des sièges d'exploitation agricole dont l'activité n'est pas pérenne. Pour les hameaux et les constructions isolées sans lien avec l'activité agricole, le choix a été de les classer en zone Na, compte tenu de leur caractère résidentiel (en zone rurale). Il s'agit de secteurs où toutes nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. En revanche, la rénovation, l'extension, la réhabilitation et le changement de destinations des constructions existantes est autorisée sous réserve d'être situé à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation. La définition de ce périmètre a pour objectif de préserver le bon fonctionnement des sièges d'exploitation et de ne pas limiter leur potentiel d'évolution au regard de la réglementation en vigueur et des possibilités de conflit avec le voisinage. Aussi, pour les sièges d'exploitation agricole classée en zone Na et en activité, les constructions, extensions, changement de destination, réhabilitations liées à l'agriculture sont autorisés. Il en sera de même, en dehors de la réalisation de construction nouvelle à usage d'habitation, lors de la cessation d'activité de l'exploitation, sous réserve que celle-ci se situent à plus de 100 mètres d'un autre siège d'exploitation agricole, pour les raisons déjà évoquées. Pour déterminer la classification de certains sièges en zone Na, quelques critères ont été définis : ○ L'entrée en retraite du chef d'exploitation dans moins de 5 ans ○ Pas de repreneur connu ○ La dimension économique du siège (surfaces exploitées, <i>installations</i> en place, ...) ○ La réalisation de la mise aux normes ou démarche de mise en œuvre non engagée pour la mise aux normes des installations ○ La situation du siège (proximité avec une zone de captage d'eau potable...) Ce choix d'inclure en zone Na des sièges d'exploitation agricole encore en activité a été retenu au regard de la tendance à la baisse, observée de 1979 à 2000, du nombre

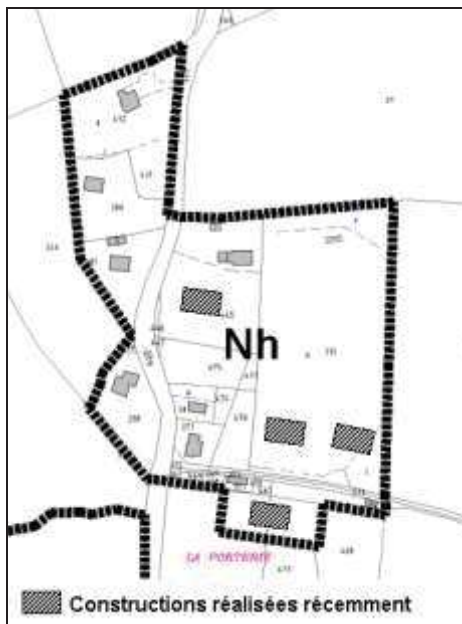
	de sièges d'exploitation agricole et au niveau de production maintenu sur cette période. Entre 2000 et 2004 cette tendance c'est poursuivie.
Développer de façon mesurée quelques hameaux existants structurés	Création de la zone Nh (naturelle de hameau) La commune de Parigné présente un habitat relativement dispersé organisé en hameau plus ou moins important. Cette réalité aurait pu être la tentation d'inciter à une forme de mitage du territoire. Cependant, la municipalité a choisi de développer les hameaux les plus significatifs et présentant des constructions récentes pour accueillir de façon limitée des constructions nouvelles. Le zonage prévoit donc un nombre limité et judicieusement choisi de secteur Nh. De plus, des certificats d'urbanismes ainsi que des permis de construire sont déjà délivrés pour la plupart des villages concernés. Aussi, des constructions ont été réalisées récemment, notamment sur les villages de la Ville Gontier et de la Porterie, expliquant le rapport faible entre la capacité d'accueil de nouvelles constructions et les surfaces disponibles sur le plan de zonage (les constructions réalisées récemment ne figurent pas sur le plan de zonage). Le hameau de la Bouexière, Ce hameau résidentiel est situé en limite Nord de la commune et présente un alignement de maison en bordure de la RD 108, ainsi qu'un deuxième alignement parallèle à l'ancienne voie ferrée (devenu chemin de randonnée). Ce hameau pourra accueillir quatre constructions environ. Les accès se feront sur un chemin communal parallèle à la RD 108. le hameau du Pont, C'est un village situé au sud de la commune, en limite avec la forêt domaniale de Fougères. Ce village comprend déjà six ou sept foyers. Il est desservi par un chemin communal. Ce village pourrait accueillir 1 à 2 constructions nouvelles. Le hameau de La Peignardière, Est constitué de cinq constructions récentes réalisées en bordure sur la voie communale. Ce village pourrait accueillir deux nouvelles constructions afin de densifier ce groupement de constructions. L'accès à ces nouvelles constructions se fera par un chemin privé existant débouchant sur la voie communale.

Le hameau de La Gravelais,

Est constitué de deux noyaux originels regroupés par deux nouvelles constructions dont une présentant une architecture très contemporaine. Ce village pourrait accueillir 4 à 5 constructions nouvelles.

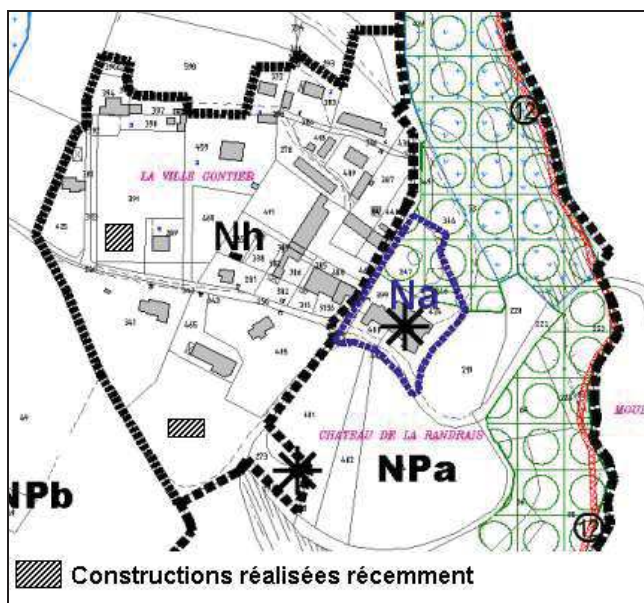
La Porterie,

Ce village constitué uniquement de constructions récentes c'est développé de façon linéaire au carrefour entre la voie communale reliant le village de la Porterie au hameau de la Ville Gontier et la voie communale n°1, dite de Monbaron. Les parcelles ouvertes à la construction se situent à l'arrière du front bâti. Ce hameau serait en mesure d'accueillir deux nouvelles constructions (trois constructions neuves ne figurent pas sur le plan).



Le hameau de la Ville Gontier,

Ce village dense est constitué de bâtiments de caractère ainsi que de constructions plus récentes. Compris dans le périmètre sensible de la zone de captage de la Chèze, la commune ne souhaite accueillir dans ce hameau que deux nouvelles constructions.



Le hameau de la Tricherie

Ce village en bordure de la route départementale n°19 ne présente que des constructions anciennes rénovées. Une parcelle, comprise dans ce village reste libre et pourra accueillir une construction neuve.

Le hameau de la Boulouse

Ce village situé au Nord de la commune se répartie en deux petits groupements de maisons. Une parcelle libre sépare ces deux groupements. L'accueil d'une construction sur cette parcelle permettra de structurer le village.

Le hameau du Clos des Chênes et de l'Anchenais

Le village du Clos des Chênes situé en bordure de la RD 108, au Nord Ouest de l'agglomération, a vu des constructions s'implanter en linaire, avec des accès directs sur la voie. Le village de l'Anchenais constitue un village structuré qui s'est développé en linaire en bordure de vallée. Une parcelle reste disponible entre les constructions existantes, c'est pourquoi le village a été repérée en zone Nh.

Le hameau de Passillé

Le hameau est situé au Nord de l'agglomération de Parigné. C'est un village structuré ne présentant pas de dent creuse. Cependant, la zone 1AUe₁, où l'accueil de six constructions neuves est envisagé, jouxtant le village, le choix a été de repéré le village en zone Nh.

Définition d'une zone **NP** (naturelle de loisirs)

Valoriser et rendre accessible le patrimoine naturel	Au sud de l'agglomération, en bordure de la RD 108, le lotissement de la Châtellenie des Âcres fait face à une vallée que la municipalité souhaite valoriser. Elle souhaiterait réaliser quelques aménagements légers de loisirs et notamment un sentier de randonnée qui permettrait aux habitants du bourg de rejoindre la forêt de Fougères. Une amorce de ce projet a déjà été réalisée au lieu-dit du Pont L'Étal.
Valoriser et rendre accessible le patrimoine bâti	Définition d'une zone NPbt (naturelle touristique) Le château du Bois Guy est un des éléments majeurs du patrimoine bâti de la commune. Ce château, sur lequel est institué un permis de démolir, est une structure d'accueil touristique (restauration et hôtellerie). Le zonage en NPbt permettra à l'hôtel de développer cette activité de villégiature.

➤ Les zones agricoles **A**

Parigné est une commune rurale où l'activité agricole occupe une place importante dans l'activité économique communale.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone A (agricole) la majeure partie de son territoire ainsi que l'ensemble des constructions affectées à l'activité agricole.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non agriculteurs, l'urbanisation reste concentré dans des secteurs de moindre enjeu agricole.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Confirmer le dynamisme de la commune en favorisant le maintien de l'activité agricole. Développer de façon mesurée quelques existants hameaux structurés	Création d'une zone A (agricole) La majeure partie du territoire communal est classée en zone A, ainsi qu'un grand nombre de siège d'exploitation, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole. La zone A a pour objectif de préserver la valeur agronomique, biologique et/ou économique des terres agricoles. De plus, la zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non-agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone ce qui permet d'éviter les conflits liés à la cohabitation avec les agriculteurs. Ainsi les constructions situées dans l'espace agricole mais n'ayant pas de lien avec cette activité ont été classées en zone naturelle (zone Na ou Nh) afin de ne pas compromettre leur évolution.

	Création d'une zone Aa (agricole) Afin de limiter les conflits d'usage entre les exploitants agricoles et les tiers qui s'installeront dans les zones d'urbanisation future, la commune a choisi de définir une zone Aa, qui borde l'agglomération de Parigné, sur le pourtour sud. Cette zone Aa n'autorise que l'exploitation des sols. Elle interdit les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
--	---

➤ Les zones urbaines **U**

Cette zone concerne :

- Les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- Les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existant ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Accueillir une population nouvelle dans le respect de la diversité des types d'habitat	Définition de la zone UC (urbaine centrale) La zone Uc correspond au centre ancien de Parigné. Elle se caractérise par une urbanisation dense, implantée à l'alignement des RD 108 et RD 19. Quelques parcelles sont encore libres et pourraient accueillir de nouvelles constructions. La commune a réservé certains terrains (classés en emplacements réservés)
	Définition de la zone UE (urbains d'extension) La zone UE correspond aux secteurs d'extension du bourg ancien, réalisés sous forme de lotissements. L'habitat y est implanté dans la continuité du bâti existant en retrait de l'alignement. Elle correspond à l'espace urbanisé actuel.
Confirmer le dynamisme de la commune en favorisant l'installation d'activité artisanale	Définition de la zone Ua (urbaine d'activité) La commune dispose au sein de l'agglomération d'une zone d'activité communale. Cette zone accueille des activités artisanales et commerciales compatibles avec la proximité de la zone résidentielle. Aujourd'hui, il reste peu d'espace disponible.
	Définition de la zone UL (urbaine de loisirs)

Conforter le niveau d'équipement de la commune	Cette zone correspond à l'espace d'accueil des équipements de loisirs de la commune (terrain de football, salle de sport...). La commune n'a plus d'espace disponible pour prévoir l'extension ou l'installation de nouveaux équipements.
---	---

➤ Les zones à urbaniser AU

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, et qui sont destinées à recevoir une extension urbaine.

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- Les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AUe (zone constructible).

- Les zones à urbaniser à long terme :

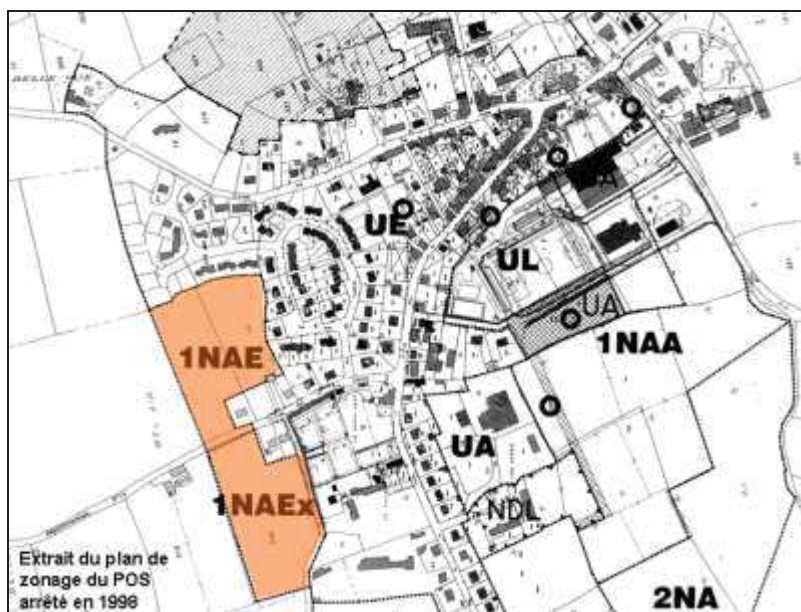
Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la commune ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, cette zone est classée en 2AU (zone non constructible). Le principe d'aménagement est de rééquilibrer spatialement le développement du bourg en tenant compte des contraintes existantes (sièges d'exploitations agricoles, périmètre de protection de la zone de captage d'eau, vallée au sud...).

La commune souhaite maintenir son développement actuel à raison de 7 à 8 constructions neuves par an en moyenne.

La délimitation des zones à urbaniser tient compte de ces objectifs. 13,1 hectares (zone 1AUe et 2AU cumulées) seront destinés à l'extension urbaine.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Accueillir une population nouvelle : en équilibrant le développement du bourg	Création d'une zone 1AUe (à urbaniser à court terme) <i>Desserte en équipements des secteurs de développement :</i> La station d'épuration a une capacité suffisante pour les années à venir. La commune prévoit une extension du réseau d'assainissement collectif. <i>La voirie :</i> Trois secteurs ont été délimités pour recevoir l'urbanisation future au sein de l'agglomération. Un secteur supplémentaire de capacité d'accueil plus limité est prévu sur le village de Passillé, situé au Nord de l'agglomération. <u>Le secteur Est :</u>

Intégrer le développement de l'urbanisation dans l'environnement	Les parcelles n°346, 347 et 234 (en partie) section cadastrale AB et D au lieu dit les Âcres sont incluses en zone 1AUe. Cette zone située en arrière du front bâti traduit la mise en œuvre de rééquilibrage spatial du bourg. Elle sera desservie par une voie en projet qui permettra de relier le lotissement de la Châtellenie des Âcres au centre bourg (mairie). Les limites de la zone ont été définies de la sorte afin de ne pas porter préjudice aux quatre sièges d'exploitations en activités situés sur son pourtour. <u>Le secteur Ouest :</u> La zone 1AUe est définie sur les parcelles n°421 et 571 (en partie) section cadastrale D1. Cet espace compris dans le périmètre de protection complémentaire de la zone de captage de la Fontaine permettra de combler une « dent creuse » au sein de l'agglomération. L'urbanisation de ce secteur ne portera pas atteinte au captage d'eau potable de la Fontaine car l'ensemble des constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'ouverture à la construction de cette zone favorisera la densification de l'agglomération. Cette zone répond à l'autorisation figurant dans l'arrêté d'autorisation préfectorale pour le captage de la Fontaine sur la commune de Parigné, en date du 10 février 2003, à l'article 6.3 <i>Prescriptions applicables sur le secteur complémentaire</i> « toute nouvelle construction y est interdite à l'exception, de celles prévues au projet de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de 1998, de celles nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau, de celles réalisées pour supprimer des sources de pollution et de celles en extension ou en rénovation des constructions en place. Les secteurs constructibles au projet de P.O.S. de 1998 seront consacrés uniquement à de l'habitat (pas d'artisans, d'industries, d'installations classées pour l'environnement...). Les habitations seront raccordées à l'assainissement collectif. » <u>Extrait du plan de zonage du projet de P.O.S. de 1998 :</u>
--	---



Cette zone sera desservie par une voie interne débouchant sur la RD 19 qui fera prochainement l'objet d'un déclassement.

Le secteur Sud-Ouest :

La zone 1AUe comprend la parcelle n° 547 section cadastrale D1. Cet espace, bordé par des constructions existantes, est desservi par un chemin communal débouchant sur la RD 19.

Ces deux derniers secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement présentée en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

Le secteur du village de Passillé :

Différents paramètres limitent le développement de l'agglomération :

- afin de ne pas compromettre l'activité agricole située à proximité de l'agglomération (4 sièges d'exploitation sur le pourtour Est),
- de ne pas empiéter sur des espaces naturels d'intérêt (zone de captage d'eau potable bloquant le développement de l'urbanisation en direction de l'Ouest et du Nord, la vallée située au Sud),
- et d'atteindre l'objectif d'accueil d'une dizaine de constructions neuves par an à l'échelle du territoire communal, assurant un bon renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements,

⇒ Ainsi, dans le respect des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, prônant d'une part l'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces naturels et des paysages ; et d'autre part l'utilisation économe

	et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux : la commune a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le hameau de Passillé. Situé au Nord de l'agglomération, ce village a été retenu de pour sa proximité avec le bourg et de sa vocation résidentielle. La capacité d'accueil (6 constructions neuves environ) importante a conduit à zoner cet espace en 1AU. Les parcelles concernées sont les n°401, 402, 403 et 404 section cadastrale C1. Ce secteur bénéficie d'une bonne desserte routière (voie communale n°9 dite de Passillé et la voie communale n°4 dite de Dohin ; et d'un réseau d'adduction d'eau potable suffisant. Création d'une zone 2AU (à urbaniser à long terme) <u>Le secteur Sud-Ouest de l'agglomération :</u> Ce secteur en bordure de la RD19 est organisé en linéaire le long de la voie, dans la continuité du bâti existant. Cet espace d'accueil a été retenu au regard des contraintes existantes sur le pourtour de l'agglomération (sièges d'exploitations agricoles, périmètre de protection de la zone de captage d'eau, vallée au sud...) et concerne les parcelles n°623 et 218 de la section cadastrale D1.
Confirmer le dynamisme de la commune en favorisant l'installation d'activités artisanales.	Définition de la zone 1AUa (à urbaniser à court terme à vocation d'activités) Deux secteurs ont été délimités : <u>Le bourg :</u> Un espace d'accueil d'activité d'une surface limitée de 1,3 ha est prévu sur la parcelle n°211 (en partie) de la section AB. Cette zone traduit la volonté de la commune de limiter le mitage artisanal et de se doter d'espace d'accueil pour les artisans venant s'installer sur le territoire communal sous réserve que ces activités soient compatibles avec la proximité des habitations. <u>La zone d'activité de la Janaye :</u> Cette zone d'activité est retenue au Schéma Directeur du Pays de Fougères valant SCoT. Ce secteur d'une surface de 11 hectares englobe les parcelles n°176, 233, 178, 232, 231, 165, 156, 154, 373 (en partie) et 153 section A. L'objectif de cette zone, située en limite communale en bordure de la RD 798, est d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

Confirmer le dynamisme de la commune en confortant le niveau d'équipement	Définition de la zone 1AU La zone 1AU est définie sur la parcelle n°494 section cadastrale E1. La municipalité souhaite se doter sur cet espace d'une salle des fêtes qui se situera en continuité du pôle d'équipements sportifs.
--	---

3.4- SUPERFICIE DES ZONES :

Zones du P.L.U.	
NOM DE LA ZONE	SURFACE APPROXIMATIVE (EN HECTARES)
UC	3,7
UE	22,6
UA	2,1
UL	2,7
Total zone urbaine	31,1
1AUe	8,8
1AU ℓ	1
1AUa	12,3
2AU	2,7
Total zone à urbaniser	24,8
NPa	83
NPb	269
NPbt	4,3
NP ℓ	4,4
Na	39,1
Nh	31,9
Total zone naturelle	421,8
A	1558,9
Aa	23,8
Total zone agricole	1592,7

Remarque : sont compris en zone agricole et en zone naturelle environ 3,5 hectares, repérés en emplacement réservé au plan de zonage, en vue de réaliser un réseau de sentier de randonnée.

3.5- JUSTIFICATION DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL INSTAURÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit :

ARTICLE	CONTENU DU RÈGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
1 2	Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones : ⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol interdites ⇒ les types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières	Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones. Si la mixité de fonction est encouragée dans les zones urbaines et à urbaniser UC, UE et à urbaniser 1AU dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, des dispositions spécifiques sont prises pour les zones urbaines ayant des vocations particulières comme l'accueil d'activités artisanales (UA et 1AUa) et l'accueil d'équipements sportifs et culturels (1AUr et UL). Les zones à vocation agricole A sont quant à elles strictement réservées à l'agriculture. De plus, afin de préserver le bon fonctionnement et le potentiel d'évolution des exploitations, au regard de la réglementation et des possibilités de conflit avec le voisinage, un périmètre d'éloignement de 100 mètres a été défini entre les bâtiments à usage agricole et les tiers. Sur les zones naturelles, une vocation d'activité peut exister, dans la mesure où les aménagements ne remettent pas en cause les caractères du patrimoine. Enfin les zones A et N, pourront voir les constructions et / ou évolutions du bâti contraintes par la nécessité de préserver le bon fonctionnement et le potentiel d'évolution de sièges ou de sites de production (bâtiments et/ou installations agricoles) préexistants
3 4 5	Ces articles, intitulés : ⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ; ⇒ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, ⇒ superficie minimale des terrains constructibles, définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains.	Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaire à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés. Pour les zone AU, leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'une fois les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone réalisés. En matière d'assainissement, dans les secteurs du bourg, un réseau collectif d'assainissement est prévu, en dehors de la zone 1AU₁ (où l'assainissement sera de type individuel), pour l'ensemble des constructions. Dans les zones non raccordées, le terrain devra

		justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.
Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente		
6	⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront s'implanter : • Soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe • Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement des voies	En fonction de la localisation des constructions sur la commune et dans le but : ⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération ou des villages, ⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, ⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage Dans la zone urbaine un paysage de rues structurées par un bâti dense dont les constructions sont implantées à l'alignement : l'alignement des nouvelles constructions est donc souhaitable en zone urbaine centrale (UC). Dans les zones urbaines autres et les zones à urbanisées (UE, UL, UA et AU) le recul minimum des constructions préconisé est de cinq mètres. En zone naturelle et agricole, une implantation à une distance minimale de cinq mètres est préconisée. Cependant, pour les hameaux implantés à l'alignement de la voie, une implantation de la nouvelle construction en alignement du bâti existant pourra être imposée afin de limiter l'impact de cette nouvelle construction.
7	⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront implantées soit à la limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives	Toujours dans le but : ⇒ d'assurer une trame urbaine cohérente que ce soit au sein de l'agglomération ou des villages, ⇒ d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, ⇒ de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage Cependant en zone naturelle et agricole des dispositions différentes sont prévues afin de préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune (haies, talus, murs en pierres...)
8	⇒ implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Le choix a été fait de ne pas réglementer cet article
9	⇒ Emprise au sol des constructions	Cet article n'est pas réglementé dans les zones urbaine (U), à urbaniser (AU) et agricole (A) Il est en revanche réglementé en zone naturelle (N) car une densité faible de construction est recherchée.
10	⇒ Hauteur maximale des	Cet article est réglementé :

	constructions	⇒ en zone urbaine à vocation d'activité avec une limitation à une hauteur de quinze mètres, vue la proximité avec la zone urbaine centrale. ⇒ en zone naturelle, afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement naturel et bâti
11	⇒ Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords	La zone urbaine centrale comporte principalement des bâtiments de caractère réalisés en pierres couverts d'ardoises. Dans ce secteur de rénovation, les prescriptions architecturales pour le respect des bâtiments ancien sont obligatoires. Sur l'ensemble de la zone urbaine (U), à urbaniser (AU) et sur la zone naturelle de hameau (Nh) le règlement encourage un traitement qualitatif des clôtures et à un maintien des haies bocagères facilitant l'intégration des constructions dans le paysage.
12	⇒ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Il est fait application du R.111-4 du CU
13	⇒ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Les secteurs urbains d'extension (UE) et à urbaniser (AU) correspondent à un modèle pavillonnaire où les terrains sont plus importants. Le règlement encourage à un traitement des espaces verts, à un maintien des haies bocagères existantes et à une plantation de haies bocagères intégrant les constructions.
14	⇒ Coefficient d'occupation des sols	Le choix a été fait de ne pas fixer de COS

Le règlement graphique :

Des périmètres et protections spécifiques sont inscrits au plan de zonage.

Les seuls périmètres de protections se superposant au zonage du PLU sont les espaces boisés classés et les zones concernées par la présence de patrimoine archéologique. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement, s'appliquant à l'ensemble des zonages.

Les marges de recul ont été délimitées en bordure des voies classées à grande circulation et sont des espaces inconstructibles.

Des éléments naturels (haies, arbres isolés, zones humides...) sont inscrits au plan en simple repérage et sont protégés en vertu de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition de la part de la collectivité afin de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (boucle de sentier de randonnée et extension du cimetière). Il donne

au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai de un an.

Une zone d'aménagements (ZAD) différés avait été définie sur l'agglomération de Parigné, portant sur plusieurs parcelles. Aujourd'hui, la commune a acquis certaines de ces parcelles et a profité de l'élaboration du PLU pour intégrer les dernières parcelles en emplacement réservé.

C'est pourquoi la ZAD du bourg de Parigné ne figure pas sur le document graphique.

Concernant l'emplacement réservé n°1, dont la destination sera l'extension du cimetière : cette extension n'est prévue qu'à très long terme et sera contiguë à l'extension du cimetière actuelle, ne figurant pas sur le plan cadastral en temps que tel, parcelle n°464 section AB. Ainsi, une étude spécifique montrant la faisabilité de la poursuite de l'extension du cimetière, pourra être réalisée lors de la mise en œuvre du projet.

Le périmètre de la ZAD dite de la Tricherie, délimité par arrêté préfectoral en date du 21 février 2000, figure sur le plan de zonage. L'objet de cette ZAD est d'assurer une maîtrise foncière des terrains pour la création de la zone d'activité de la Janaye. Le titulaire du droit de préemption sur ce secteur est la commune de Parigné. (L'arrêté préfectoral ainsi qu'un extrait du registre des délibérations de la commune sont joints aux annexes du présent dossier).

3.6- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION DE LA MANIÈRE DONT LE P.L.U. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Parigné bénéficie d'un cadre naturel riche que la commune a souhaité protéger et valoriser dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U.

Aussi, le choix des espaces à urbaniser c'est orienté vers des zones de moindre intérêt environnemental. Le P.A.D.D., le règlement et les orientations d'aménagement ont eu pour objectif de contribuer à cet effort.

La protection de l'environnement naturel

⇒ Quatre espaces font l'objet de protection stricte (NPa). Ces sites sont les tourbières des Mâts et de la Lande Marais et sont actuellement classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.), avec le zonage en NPa toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Les périmètres de protection rapprochée complémentaire des captages d'eau potable de la Fontaine et de Fontaine la Chéze font l'objet d'un classement en zone NPa. Cette classification a pour objet de constater le périmètre de captage, cependant, à l'intérieur de celle-ci, la vocation agricole peu être maintenue.

Un secteur à urbaniser 1AUe est compris dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la Fontaine. Cependant, le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement n'engendrera pas de source de pollution pour le captage d'eau. De plus, un lotissement de 34 logements environ existe déjà entre le captage de la Fontaine et la zone à urbaniser 1AUe.

⇒ Des espaces font l'objet de protection moins stricte, notamment la pointe Sud de la combe (Les Grandes Courbes) bordée par le Nançon et le ruisseau de la Chaumoie. Ce site présente un paysage de qualité et est compris dans le périmètre éloigné de la zone de captage d'eau situé sur la commune de Landéan, la Fontaine la Chéze.

Aussi, la vallée de l'Artoire en bordure du Nançon est classée en NPb. Ce site de qualité paysagère méritait d'être protégé afin d'être préservé.

Enfin, afin d'être en cohérence avec le schéma directeur de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne et du bassin Normandie, l'ensemble des cours d'eau ont été inventoriés et font l'objet d'une protection en étant classés en zone NPb.

De même, les zones humides ont fait l'objet d'un pré-inventaire, et bénéficie d'un classement en zone naturelle NPb et sont repérées au plan de zonage avec une trame particulière. Les deux tourbières comprises en ZNIEFF bénéficient quant à elle d'une protection très stricte : NPa. Sur les zones couvertes par cette trame, les affouillements et exhaussement sont strictement interdits permettant de protéger les zones humides de tout drainage ou remblai.

De plus, des zones humides sont repérées sur le plan de zonage par le figuré suivant :



Sur ces espaces, les affouillements et exhaussements sont interdits afin de les préserver. Les travaux de remblai et de drainage sont donc strictement interdits sur ces zones.

⇒ L'ensemble des parcelles boisées a été repéré sur le plan de zonage afin d'être protégées au titre du L.123.1 7^{ème} alinéa du CU. Aussi, des haies à protéger et/ou à régénérer figurent sur le plan de zonage ainsi que le Séquoia de la « Ville Gontier ». Le classement de ses

éléments interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les espaces boisés classés ont été remis à jour, ainsi seul les espaces les plus significatifs (une surface supérieure à un hectare) ont été repérés espaces boisés classés.

La préservation de l'activité agricole

⇒ La majeure partie du territoire est classée en zone agricole où seules sont autorisées les activités liées à l'activité agricole ainsi que les activités ayant pour support le siège agricole. Ce classement permet de favoriser le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal et de préserver les espaces affectés aux activités agricoles.

Préservation de l'environnement dans les zones d'urbanisation future

⇒ La préservation du patrimoine bâti est favorisée par le classement en zone Na des hameaux n'accueillant pas de nouvelles constructions, ainsi que des constructions isolées. Les sièges d'exploitation agricole dont l'activité cessera dans les prochaines années et sans repreneur connu sont eux aussi classés en zone Na (changement de destination des bâtiments autorisé)

De plus, les éléments qui vont être énumérés sont protégés en vertu de l'article L. 123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan de zonage par le figuré suivant : *

Un permis de démolir est institué sur ces éléments (L.430-1 du CU) :

ELÉMENT	LIEU DIT	SECTION CADASTRALE – N° DE PARCELLE
Le Château	Bois Guy	192, 193, 194
La Chapelle	Saint Roch	202 et 203
Le Château	Ville Gontier	399, 400 et 424
La Chapelle	Ville Gontier	273
Le Manoir	Les Âcres.	344 et 345
Le Manoir	Passillé	365

⇒ Au sein des zones d'urbanisation future, la préoccupation de l'intégration de l'urbanisation, la préservation des éléments naturels d'intérêt nécessitant une protection et le maintien de l'activité économique agricole ont été pris en compte. En effet, l'ensemble des espaces à protéger pour leur richesse environnementale (vallée, zone humide) et/ou pour la salubrité publique (périmètre de protection des captages d'eau potable de Fontaine la Chéze et de la Fontaine) ont été préservés.

De même, les éléments d'intérêt, haies et parcelles boisées, ont été repérés et sont protégés au titre du L.123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, en particulier sur les zones d'urbanisation future.

Enfin, concernant la zone 1AUe, « dent creuse » au sein de l'agglomération de Parigné, comprise dans le périmètre de protection rapprochée complémentaire de la zone captage d'eau de la Fontaine, le raccordement des futures constructions au réseau collectif d'assainissement ne provoqueront pas de risque de pollution. Elles n'engendreront qu'une augmentation des surfaces imperméabilisées.

L'urbanisation de cette zone permettra de densifier l'agglomération et de réaliser une intégration de celle-ci dans le paysage grâce à l'aménagement d'un chemin piéton bordé d'une haie bocagère.

⇒ L'analyse paysagère réalisée sur le territoire communal a révélé des ensembles à préserver à proximité et au sein même de l'agglomération. Ainsi, la vallée située au sud du bourg, parallèle à la RD 108, est classée en espace naturel NPL où des aménagements légers pourront être réalisés. De même, des haies ont été repérées et protégées afin de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (repérée sur le plan de zonage au 1/2500^{ème}).

Enfin, dans le cadre du règlement, des prescriptions particulières ont été définies concernant les plantations et le traitement des espaces verts.

*

*

*