

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIGNÉ LE PÔLIN

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt du PLU : 21 février 2022

Approbation du PLU : 12 décembre 2023



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET CENTRALISER L'HABITAT	p.4
2. CONFORTER LE CADRE DE VIE	p.6
3. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL	p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de PARIGNÉ LE PÔLIN en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2032 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À PARIGNÉ LE PÔLIN, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en termes de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Parignéens, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Maîtriser le développement urbain et centraliser l'habitat
2. Conforter le cadre de vie
3. Soutenir l'activité économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET CENTRALISER L'HABITAT

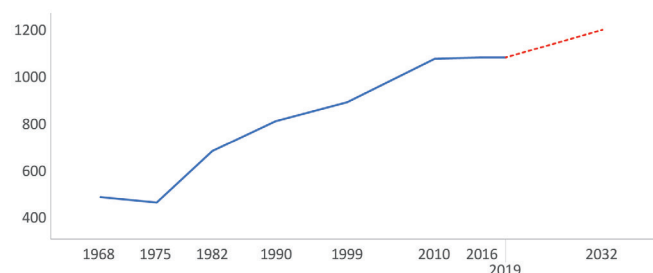
OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AU BESOIN DE LOGEMENTS

Malgré un ralentissement depuis 2010, PARIGNÉ LE PÔLIN connaît une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies. La population a plus que doublé depuis 1975 et le taux de croissance démographique est supérieur à la moyenne départementale.

En 2019 la population est estimée à 1088 habitants.

Pour la décennie à venir, la municipalité souhaite se baser sur un objectif cohérent, à savoir une croissance démographique annuelle de 1% permettant de relancer cette dynamique démographique tout en étant conforme au SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

Ce scénario permettra à la population communale d'atteindre 1 200 habitants à l'horizon 2032.



Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du desserrement des ménages, la production d'environ 67 logements est nécessaire pour la prochaine décennie.

OBJECTIF N°2 : CONTRIBUER À L'ÉCONOMIE DE LA RESSOURCE FONCIÈRE

Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera en priorité en densification du bourg.

C'est pourquoi les élus de PARIGNÉ LE PÔLIN ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification dans le tissu bâti. Celle-ci aboutit à la conclusion suivante :

- environ 20 logements pourraient voir le jour en densification et en comblement des dents creuses.
- 21 autres habitations pourront prendre place dans le futur lotissement du Domaine des Lilas.

OBJECTIF N°3 : MAÎTRISER LES EXTENSIONS URBAINES

Le potentiel de densification et le lotissement du Domaine des Lilas ne permettront pas d'accueillir l'ensemble des logements prévus. Les élus ont donc défini des secteurs d'extension urbaine dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée :

- Un secteur situé au carrefour des chemins du Plessis et de l'Orme, représentant 0,6 ha. Il pourra accueillir environ 9 logements.
- Un secteur situé derrière le lotissement de la Forterie, représentant 1,1 ha. Il pourra accueillir 17 logements.

Ces secteurs préférentiels ont été déterminés par leur proximité avec le bourg dans la continuité de l'enveloppe agglomérée du bourg (ses commerces, ses services) et par leur accessibilité.

OBJECTIF N°4 : CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

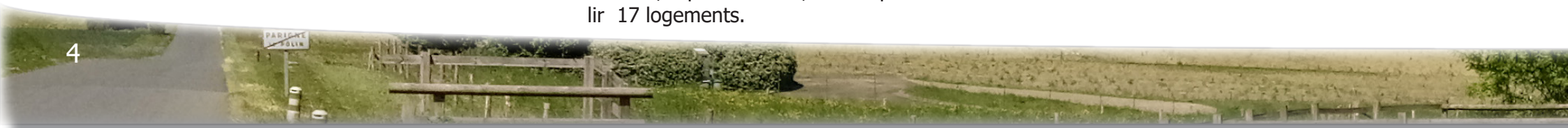
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 4,8 hectares entre 2009 et 2019 pour la construction de 49 logements, soit une densité de 10 logements par hectare.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services l'objectif est d'appliquer une densité moyenne de **15 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. C'est un objectif qui respecte les ambitions du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Cela signifie que les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

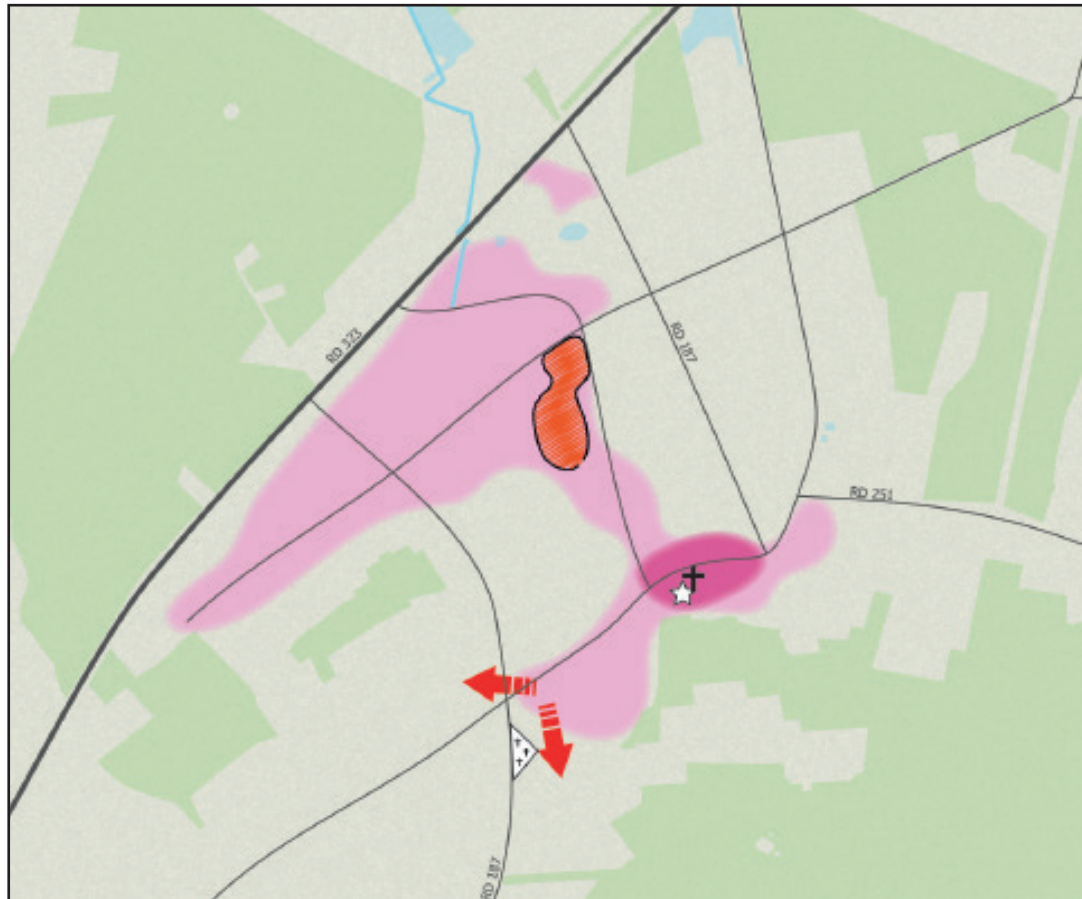
Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes.



OBJECTIF N°6 : POURSUIVRE LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. CONFORTER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

PARIGNÉ LE PÔLIN bénéficie d'un niveau d'équipements et de services correspondant aux besoins de sa population. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

C'est avec cet objectif que les élus parignéens souhaitent promouvoir et développer les secteurs d'équipements de la commune en programmant un secteur d'ouverture à l'urbanisation sur une surface d'environ 1ha.

Cette extension aura vocation à permettre le développement des équipements collectifs, sportifs et de loisirs à proximité des secteurs résidentiels.

OBJECTIF N°2 : ENCOURAGER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

En début de procédure de révision du PLU, un questionnaire a été distribué à la population, dans le but de recueillir son avis sur le développement communal à venir, notamment sur la question des déplacements.

Plusieurs enjeux ont été mis en avant :

- Offrir davantage de possibilités de mobilités douces (pédestres ou cyclables).
- Sécuriser la circulation automobile dans le bourg.

- Améliorer la place du piéton dans le bourg et dans la plaine.
- Créer des liaisons douces au sein du bourg et des chemins pédestres en campagne.

Les élus souhaitent aménager des circulations douces pour développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité. Les liaisons privilégiées sont :

- Aménager un chemin menant à l'arrière des parcelles situées côté nord de la rue Principale.
- Créer une liaison douce entre le lotissement de la Forterie et le secteur d'extension urbaine au sud-ouest.
- Aménager une liaison douce route des Forges, entre la rue du Tertre et la RD 187.
- Sécuriser l'arrêt du car scolaire au croisement de la RD 187 et de la VC 134.
- Les élus souhaitent également entamer une réflexion sur la sécurisation des déplacements doux sur le RD 251 entre le bourg et le Carrefour.

OBJECTIF N°3 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE

Pour accompagner le développement du bourg, entretenir l'image de la commune et favoriser les rencontres et les échanges les élus souhaitent aménager un espace vert à l'angle du chemin de l'Orme et de la RD 187. Il permettra de conserver la visibilité du carrefour, et de proposer un espace de détente à proximité des futurs secteurs d'habitat.

Une réflexion est également menée sur la prairie au nord de l'école : les élus souhaitent qu'elle conserve son caractère naturel en coeur de bourg et permette la gestion des eaux pluviales. Cet espace est également privilégié par les élus pour conserver le point de vue depuis l'école permettant une visibilité sur le grand paysage.

En centre bourg, le réaménagement de la place de la mairie et le déménagement des ateliers et garages communaux est également un objectif affiché pour faciliter l'accès et la circulation.

Une aire naturelle de stationnement pour camping-cars et un espace sanitaire sont envisagés par les élus, face à la halte équestre, pour favoriser l'accueil touristique sur la commune.

Enfin les élus souhaitent conserver l'emplacement réservé à l'extension du cimetière présent dans le précédent PLU.

OBJECTIF N°4 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

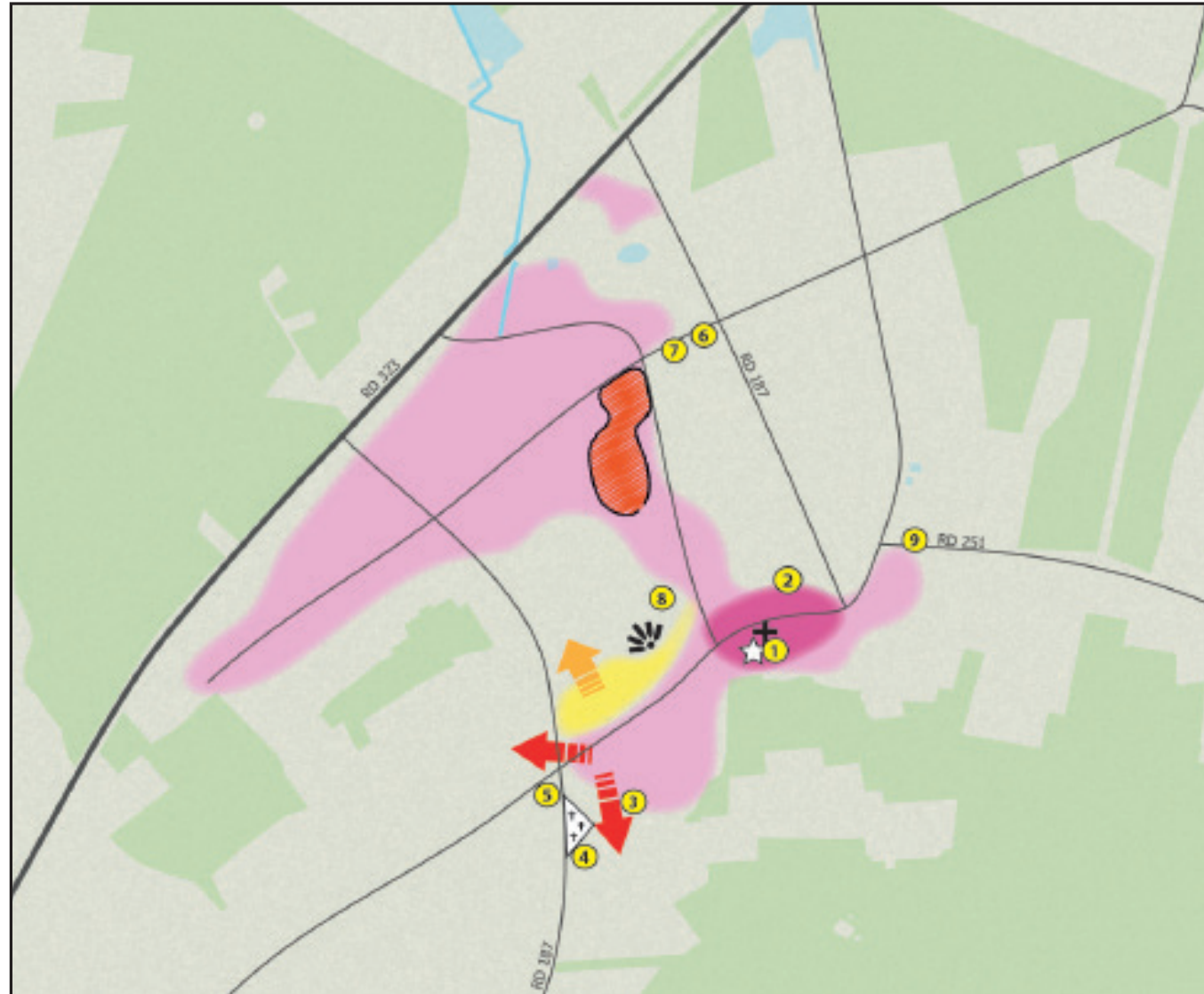
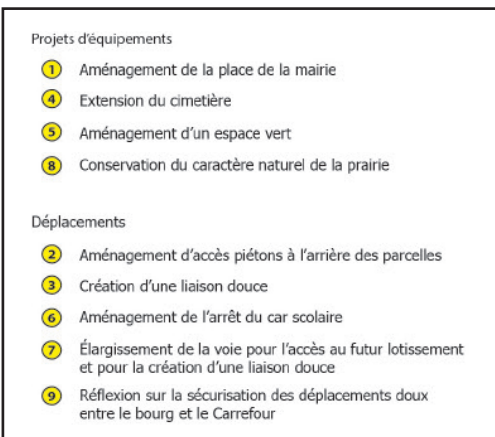
Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

Par ailleurs, les élus souhaitent autoriser un parc photovoltaïque le long de la RD323 pour contribuer à la production d'énergies décarbonnées.



OBJECTIF N°5 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Sarthe sera respectée.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

3. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA FINARDERIE

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique parignéen en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Ainsi, la zone d'activités de la Finarderie, sera confortée dans sa vocation à accueillir des entreprises qui nécessitent de larges unités foncières. N'ayant plus de foncier disponible hors de la marge de recul de la RD 323, les élus souhaitent autoriser son extension à l'est (de l'autre côté de la RD 187).

OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES COMMERCES ET LES SERVICES



PARIGNÉ LE PÔLIN dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : supérette, bar-restaurant, coiffeur, médecin. Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune. Pour accompagner cette diversité commerciale, la municipalité souhaite définir un périmètre de cen-

tralité qui déterminera la zone d'implantation préférentielle d'éventuels nouveaux commerces et services.

OBJECTIF N°3 : ASSURER LA PERENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATIONS EN ZONE AGRICOLE

PARIGNÉ LE PÔLIN est une commune au fort patrimoine naturel et boisé. Cependant le tiers du territoire communal est encore lié à l'agriculture. Une exploitation agricole, un centre équestre et deux entraîneurs de chevaux sont présents sur la commune.

L'agriculture demeure ainsi une composante de l'équilibre du territoire et a un rôle important dans l'entretien et l'identité communale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.



Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

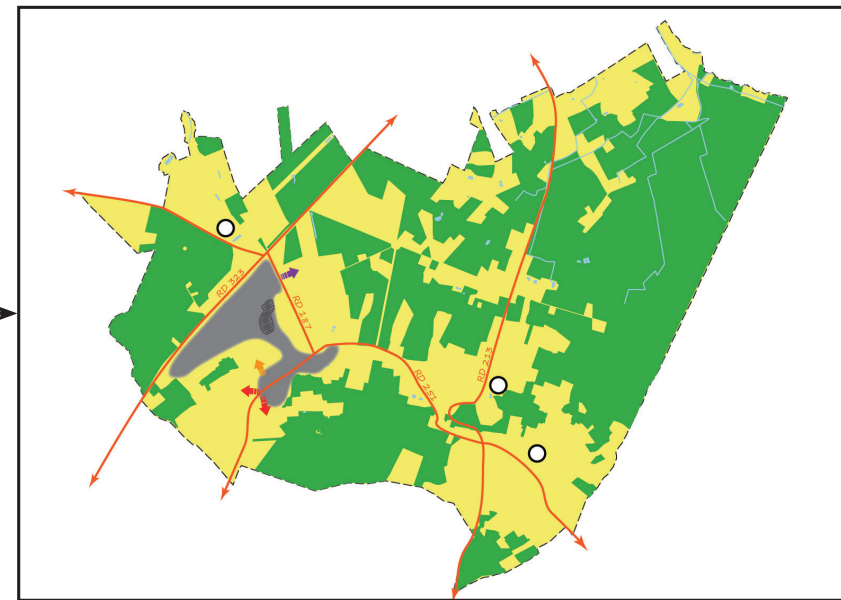
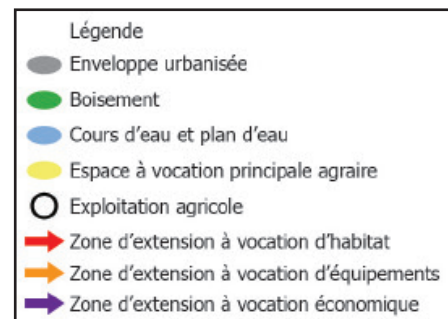
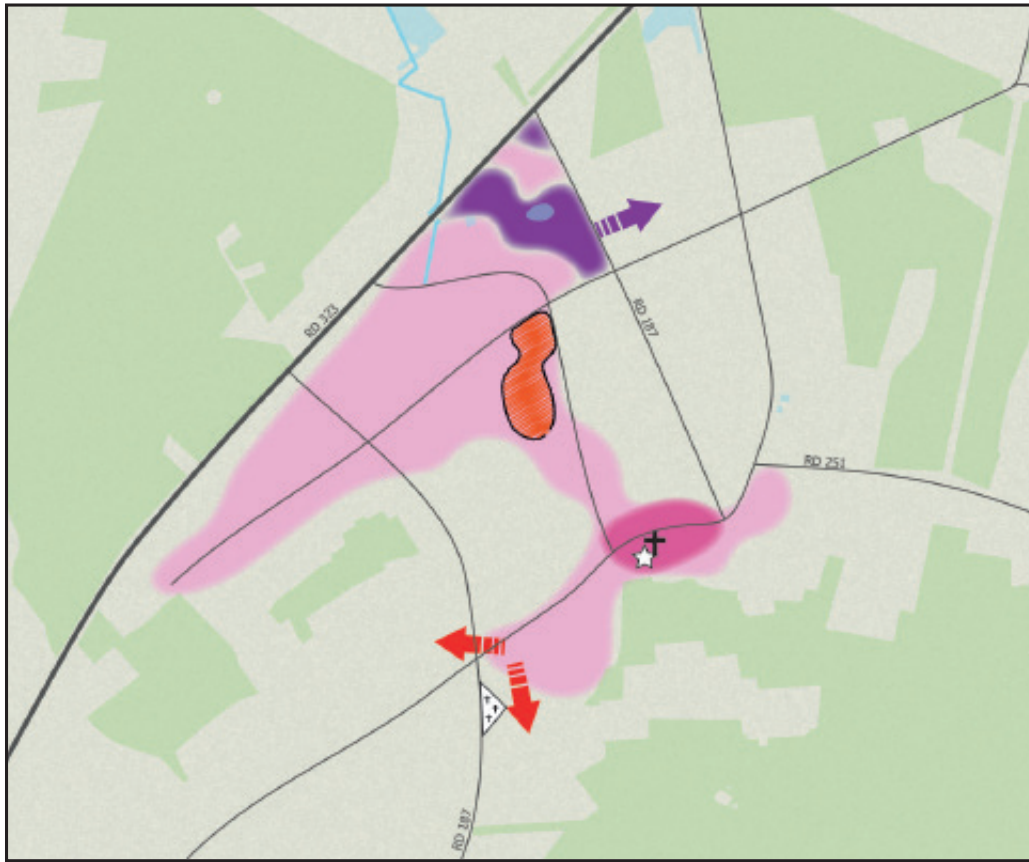
Enfin, le mitage en zones agricole et naturelle sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à

une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ou sylvicole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

OBJECTIF N°4 : ASSURER L'AVENIR DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Les élus souhaitent permettre l'évolution des activités installées en campagne tout en préservant l'activité agricole et les espaces naturels.





Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL

OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

Deux réservoirs principaux de biodiversité ont été recensés sur le territoire parignéen. Autour de ces réservoirs, plusieurs corridors écologiques assurent des connexions.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés réglementairement.

OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX HUMIDES

Située dans la vallée de la Sarthe, PARIGNÉ LE PÔLIN est parcourue par plusieurs petits cours d'eau au nord-est du territoire communal. La commune se doit de protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sarthe Aval, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de conserver et gérer durablement les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (plans d'eau et leurs abords...).

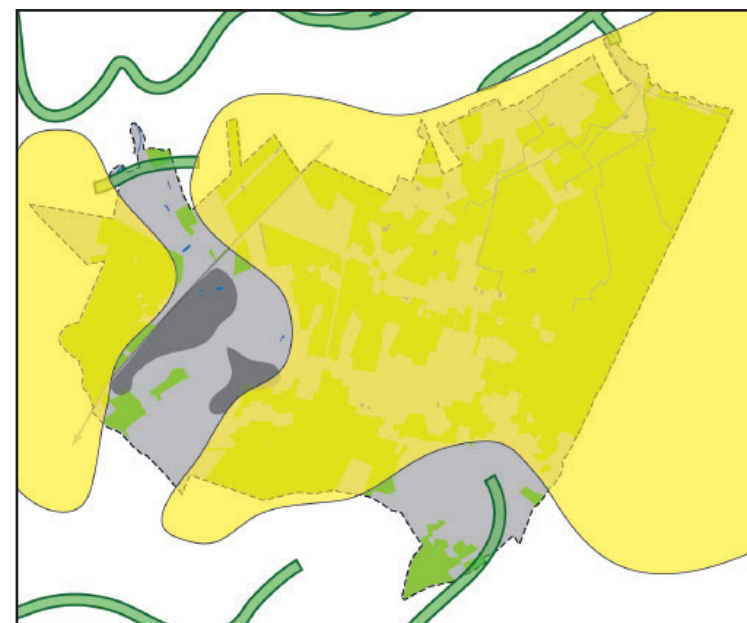
OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau dense de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité.

Rappelons notamment que le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles.
- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Il s'agit de maintenir l'ensemble des haies bocagères identifiées puisqu'elles présentent diverses fonctions : certaines jouent un rôle anti érosif et réduisent l'érosion des sols sur le bassin versant, d'autres constituent des corridors écologiques ou des éléments paysagers importants pour le territoire.



- Légende
- Espaces urbanisés
 - Boisements
 - Cours d'eau et plans d'eau
 - Réservoirs de biodiversité
 - Corridors écologiques



OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES PARIGNÉENS

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

Boisements

- Protéger les boisements, les haies bocagères.
- Maintenir les chemins forestiers.

Campagne

- Préserver la crête au sud du territoire. Elle constitue l'unique entité physique de la commune à offrir des points de vue remarquable sur le paysage agro-naturel communal et sur le grand paysage.

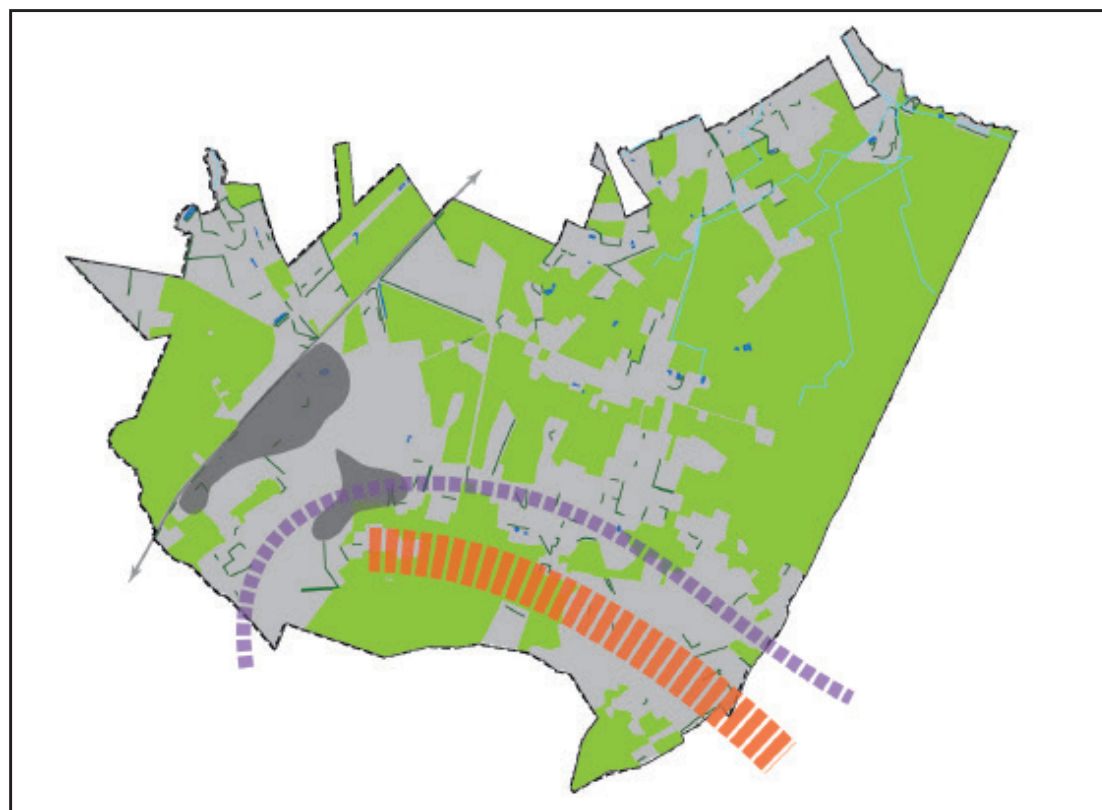
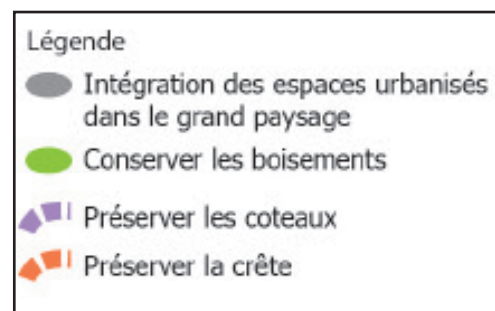
Urbanisation

- Limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent le paysage parignéen.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne, notamment à la Plaine des Forges

OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE

PARIGNÉ LE PÔLIN possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine parignéen, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

