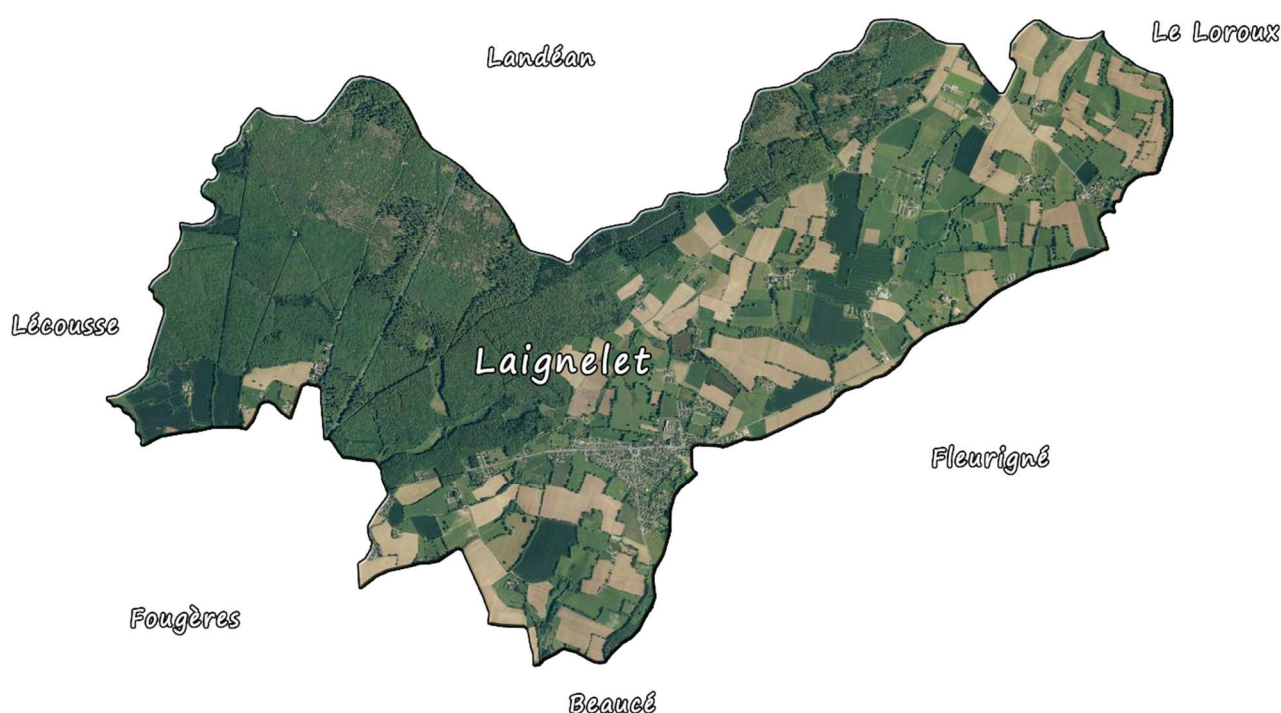


PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'arrêt du projet de PLU : 17 avril 2025



COMMUNE DE LAIGNELET

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. OPTER POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET CENTRALISATEUR	p.4
2. OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	p.6
3. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À L'ACTIVITÉ	p.8
4. PRÉSERVER LES ESPACES ET PAYSAGES REMARQUABLES	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 LAIGNELET 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, dans le respect du SCoT du Pays de Fougères, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2037 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, le PADD fixe également des objectifs chiffrés de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A LAIGNELET, 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 terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Agnelais, 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. Opter pour un développement urbain raisonné et centralisateur
2. Offrir un cadre de vie agréable
3. Créer des conditions favorables à l'activité
4. Préserver les espaces et paysages remarquables

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.

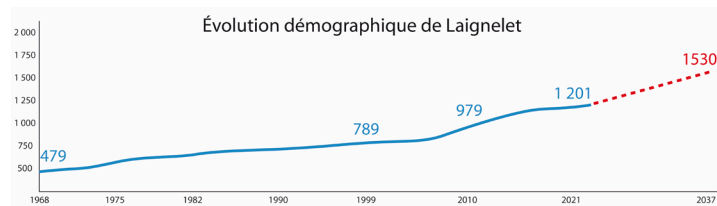
1. OPTER POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET CENTRALISATEUR

OBJECTIF 1.1 : RÉPONDRE AU BESOIN EN LOGEMENTS

Depuis 2010, LAIGNELET connaît une croissance démographique très soutenue : sa population est passée de 979 habitants en 2010 à 1 201 habitants en 2021, soit un taux de croissance annuelle moyen de 1,9%.

Pour les 12 années à venir, la commune souhaite tabler sur un objectif similaire, à savoir une croissance démographique annuelle de 2%.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 1 530 habitants à l'horizon 2037.



Il est justifié par les capacités de la commune, notamment en matière d'équipements, mais aussi par la proximité immédiate de Fougères, pôle de services majeur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères.

Pour atteindre ce seuil de population, la production d'environ 140 logements est nécessaire, soit l'objectif visé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération.

OBJECTIF 1.2 : DENSIFIER LA ZONE AGGLOMÉRÉE

Le bourg de LAIGNELET s'étire d'est en ouest le long de la RD 806 d'une part, et vers le sud le long de la rue de la Foucherais d'autre part. Sa particularité est d'être situé en limite de Fleurigné (à l'est) et de Beaucé (au sud).

Il dispose de commerces de proximité, d'une école primaire et plus largement de quelques équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Le bourg est aussi desservi par la ligne n°4 « Freyssinet/Becquerel - Laignelet » du réseau SURF (Service Urbain de la Région Fougèraise), géré par Fougères Agglomération. LAIGNELET profite d'une desserte quotidienne avec 9 allers, 9 retours et un accès au marché des Cotterêts.

Tous ces atouts font que le bourg constitue le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle. C'est pourquoi sa densification doit être prioritaire. Après avoir analysé finement ce potentiel de densification et de requalification du bourg, les élus estiment qu'environ **17 logements** pourraient voir le jour d'ici 2037 dans cette enveloppe déjà urbanisée.

OBJECTIF 1.3 : REMPLIR LES OPÉRATIONS EN COURS

Environ **60 logements** pourront également prendre place dans plusieurs opérations en cours ou à venir :

- la résidence de la Source dispose encore d'un lot en vente.
- il reste 7 lots à bâtir dans la résidence Azur, localisée à proximité immédiate de l'école.
- il reste 35 logements à construire dans la résidence de la Vallée, localisée dans la partie sud du bourg (rue de la Foucherais) et dont le permis d'aménager a été délivré en 2021.
- 13 logements sont prévus dans la résidence des Sabotiers, située dans la partie nord du bourg (en face de la résidence des Verriers) et dont le permis d'aménager a aussi été délivré en 2021.

OBJECTIF 1.4 : PERMETTRE LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Par ailleurs, afin d'être en conformité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération, les élus de LAIGNELET souhaitent tabler sur **2 logements** créés par changement de destination. C'est à peu près le nombre de logements produits par ce biais lors de la dernière décennie.

OBJECTIF 1.5 : METTRE UN TERME À LA DISPERSION DE L'HABITAT

Le territoire communal se caractérise par un mitage important, c'est-à-dire une dispersion de l'habitat. Les deux tiers de l'artificialisation des sols sont concentrés en campagne.

Dans le PLU en vigueur, plusieurs hameaux étaient constructibles.

En éparpillant les secteurs d'habitat, ce type d'urbanisation ne permet pas de fédérer la vie locale. Il est même souvent source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

L'objectif est donc de recentrer l'urbanisation à venir, pour conforter les commerces et services du bourg, mais aussi pour limiter les déplacements motorisés.

Cela signifie que les hameaux n'auront plus vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Néanmoins, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

OBJECTIF 1.6 : RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

Comme précédemment évoqué, la volonté des élus est de recentrer l'habitat sur la principale zone agglomérée de la commune, à savoir le bourg.

Sur la totalité des logements prévus pour les douze prochaines années, **environ 60 logements** prendront place sur **deux nouveaux secteurs d'extension urbaine situés au contact du bourg**, représentant moins de **3 hectares** :

- un secteur situé dans le prolongement sud de la résidence du Clos Coris.
- un secteur situé au nord de l'EHPAD.

Ces secteurs ont été définis en fonction de leur facilité de raccordement au réseau d'eaux usées, aux voiries, mais aussi de l'équilibre de l'agglomération.

OBJECTIF 1.7 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au total, entre 2011 et 2021, plus de 15 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune de LAIGNELET.

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

La réduction de la consommation d'espaces pour la

décennie 2021-2031, prévue pour le développement de l'habitat dans le PLU, est en partie due à l'objectif de tendre vers une densité de 24 logements par hectare dans les zones à urbaniser, en conformité avec le PLH en vigueur.

OBJECTIF 1.8 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

L'offre de logements présente sur le bourg de LAIGNELET s'est diversifiée dernièrement, notamment dans les modes d'occupation. On peut citer par exemple la résidence intergénérationnelle venant d'être livrée, constituée de huit logements destinés aux personnes âgées ainsi que d'une salle communale d'animations et d'échanges intergénérationnels. La future Résidence Azur prévoit également plusieurs logements locatifs.

Malgré cela, l'offre en logements aidés reste limitée. C'est pourquoi le souhait des élus est de poursuivre cette diversification, et ce afin de répondre aux objectifs suivants :

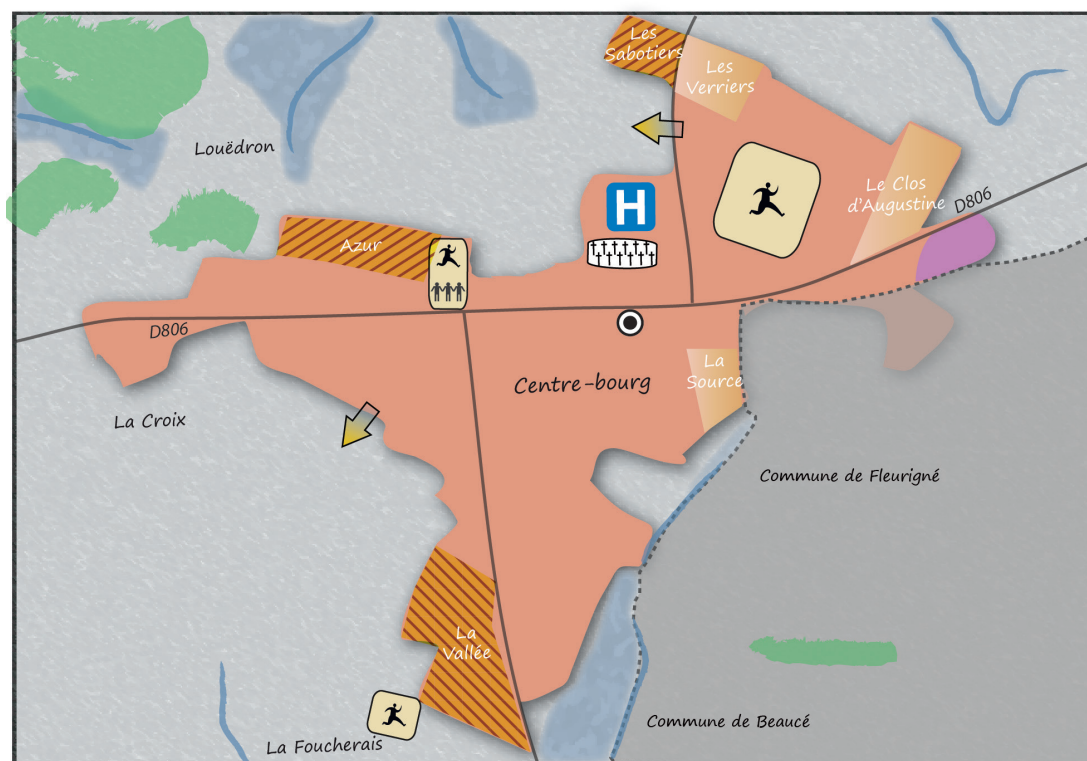
- essayer d'intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations.
- poursuivre la diversification des formes bâties.
- favoriser une mixité intergénérationnelle sur le territoire.

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



Enveloppe agglomérée, zone de densification

Espace à vocation économique

Mairie

EHPAD

Cimetière

Principaux équipements collectifs

Équipements sportifs

École primaire

Boisements existants

Cours d'eau - Zones humides

Habitat

Opérations finalisées

Opérations en cours

Secteurs d'extensions urbaines

2. OFFRIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

OBJECTIF 2.1 : ENRICHIR L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

LAIGNELET bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité.

On peut par exemple citer le pôle enfance, récemment livré, situé à côté de l'école, qui regroupe le relais petite enfance, l'ALSH, l'espace Calimalin et l'espace ado.

Ces équipements 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.

Services

L'espace Saint-Martin permettra l'accueil de professions médicales et paramédicales, notamment d'infirmières, de services, voire d'espaces de co-working.

Petite enfance

Une MAM (Maisons d'Assistants Maternels) vient d'être créée dans la Résidence Le Val afin de répondre aux attentes des jeunes familles.

Culture

Afin de mettre en œuvre les décisions prises dans le cadre du contrat d'objectifs développement durable, un espace culturel composé de la bibliothèque et un pôle d'activités pour associations sera créé à la place de l'ancien ALSH et RIPAME, en complément de la salle communale. Les espaces de stationnement seront revus.

Sports

L'aménagement d'une plaine de jeux est prévue à côté du terrain de football. C'est pour cette raison que les élus de LAIGNELET souhaitent conserver la zone à urbaniser à vocation d'équipements située dans le prolongement sud du terrain actuel. De même, une zone à urbaniser à vocation d'équipements située à l'entrée ouest du bourg sera maintenue afin d'accueillir d'événements nouveaux équipements.

Administratif

L'aménagement de la mairie dans le presbytère est envisagée dans le cadre du contrat d'objectifs Développement Durable.

Jardins pomologiques et familiaux

La création de jardins pomologiques et familiaux est prévue, à l'ouest de l'EHPAD.

OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER LE STATIONNEMENT

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

C'est pourquoi l'extension du stationnement de la salle multi-activités de la Foucherais a été réalisée dernièrement.

Plus globalement, les élus de LAIGNELET envisagent d'optimiser le stationnement dans le bourg, notamment aux abords de la mairie, de l'espace Saint-Martin et des commerces.

Sur le reste du territoire communal, une offre de stationnement privative suffisante devra être mise en place pour répondre à l'équipement automobile des ménages.

OBJECTIF 2.3 : FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Pour favoriser les mobilités douces, plusieurs aménagements ont été réalisés récemment.

La liaison douce en direction de Fougères, longeant la RD 806 au sud, a été créée afin de desservir, à partir du giratoire du Bocage :

- le secteur du collège Mahatma Gandhi.
- le secteur de Paron (piscine et différents équipements sportifs).

Des circuits enfants vers l'école ont également été aménagés via la mise en place d'une signalétique adaptée au sol.

Pour les années à venir, un bouclage de la liaison douce située au nord du bourg est également envisagé.

Plus globalement, des emplacements réservés seront inscrits au PLU afin de répondre à ces problématiques.

L'objectif est de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité. Des espaces de recharge sont prévus à proximité de la salle communale et de l'espace Saint-Martin.

OBJECTIF 2.4 : ENCOURAGER LE COVOITURAGE

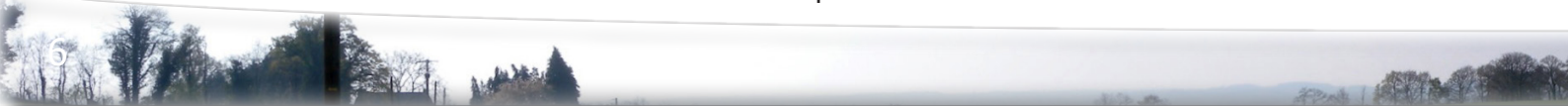
Il s'agira de maintenir et valoriser l'aire de covoiturage existante située à proximité de la ZA de la Massonnais.

OBJECTIF 2.5 : RÉAMÉNAGER LES ENTRÉES DE VILLE

Etant donné les projets liés à la zone à urbaniser à vocation d'équipements, l'entrée de ville ouest devra faire l'objet d'un réaménagement.

OBJECTIF 2.6 : 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. La récupération des eaux de pluie sera privilégiée dans les opérations à venir.



OBJECTIF 2.7 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

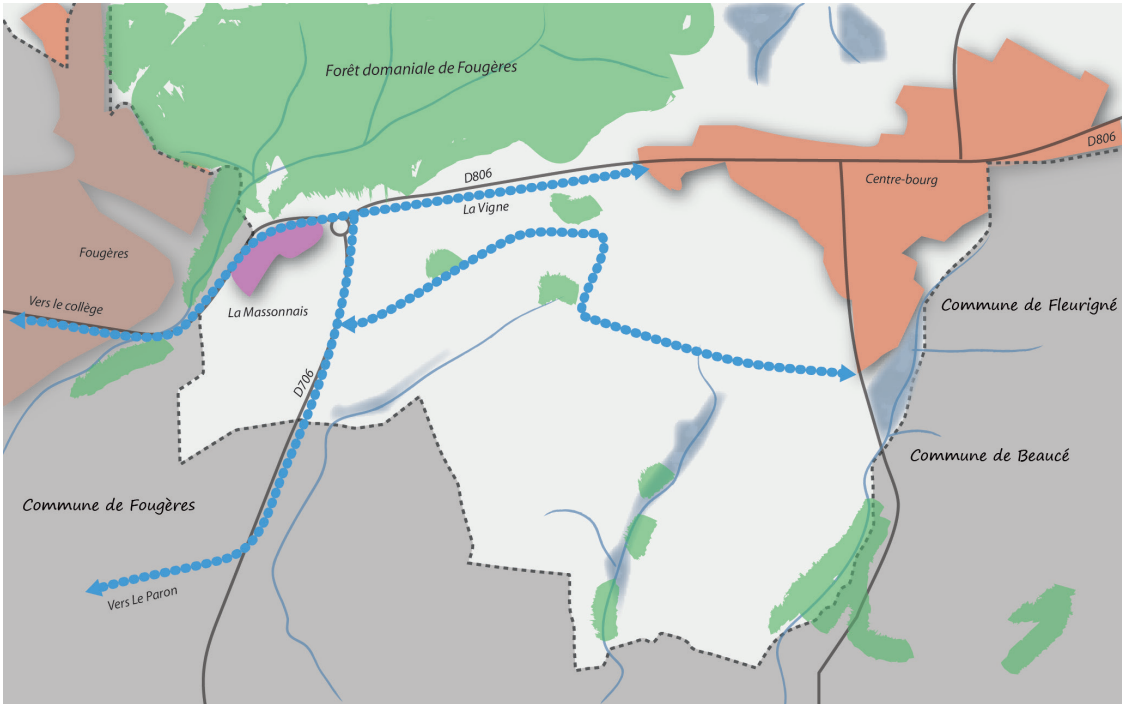
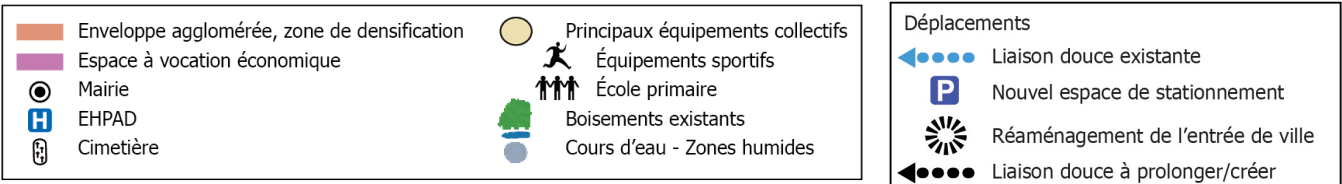
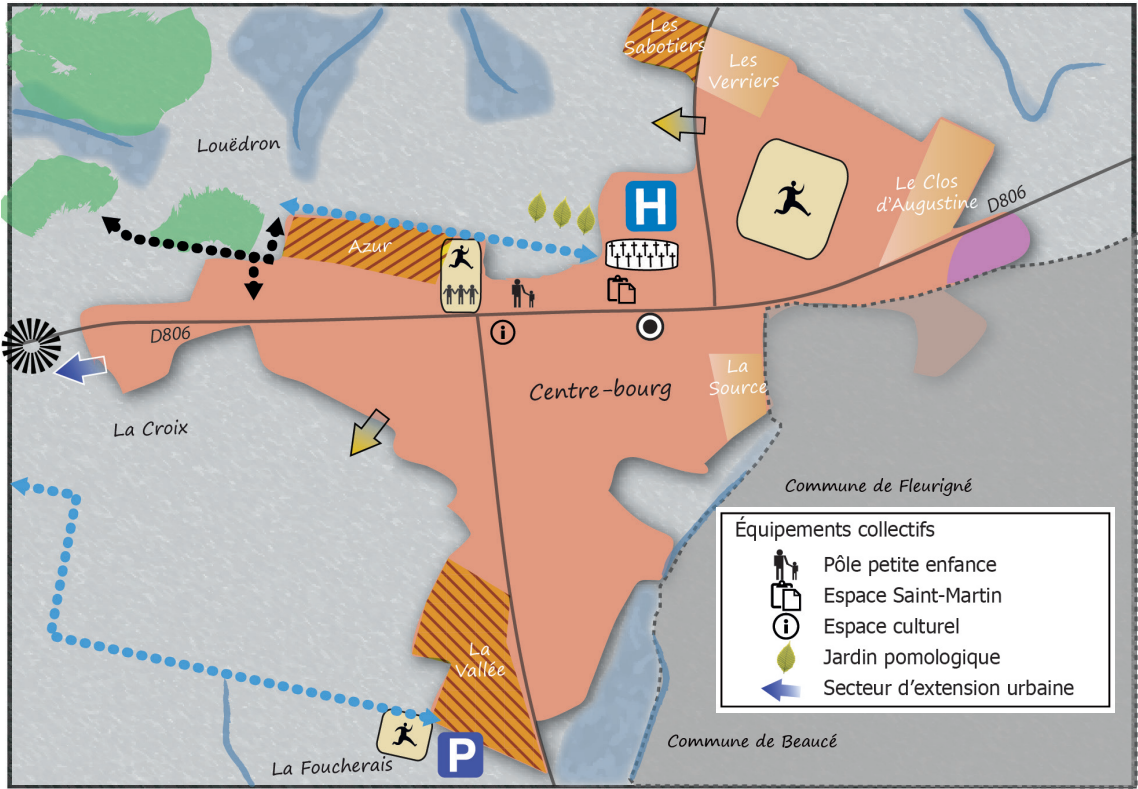
Le projet de PLU, en recentrant le développement de l’habitat dans le bourg, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique d’Île-et-Vilaine sera respectée.

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



3. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À L'ACTIVITÉ

OBJECTIF 3.1 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS

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

Il s'agira pour la commune de permettre une évolution qualitative des zones d'activités de la Massonnais et de la Touche, par des règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement du bâti existant.

ZA de la Massonnais

Pour favoriser le développement économique, la commune de LAIGNELET doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

La zone d'activités de la Massonnais fera ainsi l'objet d'une extension en direction du sud, sur une superficie d'environ trois hectares, sur des terrains en partie déjà acquis par la commune.

ZA de la Touche

La zone d'activités de la Touche sera confortée, sans extension de son périmètre.

OBJECTIF 3.2 : FAVORISER LE COMMERCE

LAIGNELET dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, restaurant, salon de coiffure...

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de ces locaux commerciaux situés sur l'avenue du Maine. Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg de LAIGNELET, pour répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Fougères.



OBJECTIF 3.3 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATION EN ZONE AGRICOLE

L'histoire de LAIGNELET est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, malgré la présence de nombreux boisements, la moitié de la superficie communale possède encore un caractère agraire.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. 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.

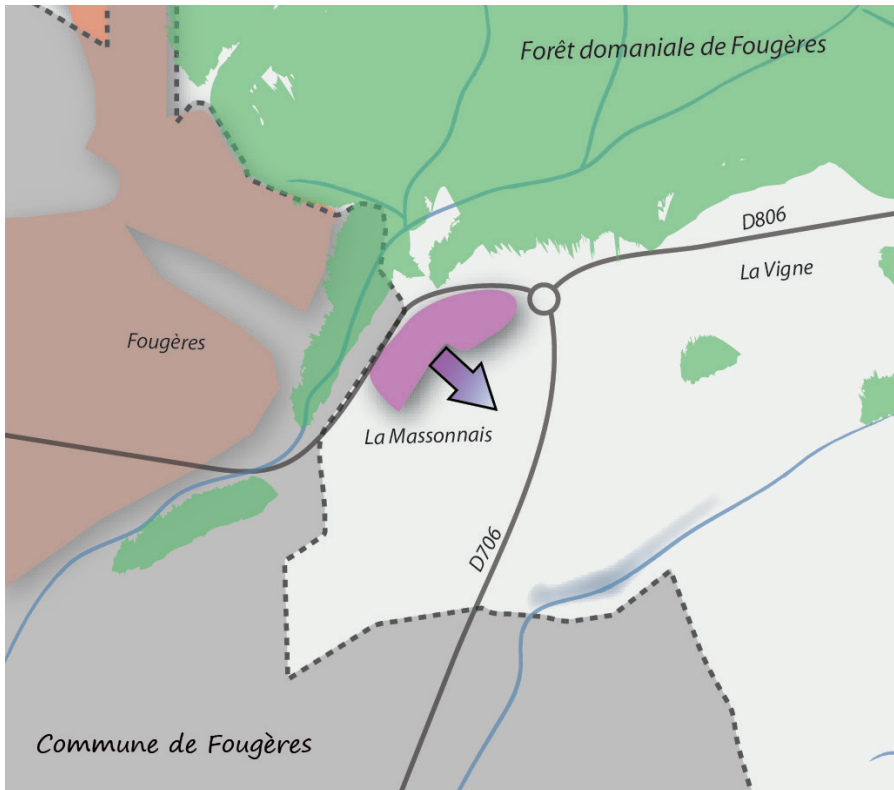
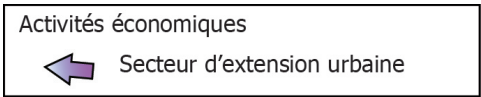
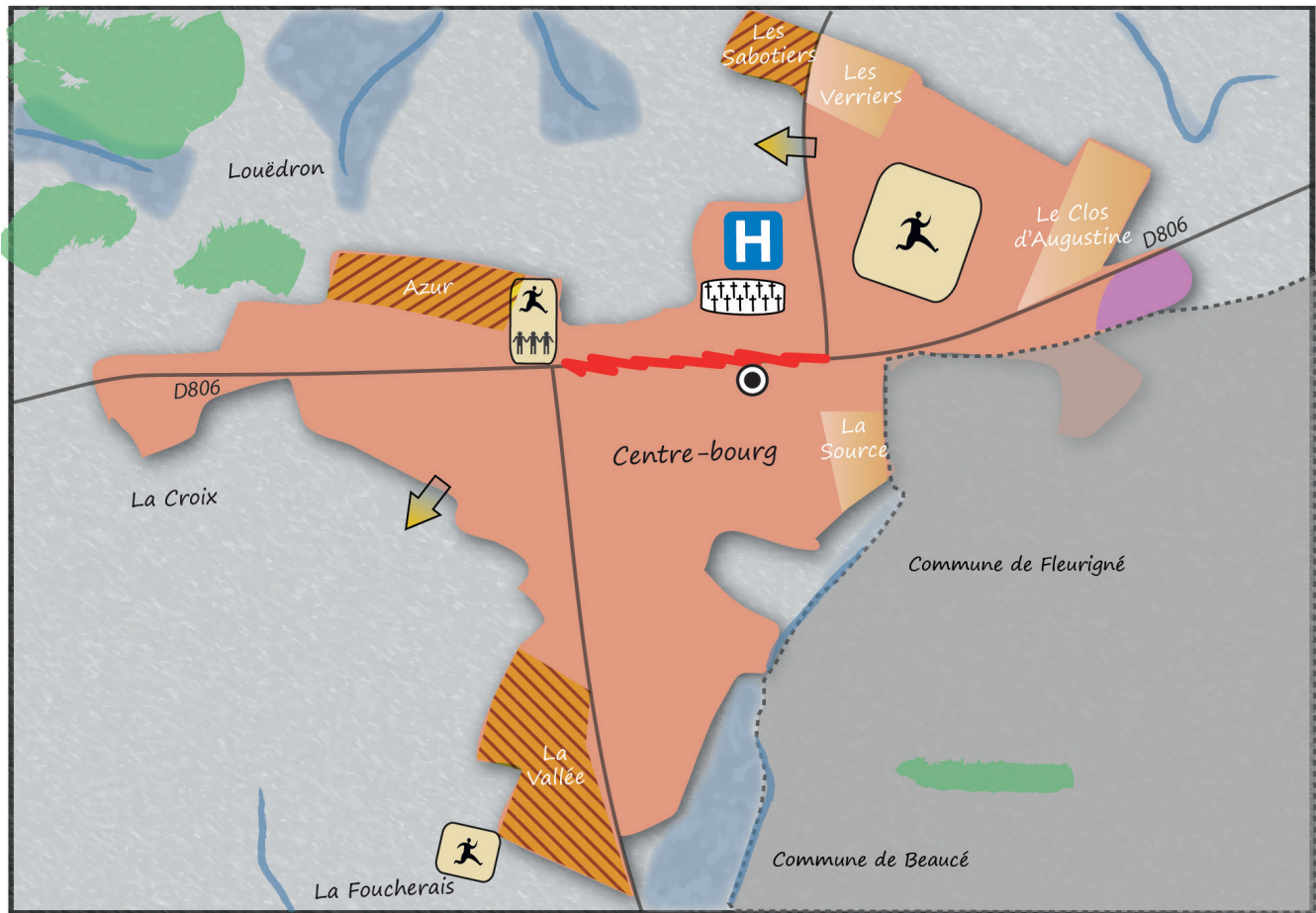


Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Enfin, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

OBJECTIF 3.4 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

LAIGNELET compte plusieurs activités économiques en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le PLU déterminera des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect de la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

4. PRÉSERVER LES ESPACES ET PAYSAGES REMARQUABLES

OBJECTIF 4.1 : PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les réservoirs sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs.

La forêt de Fougères, dont une partie se situe sur le territoire communal, constitue le réservoir de biodiversité principal du secteur nord de la Communauté d'Agglomération. Rappelons que cette forêt domaniale est classée Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Un réservoir secondaire a également été défini sur la commune, au niveau du lieu-dit Malhaire.

Entre 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 4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE

Située en grande partie sur le bassin versant du Couesnon, et dans une moindre mesure sur celui de la Sélune, LAIGNELET est parcourue par plusieurs cours d'eau, dont les principaux sont le Nançon, les ruisseaux de la Grande Rivière et de la Libronnière.

La commune se doit de protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Couesnon, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ainsi, le règlement du PLU interdira toutes constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Par ailleurs, les zones humides seront préservées en interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

Afin de faire connaître ces milieux sensibles, la commune projette un espace de mise en valeur des zones humides sur un secteur situé au nord du lotissement du Clos d'Augustine, classé en zone NPI dans le PLU en vigueur.

OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les boisements, prédominants sur la commune, présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable.

De même, les haies bocagères jouent un rôle de régulation hydraulique, de lutte contre l'érosion et les vents dominants ou encore de protection des écosystèmes. C'est pourquoi ces boisements et haies doivent être protégés.

OBJECTIF 4.4 : VALORISER LES PAYSAGES

Les objectifs du PLU sont multiples :

Forêt

- Conserver la forêt de Fougères, caractéristique du paysage communal.

Vallons

- Conforter les vallons et leur ripisylve.

Bocage

- Assurer la préservation des haies bocagères.

Campagne

- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.

Urbanisation

- Limiter le mitage, qui impacte fortement le paysage Agnelais.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

OBJECTIF 4.5 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI

LAIGNELET 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 Agnelais, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

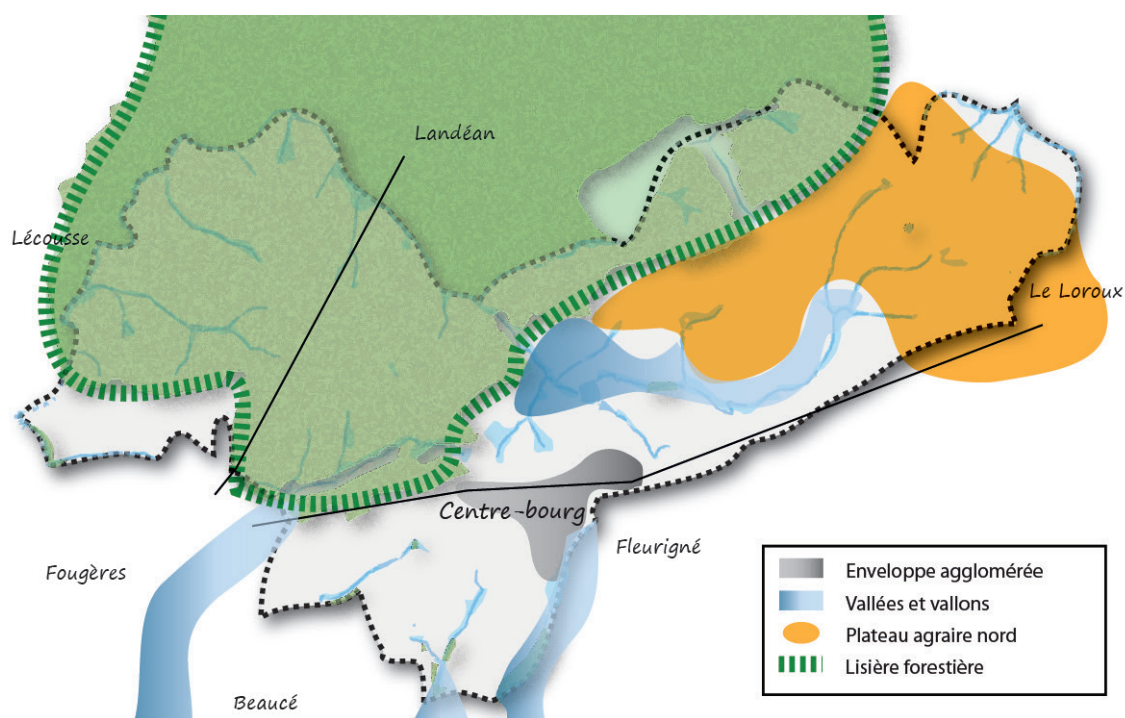
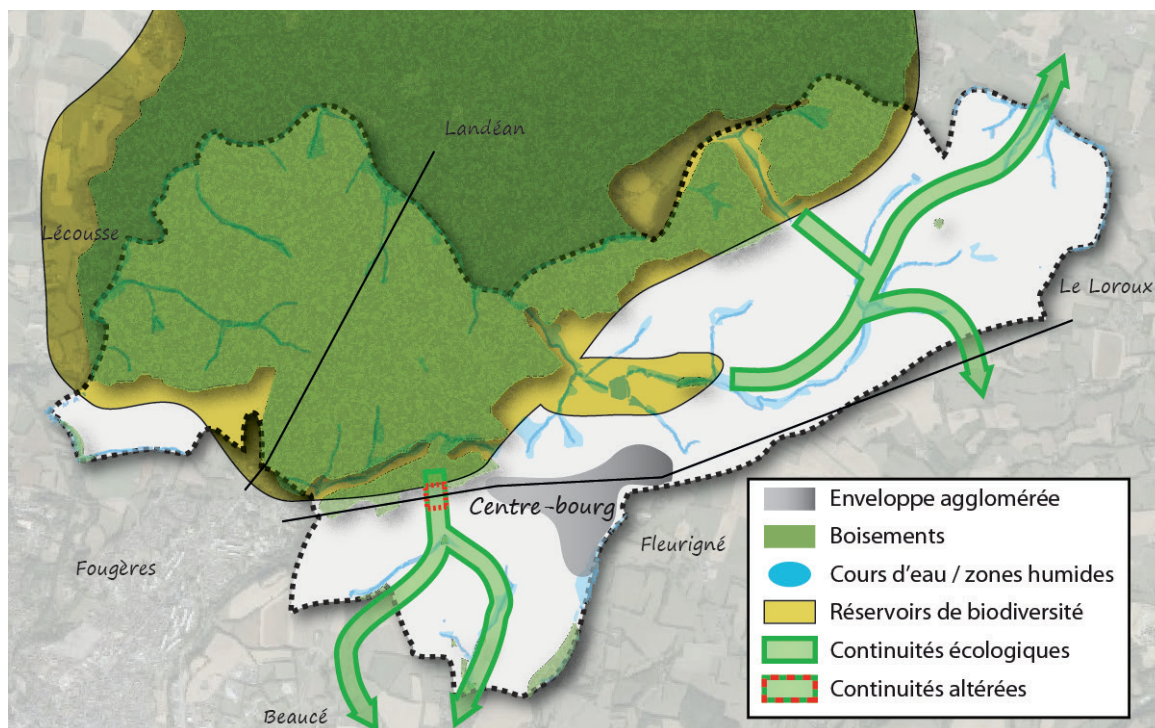


Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement





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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

