

Notice Padd

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Source : legifrance

1

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu Pays Segréen, le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ... des « documents cadre » pour le projet politique de Contigné



Documents supra communautaires, le SCOT, le PDH, le SRCE, ..., constituent de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local. Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

Au préalable, il convient de préciser que la priorité de la collectivité est de régler la problématique "Assainissement des eaux usées" qui entrave fortement les possibilités de développement urbain du centre bourg. Dans un premier temps des aménagements de mise en séparatif de certaines sections d'assainissement sont envisagées. Puis, une nouvelle station d'épuration sera créée à proximité de l'actuel équipement épuratoire.

HABITAT ET DEMOGRAPHIE

Petite commune rurale, au Nord de Châteauneuf sur Sarthe, bordée en extrémité Est par la vallée de la Sarthe, la commune de Contigné (environ 760 habitants), souhaite avant tout mettre en œuvre une politique de développement et d'aménagement cohérente avec son « dimensionnement », son « attractivité » et préservant son cadre de vie.

2

Axe 1 : Intégrer la problématique d'assainissement collectif dans les objectifs de croissance démographique et de développement de la commune - S'assurer d'une mixité de population

Le maintien de la population actuelle dans les 5 prochaines années

Compte tenu de la vétusté de l'équipement épuratoire et de la nécessité de travailler sur son remplacement à court et moyen terme, la collectivité prévoit pour les 5 prochaines années uniquement de maintenir son niveau de population autour des 760 habitants et de n'accueillir qu'une petite dizaine de nouveaux logements correspondant à la capacité résiduelle de la station d'épuration actuelle.

Les nouveaux logements prendront place au cœur de l'espace urbain dans les dents creuses, ou dans le cadre de divisions foncières de grands terrains.

Egalement, des nouveaux logements pourront être réalisés dans le cadre des quelques changements de destination autorisés au sein de l'espace rural (nota, ces derniers disposeront d'un mode d'assainissement individuel).

Soutenir une relance démographique à partir de 2025 :

Dès lors que le nouvel équipement épuratoire sera opérationnel, ***la commune, tenant compte du ralentissement de la pression foncière et de la réelle croissance démographique enregistrée sur le secteur ces dernières années, prévoit des perspectives de croissance démographique autour de 1 % par an, soit environ de 100 nouveaux habitants sur la commune à l'horizon 2032 (environ 860 habitants à cette prochaine date).***

Au regard de l'organisation urbaine du territoire (un gros bourg et quelques lieux dits), de la nécessité de soutenir la dynamique existante dans le centre urbain, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur le noyau urbain.***

Des objectifs démographiques permettant d'assurer la relance et la rotation démographique et favorisant une optimisation des équipements existants et mis en place :

Dotée d'un niveau d'équipements intéressant (groupe scolaire, terrains de sports, ...) insuffisamment exploités au regard de l'absence de développement de la commune depuis près de 10 ans, d'une future station de traitement des eaux usées, ***la croissance démographique programmée (2025/2032) de la commune et l'accueil de nouveaux logements devraient permettre un meilleur fonctionnement et une optimisation de ces derniers.***

3

Vers plus de mixité de population :

La commune, au travers de son projet, souhaite également indirectement impulser une mixité de population via notamment une diversification de l'offre en habitat.

Ainsi, les comblements de dents creuses, les divisions parcellaires, la création de nouveaux quartiers, l'offre faite quant à la possibilité de réaliser quelques changements de destination de bâtiments de caractère au sein de l'espace rural, tout comme la création de plusieurs logements locatifs au cœur de l'agglomération, vont permettre d'impulser indirectement plus de mixité de population.

Il est également prévu de se conformer au Scot et de ***s'assurer d'une production de l'ordre de 10 % logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations d'urbanisation.***

Axe 2 : Un développement visant prioritairement la reconquête de l'enveloppe urbaine et centré sur l'agglomération

Une fois la dizaine de logements installée dans l'espace urbain entre 2019 et 2024, ***35 logements devraient être créés de 2025 à 2032.***

La priorité sera donnée au développement d'une enclave naturelle dans le centre urbain au niveau de la Croix Porche (1,2 ha environ). Le site sera le support **de 18 logements** environ. Compte tenu de son caractère central, le site pourra aisément être le support d'un habitat s'apparentant au centre ville (maisons de bourg, habitat intermédiaire, ...), pour autant l'habitat individuel plus classique de type pavillonnaire ne sera pas exclu.

A plus long terme, un quartier viendra prolonger l'espace urbain en partie Ouest de l'agglomération. Au regard des développements linéaires de l'urbanisation en périphérie de ce site, le futur site d'implantation apparaît dès lors comme une enclave naturelle située à seulement 200 m de la place centrale. Ce dernier, environ 1,5 ha, permettra l'accueil **d'une vingtaine de logements**.

Les problématiques d'accessibilité du site et de desserte, nécessitent dès lors, que son étendue soit légèrement supérieure aux besoins réels d'accueil de logements de la commune.

Les quelques changements de destination possibles (5 au total), les quelques terrains divisibles du court au long terme) **constituent une offre complémentaire de diversification** favorisant la mixité d'habitat et de population **sans conduire à une consommation d'espace supplémentaire.**

4

Axe 3 : Lier étroitement la politique d'habitat, la modération de la consommation de l'espace et le moindre étalement urbain

Dans le PLU en vigueur, au cœur et en extension de l'agglomération, des zones AU avaient été identifiées pour une surface totale de 3,3 ha. **Dans le cadre du futur PLU, elles seront ramenées à environ 2,7 ha** (soit 35 logements environ possibles), la dizaine de logements restant (à accueillir) sera développée au cœur de l'enveloppe urbaine (soit environ 22 % du parc résidentiel à développer).

Pour également confirmer son souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain :

L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) est redéfinie au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace. Ainsi, certains grands terrains (par exemple en partie Nord Ouest du bourg) ne conserveront pas une constructibilité sur la totalité de leur emprise.

La densité à l'hectare escomptée dans les nouvelles opérations d'urbanisation sera portée à 15 logements par ha (nota, ces dix dernières années les densités observées étaient de l'ordre de 10 à 11 logements par ha),

L'augmentation de la densité va permettre de modérer la consommation d'espace de l'ordre 20/25 % par rapport à celle comptabilisée lors de la précédente décennie.

La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée par :

Le non développement des lieux dits dispersés sur l'intégralité du territoire communal. Aucun d'entre eux n'offrira la possibilité de créer de nouvelles constructions en neuf. Pour autant, des possibilités resteront offertes pour la réalisation d'extensions des habitations existantes ou la mise en place d'annexes sous conditions particulières, la réalisation de quelques changements de destination (5 au total).

Axe 4 : Diversifier l'offre en logements pour une plus grande rotation démographique et un meilleur équilibre du territoire

Bien que la demande en accession à la propriété et le logement individuel restent majoritaires et soutenus au niveau Contigné, la collectivité souhaite favoriser plus de mixité d'habitat garantissant une meilleure mixité de population.

Si le modèle pavillonnaire individuel reste le plus communément demandé, dans les nouvelles opérations ou lors des comblements de dents creuses, il ne sera pas fait obstacle à la mise en place d'autres formes d'habitat :

- ***De l'habitat intermédiaire en location comme en accession,***
- ***De l'habitat adapté à des jeunes démarrant dans vie active, de l'habitat abordable, de l'habitat pour les seniors,***
- ***Des maisons de villes,***
- ...

Au cœur de l'agglomération, il est dès lors prévu la réalisation de plusieurs nouveaux logements locatifs sociaux.

Nota, la mixité de population a toujours été une priorité pour la collectivité (au cœur de l'agglomération existe déjà le Béguinage : foyer d'hébergement pour personnes âgées).

UNE POLITIQUE ECONOMIQUE SOUCIEUSE DU MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE LOCALE

La vitrine économique de la commune repose en grande partie sur une activité agricole dynamique, développée, occupant l'espace géographique de manière assez homogène. Le tissu artisanal et commercial reste limité, tout comme les activités tertiaires et de services.

Cet état de fait, mais également la situation de la commune (Contigné est isolée des grands axes porteurs de développement économique, le dimensionnement de la commune rend plus difficile le développement des commerces de proximité, d'activités de services, ...) ne lui permettent pas d'escompter un développement conséquent des secteurs secondaire et tertiaire. Pour autant, elle souhaite favoriser les activités en place, leur assurer un développement, mais aussi ne pas faire obstacle à l'installation de nouvelles. Parallèlement, la commune souhaite mettre l'accent sur la préservation et le développement des activités agricoles.

Axe 1 : Maintenir une économie agricole forte

6

Vitrine de l'économie locale, elle est une véritable locomotive de la dynamique territoriale et se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, ...).

Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe fort de la politique économique de Contigné, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects. Aujourd'hui, environ 15 exploitations agricoles occupent l'espace géographique d'une manière relativement homogène.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles. Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes.

3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...)

5 – Ne pas compromettre l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire. Sur la base des travaux d'identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole. Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être réfléchies dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :

7

7 – Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.

8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l'espace.

Axe 2 : Maintenir les activités secondaires et tertiaires en place

Le maintien de certaines activités éparses dans l'espace rural

Au Sud du bourg, est installée un garage automobile Renault, et sur le site de la Riffrie une activité de stockage de céréales. Ces deux dernières ont des projets du court au long terme d'évolution de leurs activités dans l'objectif de se pérenniser localement sur Contigné sans pour autant imaginer faire de leurs sites de véritables zones artisanales.

A la Riffrie, l'activité de stockage de céréales, sans être considérée comme une activité agricole, constitue un véritable prolongement de l'activité agricole. Le garage Renault, quant à lui, est quasiment localisé en entrée d'agglomération.

Pour ces deux activités, **il est prévu la création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées** afin de leur offrir des possibilités d'évolution.

Offrir au tissu artisanal et aux quelques activités tertiaires du bourg une possibilité d'évoluer

Les quelques activités artisanales et tertiaires du bourg auront **la possibilité d'évoluer** dès lors que ces changements resteront compatibles avec la vocation majoritairement résidentielle du bourg.

Axe 3 : Soutenir les quelques commerces et services de proximité et ne pas faire obstacle à l'installation de nouveaux :

Seulement quelques commerces et services de proximité sont présents localement. Pour autant, **la commune souhaite mener une politique d'aménagement et de développement favorisant leur maintien et leur fréquentation :**

- Concentration de l'accueil de logements sur le centre bourg,
- Renforcement et amélioration du réseau de cheminements doux depuis les quartiers à dominante plus résidentielle vers les centres d'intérêts de la collectivité (les équipements, commerces de proximité,...)
-

Afin de modérer sa consommation d'espace au titre du développement économique, la collectivité n'a pas envisagé de maintenir en zone artisanale le garage Renault comme dans le PLU actuellement en vigueur. Elle n'a pas non reconduit (comme dans le PLU en vigueur) un développement de ce dernier (site artisanal) en direction de l'agglomération.

OPTIMISER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS, CREER UN NOUVEL EQUIPEMENT EPURATOIRE – FAVORISER AUTANT QUE FAIRE CE PEUT LES LOISIRS

A l'exception de l'assainissement collectif, le niveau d'équipements du territoire est largement satisfaisant au regard du dimensionnement de la commune.

Dans les années à venir, outre la nécessité de réaliser une nouvelle station d'épuration, la collectivité recherchera à optimiser la fréquentation et l'usage des équipements en place (groupe scolaire, terrains de sports, ...).

On notera que la création de la commune nouvelle dans laquelle est intégrée Contigné peut conduire à s'interroger sur un éventuel renforcement des installations sportives, de loisirs et culturelles présentes au sein de certaines communes membres.

Axe 1 : La mise en place du nouvel équipement épuratoire

Dans la continuité Ouest de l'actuelle station d'épuration devrait être créé un nouvel équipement épuratoire dans les prochaines années.

Axe 2 : Permettre la réalisation d'équipements liés aux loisirs – favoriser le développement des loisirs

La commune ne fera pas obstacle à la mise en place d'équipements et installations liés aux loisirs au sein des espaces urbanisés.

Au niveau de l'espace rural, le développement du sentier le long de la Sarthe doit permettre également de favoriser les loisirs localement (une servitude de halage et de marchepied sera inscrite dans le PLU).

MOBILITE, DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS : AMELIORER LES CONDITION DE DEPLACEMENTS

Si une partie des déplacements domicile/travail se font via l'automobile, pour autant la commune est desservie par une ligne de transport collectif « Anjou bus » et certains pratiquent ponctuellement le co voiturage.

En terme d'aménagement, quelques travaux de mise en valeur et de sécurisation ont été réalisés sur la rue principale (la D 768).

Dans le cadre du PLU, la commune sur la prochaine décennie n'envisage pas de nouveaux aménagements sécuritaires de voies ou de valorisation du réseau routier en certains lieux particuliers.

Sa politique à l'égard des déplacements vise simplement deux thématiques particulières :

- La création de nouvelles liaisons douces,
- L'accessibilité à la zone ouest de développement urbain.

10

La commune souhaite également, dans la mesure de ses capacités, inciter à moins de déplacements motorisés et plus de déplacements mutualisés.

Axe 1 : inciter à moins de déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Afin de répondre à cet objectif :

- **Les programmes d'habitat vont se polariser sur le bourg.** Ainsi, on garantira une meilleure proximité entre le lieu de résidence/les lieux d'équipements/les lieux de consommation.
- **Les développements urbains seront connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces sécurisées.** Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés,
- La polarisation des habitants dans le bourg favorise également le lien social et donc les possibilités de réfléchir à une mutualisation des déplacements, l'accès aux transports collectifs existants.

Axe 2 : Créer de nouvelles liaisons douces dans le bourg et aux abords de ce dernier

En complément des cheminements doux déjà réalisés, *la collectivité prévoit la mise en place de deux nouveaux cheminements.*

L'un permettra d'assurer la continuité entre le futur quartier d'habitat au centre du bourg et le parc face à la mairie.

L'autre permettra de créer une continuité piétonne entre la Forge et la Merceraie en partie Ouest du bourg.

Dans le cadre du développement des nouveaux quartiers, des liaisons douces internes à chacun seront également mises en place.

Axe 3 : Créé un second accès au futur quartier à développer à l'Ouest de l'agglomération

Dans le cadre du développement du quartier ouest, il est prévu la création d'une voie de desserte et d'accès en partie Sud du site.

La connexion permettra un accès quasiment direct à la place de l'église et sera couplée d'une liaison douce.

UN ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal de Contigné se distingue par un caractère agricole significatif, ponctué de quelques petites vallées (le Fresne, les Apris, le Vergeau, le Bel Air) et d'un maillage bocager intéressant. En partie Est, la Sarthe, véritable corridor écologique et paysager, vient marquer le territoire communal et participer à la qualité du cadre paysager communal. Cette dernière est par ailleurs, outre son classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, également inventoriée en zone Natura 2000.

On retrouve également au niveau communal une multitude de zones humides identifiées dans la pré localisation faite par les services de la DREAL.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

Contigné souhaite donc affirmer, au travers de son PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.

12

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (espaces de production/vallons relativement naturels, vallée de la Sarthe, ensembles boisés), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, vallons, certains grands ensembles boisés dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver d'une manière stricte.

Axe 2 : Préserver certains éléments plus singuliers ou plus ponctuels du paysage local :

Il est notamment prévu ***de protéger certains parcs paysagers, espaces verts du bourg et notamment le parc face à la Mairie devenu communal et le parc d'une propriété en partie Nord de l'agglomération.***

Axe 3 : Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif **constituent un des objectifs majeurs** de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), **plusieurs types d'actions vont être menées** (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,**
- **Maintenir et reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole** et ainsi assurer la continuité des actions engagées par le passé,
- **Envisager un développement urbain en cohérence avec les capacités épuratoires de la station. Favoriser la remise en état des assainissements individuels le nécessitant.**

Axe 4 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques- Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité patrimoniales et de leurs assises.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (la ZNIEFF, la zone natura 2000, les assises de certains corridors et réservoirs écologiques,...),
- **De préserver également d'une manière stricte une bonne partie des zones source de biodiversité locale et certaines vallées et vallons,** marquant parfois des cours d'eaux corridors et indispensables à la prise en compte de la trame bleue et des continuités écologiques,
- **De limiter très fortement les projets dans les zones sensibles du point de vue écologique ou environnemental (sites ci avant évoqués).**

Axe 5 : Préserver et valoriser Le bocage et le couvert boisé, véritables éléments patrimoniaux

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de ***protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*** :

- Le réseau bocager structurant (compris ou non dans les zones source de biodiversité et corridors écologiques),
- Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- Les grands ensembles boisés (reconnu pour leurs richesses environnementales) et certains boisements plus épars et plus sensibles aux défrichements.

Axe 6 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. Ils seront préservés, mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL A PRESERVER

Au travers de son PLU, *la commune souhaite favoriser le maintien et mais également la valorisation de certains éléments du patrimoine.*

Un permis de démolir sera donc imposé pour :

- *Certaines bâtisses remarquables du territoire (manoir de Charnacé), sur les châteaux (le Margas, la Haye, la Groussinière), certains éléments plus ponctuels du patrimoine local (fours à pains, ...),*
- *Les constructions du centre historique du bourg.*

Pour certains éléments remarquables du patrimoine, la protection des abords en zone naturelle, viendra compléter la protection édictée au titre du permis de démolir (Château de la Haye, du Margas, de la Groussinière, ...).

En permettant également, la transformation en habitation de quelques granges ou bâtiments intéressants au niveau architectural, la commune entend bien également éviter la dégradation à terme de son patrimoine.

SE PREMUNIR DES RISQUES

15

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, liés au radon, retrait et gonflement des argiles, zones inondables liées à la Sarthe avec le PPRNpi, ...).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *De protéger par un zonage et une réglementation adaptés les sites les plus sensibles (zones inondables,)*
- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet.*
- *D'éviter ou de limiter au maximum les possibilités d'urbanisation sur les secteurs les plus exposés.*

FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques assez limités.

Dans le cadre du PLU, *il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur le territoire*, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

Axe 1 : Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser autant que de possible la montée en débit sur les secteurs le nécessitant.

16

En conclusion, Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.

La commune n'a pas non plus de vocation touristique particulière l'amenant à envisager un développement lié à ce secteur d'activités.