

Révision n°1

Pièce n°2 : Rapport de Présentation / Tome 2 Justifications des dispositions du PLU révisé - Tableau des surfaces



Révision du PLU - 1

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 10/10/2014

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 20/06/2019

Enquête publique du 06/02/2020 au 12/03/2020 inclus

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire :

SOMMAIRE

1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables	p 2
2 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 14
2-1 Différentes zones créées	p 14
2-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 14
2-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 18
2-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 25
3 - Evolution des règles	p 26
3-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 26
3-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 26
 Tableau des surfaces	 p 27



1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

D'une manière générale, la mise au point du PADD s'est effectuée dans le strict respect des documents supra communaux (SCOT, le PDH, le SRCE, SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, ...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.

*On notera également que le Padd a été fortement conditionné par le fait que la station de traitement des eaux usées soit saturée et à refaire.
Le choix de créer prioritairement un nouvel équipement épuratoire apparaît plus que pertinent au regard de la salubrité publique.*

1-1 Habitat et démographie

- Intégrer la problématique d'assainissement collectif dans les objectifs de croissance démographique et de développement de la commune (vers une croissance de 1% par an en moyenne à partir de 2025) :

...de 2019 à 2024 la commune prévoit de n'accueillir qu'une petite dizaine de constructions dans l'objectif de maintenir la population actuelle. Ces dernières seront installées au cœur de l'espace urbain. Les travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement réalisés et prévus permettront à la station de supporter les effluents de ces dernières. C'est aussi durant cette période que les réflexions concernant la mise en œuvre d'un nouvel équipement épuratoire vont être engagées.

...La croissance programmée post 2025 (après la mise en service d'un nouvel équipement épuratoire – 1% en moyenne par an) doit permettre à la commune de relancer son développement et de favoriser la rotation démographique, mais également le fonctionnement économique social et sociétal du secteur. Elle doit permettre également de compenser le gel de l'urbanisation sur la période 2019/2024.

... En restant modérée, elle intègre le positionnement géographique de la commune qui se trouve relativement excentrée par rapport aux pôles d'attractivité du Maine et Loire (Angers, sa première et deuxième couronne.

... Elle intègre le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements et le caractère rural du secteur. Les 100 habitants supplémentaires vont permettre à la commune déléguée de tendre vers 860 habitants et ainsi d'optimiser le fonctionnement des équipements et notamment son groupe scolaire et la future station de traitement des eaux usées.

- Concernant la recherche de la mixité de population :

... elle est indispensable à l'équilibre social,

... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,

... En convenant d'accueillir à minima 10% de logements locatifs sociaux, la commune entend bien maintenir le niveau de son parc et respecter les dispositions du Scot de l'Anjou bleu révisé,

Cette mixité de population va permettre d'entretenir celle existante, la commune accueillant des jeunes actifs, mais également des retraités et des séniors dans le cadre de son foyer logements (20 appartements en cœur de bourg).

- Concernant le nombre de logements à accueillir et leur implantation :

... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou accueille 265 logements en moyenne par an à l'horizon 2030. Considérant une répartition « au poids démographique » des logements au sein du territoire communautaire, le projet de Contigné est cohérent avec le SCOT (Contigné, représentant 2,17 % de la population communautaire, pourrait accueillir 5 à 6 nouveaux logements par an d'ici 2030).

Le projet prévoit la mise en place de 45 logements au total d'ici 2032 soit une moyenne de 3 à 4 logements par an (nota sur la période 2005/2015 la commune accueillait en moyenne 4 nouveaux logements, soit en création neuve soit via des changements de destination, depuis cette dernière date aucune nouvelle construction ne s'est implantée). Problématique d'assainissement oblige, dans les 5 prochaines années l'accueil sera de 2 logements en moyenne par an et les 7 années suivantes, 5 nouveaux logements en moyenne par an.

...les 10 premiers logements seront implantés au cœur de l'espace urbain considérant la desserte complète en réseau et les différents travaux sur les réseaux d'assainissement existants permettant de gagner quelques nouveaux raccordements sur la station en place.

...La polarisation quasi exclusive du développement sur l'agglomération, tient compte de différents éléments : la cohérence avec les lois récentes, la présence d'équipements, de services, d'activités commerciales de proximité, de réseaux, l'offre suffisante en enclaves naturelles au cœur de l'espace urbain (sans valeur agricole particulière, le besoin de conforter les mobilités douces, ...

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

...Ils traduisent un réel engagement collectif des élus locaux vers un développement durable et respectueux de l'environnement,

...Ils permettent de se conformer aux lois récentes (ALUR, Grenelle, LAAAF, ...),

...Ils invitent les concepteurs de projets à rechercher la meilleure optimisation de l'espace,

... Ils sont cohérents avec le Scot de l'Anjou Bleu (règles de densité, ...).

On notera :

- que les objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés par la collectivité sont définis de telle manière qu'ils ne constituent pas un frein ou un blocage au développement du territoire,
- que la politique générale d'aménagement et de développement met l'accent exclusivement sur la reconquête urbaine et l'utilisation des enclaves naturelles à l'intérieur de l'espace urbain. Du court au long terme, cette politique de développement apparaît également vertueuse. La future structuration de l'espace urbain pérennise également l'espace de production et les sites à enjeux environnementaux et écologiques.
- Que près de la moitié des réserves foncières dédiées au développement se situe à l'intérieure de l'enveloppe urbaine délimité par le Scot (Poches constructibles et enclave naturelle).

- Concernant la réserve foncière proposée pour l'accueil du développement urbain à vocation résidentielle (à peine 3 ha)

...Elle permet aisément l'accueil des 45 logements programmés et le respect des règles de densité proposées par le Scot de l'Anjou Bleu.

...dans la mesure où quelques dents creuses sont disponibles au cœur de l'espace urbain, elle pourrait apparaître un peu plus importante que les nécessités. A cet égard, il convient de souligner que les difficultés d'accessibilité de la zone 2AU en partie Ouest du bourg ont conduit à étendre légèrement les limites de cette dernière.

- Concernant l'organisation spatiale de l'accueil

... Elle permet de conforter la structuration du territoire,

... Elle permet de recentrer l'urbanisation sur les centres de vie et d'intérêt de la collectivité (centre commerçant et de services, les équipements,...),

... Elle est parfaitement logique avec la nécessité de renforcer les déplacements doux et de limiter les déplacements motorisés,

... Elle est complètement cohérente avec la nécessité de protéger les espaces de production, les structures d'exploitations, mais également les espaces présentant des qualités environnementales et paysagères reconnues,

... Elle est logique avec la création du futur système épuratoire

- Concernant la diversité de l'offre en logements (formes, statuts) :

...Elle est indispensable pour garantir une bonne rotation démographique,

...Elle permet d'ouvrir le territoire à tous sans distinction,

...En garantissant une diversité de population, elle permet également un meilleur fonctionnement du tissu économique local, un usage optimal des différents équipements, d'apporter un soutien et le maintien des services de proximité,...

La diversification des formes d'habitat (logements individuels, intermédiaires, habitat abordable, pour les jeunes démarrant dans la vie active, ...) :

...permet une meilleure optimisation de l'espace et favorise sa moindre consommation,

...améliore le lien social,

...favorise les déplacements non motorisés,

...permet parfois une meilleure insertion des formes d'urbanisation dans l'habitat ancien.

- Concernant l'échéancier du développement urbain

...Il est conditionné par la mise en place du nouvel équipement épuratoire.

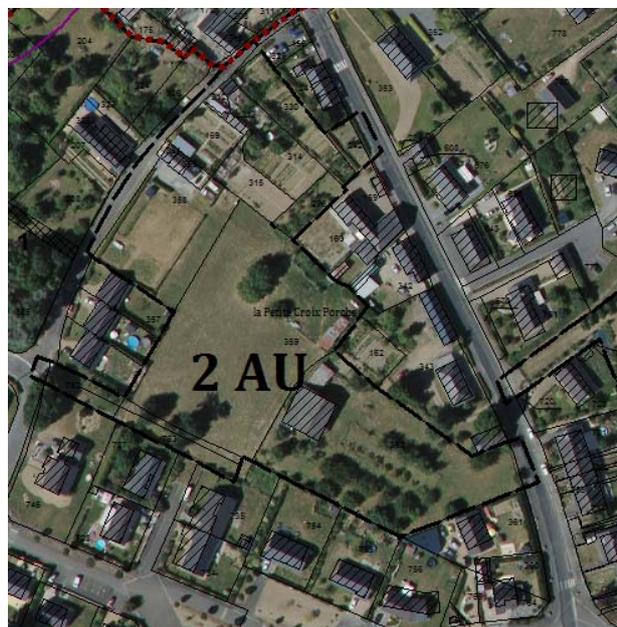
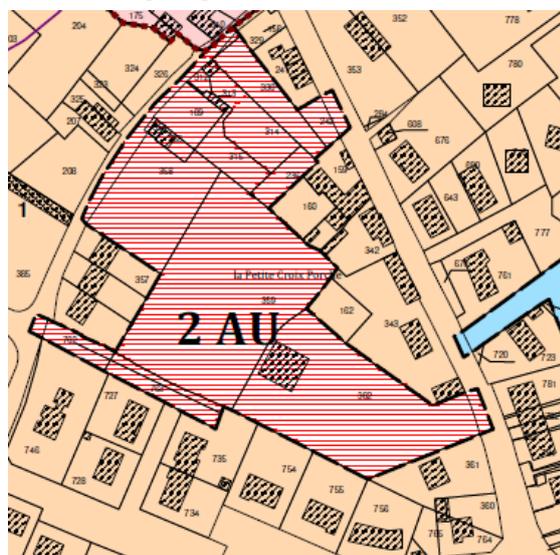
LES SITES RETENUS POUR ACCUEILLIR LE PROGRAMME D'HABITAT ET LEURS JUSTIFICATIONS

On rappellera qu'une petite dizaine de logements pourra prendre place dans les dents creuses du centre urbain dans les 5 prochaines années.

- Les zones 2AU de l'agglomération :

La zone en partie Est /Sud Est

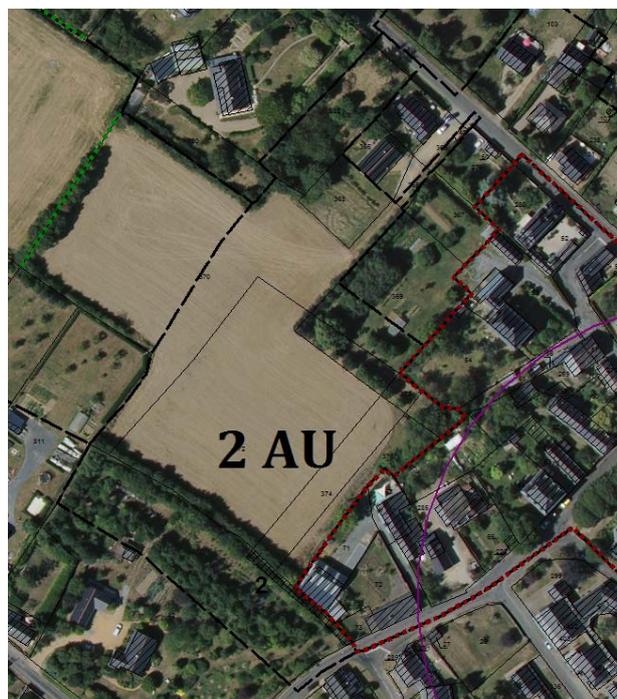
Elle couvre une surface de 1,4 ha environ. Elle est enclavée au cœur de l'espace urbain et ceinturée de part et d'autre par des constructions habitées. Le site n'a pas de valeur agricole, ni naturelle particulière. Il accueille des hangars, abris en tôles et garages.



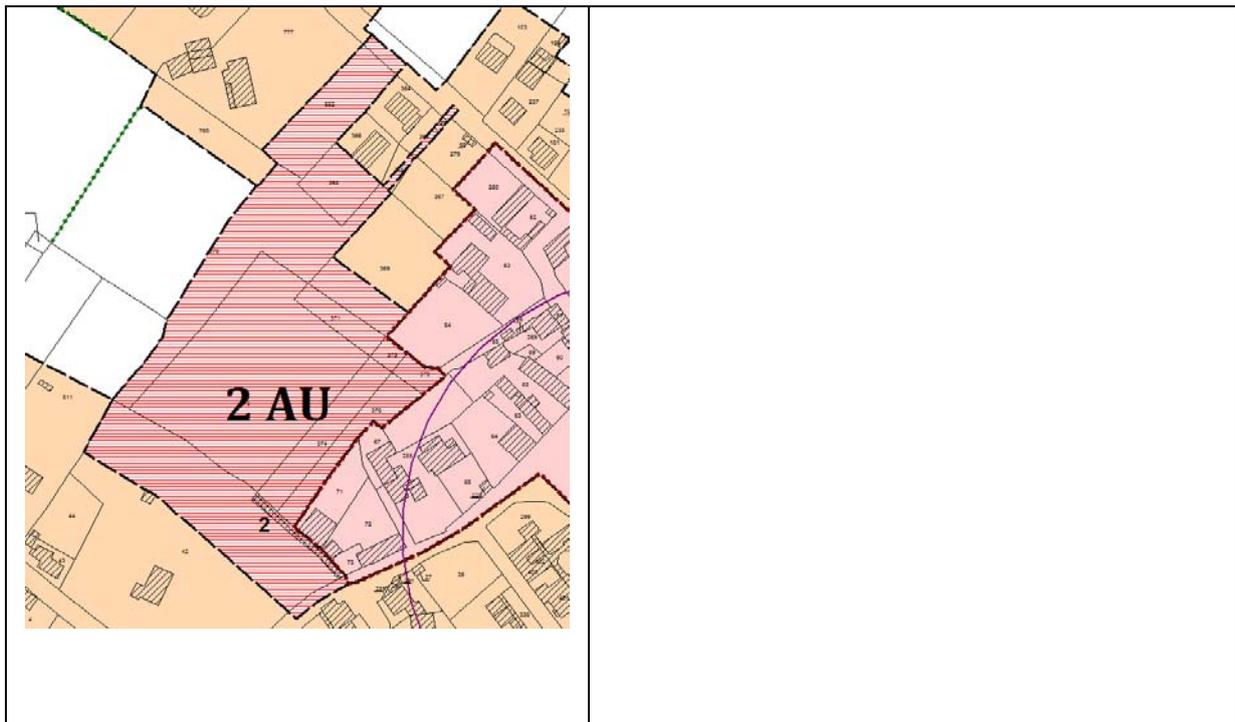
Source : Orthophotos 2016

La zone en partie Nord ouest

Elle couvre une surface de 1,5 ha environ. Elle dessine une enclave naturelle bordée à l'Est, au Nord et au Sud d'espaces déjà urbanisés à vocation d'habitat. Elle est à proximité immédiate de l'hypercentre. En partie Ouest, son étendue a été limitée aux besoins de la collectivité pour son développement urbain, mais également aux possibilités d'accès et de desserte du site. Une partie du site est constituée de fonds de parcelles privées de jardins. Le reste est actuellement exploité en attente de la mise en place d'un quartier.



Source : Orthophotos 2016



Nota, ces sites existaient déjà dans le PLU en vigueur. Ils ont été rééquilibrés en termes d'étendue pour mieux intégrer les dispositions du Scot révisé.

En conclusion sur ce thème, on soulignera qu'en dehors de l'agglomération, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées (extensions et construction d'annexes sous conditions). Par la même, on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).

1-2 Une politique économique soucieuse du maintien de la dynamique locale

- **Maintenir une économie agricole forte :**

...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. 15 exploitations exploitent sur le territoire,

... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,

...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.

Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.

- Concernant le maintien des activités secondaires et tertiaires sur place :

Rappel : deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées ont été identifiés pour une activité de stockage et de négoce de céréales au nord de la commune (la Rifferie) et un garage automobile au sud du bourg.

Ces Stecla :

...sont indispensables pour ces dernières dans la mesure où il n'existe pas de zones artisanales sur la commune leur permettant une relocalisation,

...vont permettre, aux entreprises de se maintenir localement et d'envisager les adaptations qui leur sont rendues nécessaires,

...sont conformes aux législations en vigueur.

Nota, l'un des Stecal et dédié à une activité de négoce et stockage de céréales, activité complémentaire de l'activités agricole et ayant relativement sa place au sein de l'espace rural.

- Concernant l'étendue des Stecal :

Le site du Garage

Le Stecal couvre l'emprise actuelle de ce dernier (parking et bâtiment). Il inclut également 2900 m² de la parcelle mitoyenne au nord pour permettre le prolongement du bâtiment actuel et la réalisation de nouveaux aménagements externes propres à son activité.



Source : Orthophotos 2016

Le site de la Rifferie (négoce et stockage de céréales)

Le Stecal couvre l'emprise actuelle de l'activité (les bâtiments et l'emprise foncière).

Le projet de l'entreprise est d'étendre les bâtiments en partie Ouest. Aussi, le Stecal a été étendue de manière contenue sur cette partie (5600 m² au total). Nota, le Stecal a été diminué en partie Est, dans la mesure où il n'apparaissait pas souhaitable d'approcher des constructions en bordure de la route départementale et dans la mesure où il convient de conserver la meilleure visibilité possible sur un site qui doit accueillir des poids lourds.



Source : Orthophotos 2016

- Concernant la politique commerciale et à l'égard des services de proximité :

Les différents projets (recentrage des développements urbains, concentration de l'habitat sur l'agglomération, renforcement des mobilités douces....) :

...permettent de maintenir un niveau commercial suffisant garant d'une meilleure attractivité locale,

...apparaissent cohérents et complémentaires avec le reste du projet communal,

...sont indispensables au maintien d'une vie sociale au sein d'un territoire rural.

D'une manière générale, la politique économique vise la modération de la consommation de l'espace, la préservation des espaces de production, la polarisation du territoire.

1-3 Optimiser les équipements existants - Créer un nouvel équipement épuratoire - Favoriser autant que faire ce peut les loisirs

D'une manière générale, il est essentiel de rappeler que le territoire offre un niveau d'équipements assez satisfaisant et tous secteurs confondus (enfance, loisirs, sports, divertissements, ...), apte à honorer les besoins actuels et ceux issus des développements.

Un terrain multisports à côté de l'aire de jeux devrait également être installé dans les prochains mois.

Seul l'équipement épuratoire n'est plus adapté à la commune et aux effluents à traiter.

- Concernant la création du nouvel équipement épuratoire :

...Il est indispensable et constitue un préalable à tout développement de la commune,

Nota, la parcelle au sud de l'actuelle station d'épuration a été acquise pour la mise en place du nouvel équipement.

- Le fait de favoriser le développement des loisirs et la réalisation d'équipements en lien avec ces derniers :

...permet de maintenir une vie sociale sur la commune,

...conduit à offrir aux administrés ou aux personnes de passage plus de diversité,

...Il va aussi permettre de garder une certaine mixité de population sur le territoire, laquelle est indispensable à l'équilibre, au bon fonctionnement et au maintien, des commerces, services de proximité, équipements,

1-4 - Mobilité, déplacements et transports : améliorer les conditions de déplacements

- Inciter à moins de déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement, des lois récentes, elle permet notamment de limiter l'émission de gaz à effet de serre, les pollutions en tout genre,

...Elle est génératrice de vie sociale.

- Créer de nouvelles liaisons douces dans le bourg et aux abords de ce dernier

...Elles vont permettre de renforcer les mobilités douces, d'améliorer le lien social et de mieux interconnecter les centres d'intérêts et les quartiers entre eux,

...Elles favorisent plus de déplacements non motorisés et répond donc à une logique de développement durable.

- Créer un second accès au futur quartier situé au Nord ouest de l'agglomération

...Il est indispensable au regard de la configuration du site, de son accessibilité actuelle et du potentiel de logements à créer (une bonne vingtaine de logements).

1-5 - La politique environnementale et paysagère : un environnement et des paysages à préserver

Le projet communal prévoit notamment de préserver la ressource en eau, de protéger et de valoriser les cœurs de biodiversité (zone natura 2000, ENS, les grands sites sensibles au niveau environnemental, les parcs de châteaux ...), d'assurer et de développer la perméabilité écologique, de garantir la prise en compte et la valorisation de la trame verte et bleue, de protéger d'une manière souple le maillage bocager principal et les grands ensembles boisés. Il prévoit également (autant que faire se peut) de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, ...

Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...

... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec le SAGE de la Sarthe aval,

... permet de préserver les corridors et continuités écologiques, les zones source de biodiversité patrimoniale et locale, les ENS et les zones natura 2000,

... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,

... garantit l'identité communale,

... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,

... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,

...constitue un appui complémentaire à la politique générale de développement,

...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement,

...est indispensable au maintien des richesses et de la biodiversité locale,

La protection souple du maillage bocager principal ...

... Favorise sa prise en considération et son respect,

... Participe à maintenir des continuités écologiques, la trame verte,

... Permet de maintenir une certaine biodiversité et un cadre paysagé,

... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),

La politique à l'égard du patrimoine naturel, permet également de confirmer et de préciser les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et d'assurer une meilleure prise en compte et préservation des particularismes communaux.

1-6 - La préservation du patrimoine et de l'histoire locale

La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (les châteaux, du Margas, de la Haye, de la Groussinière, ...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir,...), de certains éléments du patrimoine vernaculaire (fours, à pains, ...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions,

... Préservent l'identité et l'histoire locale,

...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,

...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu'il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d'assise pour la valorisation touristique du territoire communal),

...Evite son abandon ou sa déprise.

La collectivité a également préservé les abords de certains grands monuments (Château la Haye, du Margas,,), afin de garantir leur écrin de verdure qui participent indirectement à la qualité de ces sites.

1-7 - Se prémunir des risques

...Est indispensable dans une commune soumise à un PPRI et au PGRI notamment,

...garantit la préservation des personnes et des biens,

....

1-8 - Favoriser l'accès aux communications numériques

...permet de renforcer l'attractivité du territoire,

...d'améliorer ses conditions de développement,

...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,

...de rompre avec une certaine forme d'isolement.

En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.

Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU). Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenu en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle de la commune nouvelle.

Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- **il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,**
- **il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, ...**
- **il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune déléguée sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,**
- **....**

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ...).

2 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)

2-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**
Les zones UA, UB, UE,
- **Les zones à urbaniser :**
Les zones 2AU,
- **Les zones agricoles :**
Les zones A et le secteur AY,
- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NS.

2-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

Les zones urbaines

- **La zone UA :**
Elle distingue le « noyau historique » de l'agglomération.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des services et/ou équipements (église, mairie, la poste ...), des activités économiques (bar/restaurant, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UB :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains qui se sont développés aux abords du noyau historique.

Les sites mêlent à la fois une urbanisation contemporaine et des constructions anciennes. Des équipements sont également présents (écoles, foyer logements, cimetière).

L'urbanisation y a été réalisée sous forme d'opérations d'ensemble ou ponctuellement au gré des opportunités foncières.

Les différentes zones UB sont équipées de tous les réseaux de viabilité y compris l'assainissement collectif.

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UE :**

Elle regroupe une partie des équipements de la commune (terrain de foot, aire de jeux ...).

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable.

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaires, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement à long terme (2AU). Nota la problématique assainissement (station de traitement des eaux usées saturée, ne permet pas d'envisager une ouverture de zones à urbaniser à court terme (1AU).

Les deux sites se trouvent au cœur de l'espace urbain (enclaves naturelles), et ont été calibrés proportionnellement aux besoins réels de la collectivité pour son développement.

Ce développement permet notamment :

- *D'équilibrer l'espace urbain, de limiter l'étalement de l'espace aggloméré, et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *d'affirmer le souhait de rapprocher les nouveaux quartiers des centres de vie et d'intérêts de la collectivité, de mieux appuyer les différentes centralités, qu'elles soient d'équipements ou à vocation commerciale, de services, ...*
- *d'assurer une certaine continuité urbaine et fonctionnelle*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, la Loi ALUR, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

L'étendue des sites, ... sont explicitées dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

Considérant la non ouverture de ces zones à l'urbanisation, elles n'ont pas fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, quelle que soit sa destination, nécessite une modification, ou une révision du PLU.

La zone agricole « A » et le secteur AY

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire en dehors des vallées souvent humides (La Sarthe, les Apris, le Vergeau, le Fresne, le Margas...) de certaines zones humides (en partie), des massifs boisés importants (bois de Jochepie, du Margas, ...), des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (zone natura 2000, espaces naturels sensibles, ...).

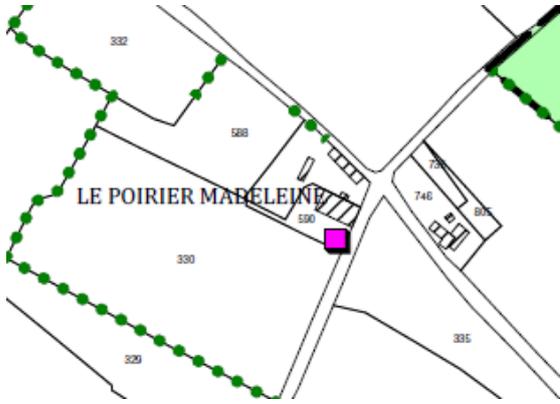
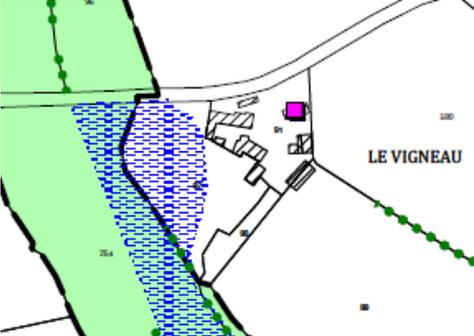
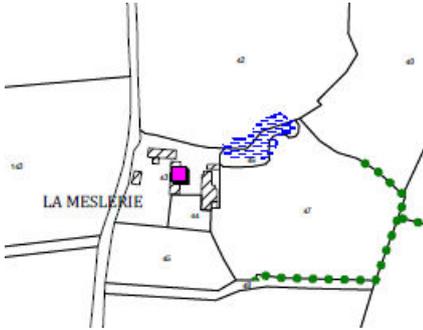
Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

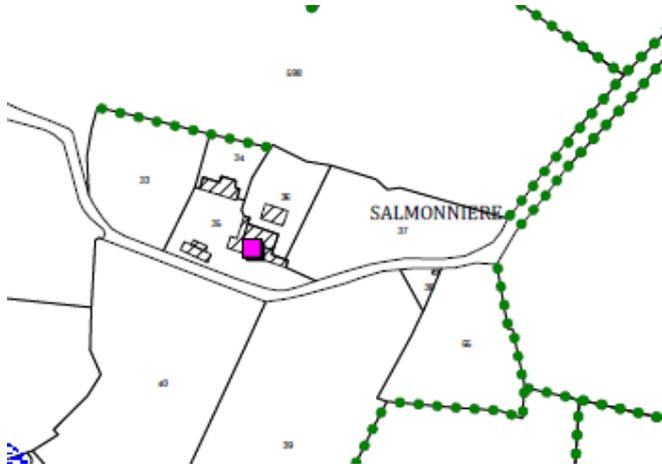
Au sein de cette zone A, est identifié un secteur permettant de limiter les occupations et utilisations du sol à celles existantes, ou en devenir :

« AY » : correspondant a deux activités économiques (un garage, une activité de négoce et stockage de céréales, ou de produits en lien avec l'activité agricole).

Le tissu urbain potentiellement implantable tant dans la zone A que dans les différents secteurs (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, ...*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution d'éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination (5 constructions au total).

<i>Photographie du bâtiment qui peut changer de destination</i>	<i>Position géographique du bâtiment</i>
 <p data-bbox="347 734 582 763"><i>Le Poirier Madeleine</i></p>	 <p data-bbox="922 533 1177 562">LE POIRIER MADELEINE</p>
 <p data-bbox="384 1128 544 1158"><i>La Doucinère</i></p>	 <p data-bbox="1023 1039 1166 1068">LA DOUCINIÈRE</p>
 <p data-bbox="400 1538 528 1568"><i>Le Vigneau</i></p>	 <p data-bbox="1257 1350 1361 1379">LE VIGNEAU</p>
 <p data-bbox="395 1951 531 1980"><i>La Meslerie</i></p>	 <p data-bbox="959 1809 1062 1839">LA MESLERIE</p>

<i>Photographie du bâtiment qui peut changer de destination</i>	<i>Photographie du bâtiment qui peut changer de destination</i>
 <p data-bbox="363 779 544 808"><i>La Salmonnière</i></p>	

Ces dernières ont été identifiées conformément à la Charte agriculture et urbanisme du Maine et Loire.

Ce dispositifs garanti la sauvegarde indirecte de certains éléments patrimoniaux mais également une offre diversifié d'accueil pour les futurs accédants à la propriété.

Les zones N et les secteurs NP, NS

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Elles englobent :

- *Les zones de grand intérêt environnemental et paysagé recensées, zone natura 2000, Espaces Naturels Sensibles (vallée de la Sarthe/Basses vallées angevines),*
- *Les abords de certains grands monuments (Château la Haye, du Margas, de la Groussinière ...)*
- *Les massifs boisés (en grande partie),*
- *Les vallées, vallons, et principales zones humides,*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*
- *Une petite zone couvrant un parc et des jardins au nord du bourg.*

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

- **Le secteur NS :**

Il couvre les équipements épuratoires de la collectivité et le site pour la création du nouvel équipement.

2-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

- **L'ensemble des zones**

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015.... Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Chapeau de zone Dans l'ensemble du règlement

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Informé des prérogatives du PPRi (zone concernée NP)	Chapeau de zone,
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1,2
Favoriser une optimisation de l'espace	3
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieux naturels et agricoles), aux abords des départementales, ...	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	3, 4
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	4
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	5
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	6
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	7
Intégrer les prérogatives de l'Agence Régionale de la Santé en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement. Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	8
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 8

• **Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.</p>	<p>1, 2</p>
<p>Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)</p>	<p>3</p>
<p>Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du fonciers</p>	<p>3</p>
<p>Proposer des dispositions réglementaires visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...), - ... 	<p>4</p>
<p>Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.</p>	
<p>Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures en limites séparatives et sur le domaine public pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant</p>	<p>4</p>
<p>Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains</p>	<p>6</p>

- **L'espace à vocation d'équipements : UE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace, en tenant compte de l'environnement habité	3
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	3, 4
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5

- **Les futurs espaces habités AU : 2 AU**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU)	1 à 8

• L'espace agricole A et le secteur AY,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Intégrer autant que faire se peut les dispositions de la charte agricole, relatives aux logements de fonction, aux constructions à caractère agricole et complémentaires, à la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers,	1, 2
Offrir dans les STECAL, des possibilités d'évolution des occupations du sol en place, compatibles et cohérentes avec la vocation productive de la zone agricole au sens large et avec la vocation initiale du site (AY).	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
<p>Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.</p> <p>Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.</p>	3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies	3
<p>Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie.</p> <p>Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.</p>	4
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.	4
Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	5

• **Les espaces naturels : NP, NS**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><u>En zone NP</u></p> <p>Protéger d'une manière stricte les zones naturelles sensibles, les zones à risques en limitant très fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 3</p> <p>4</p> <p>4</p>
<p><u>En zone NS</u></p> <p>Limiter les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de la zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal.</p> <p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1,2</p> <p>1 à 8</p>
<p><u>Pour toutes les zones NP, NS</u></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 8</p>

2-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :

Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager (environ 148 Km / la quasi totalité du maillage bocager existant), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

La totalité des bois également, a été aussi protégée au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. 142,5 ha au total.

Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune nouvelle. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

Ce dispositif, permet de concilier plus aisément les enjeux environnementaux et la dynamique agricole.

La prise en compte du maillage bocager, des boisements, outre le fait qu'elle garantisse leur protection, permet :

- La sauvegarde et le maintien de la configuration générale du paysage communal (territoire de bocage et d'élevage),
- De préserver les zones sources de biodiversité, les continuités et corridors écologiques. Le maintien du bocage est aussi la garantie d'une meilleure perméabilité entre les espaces riches et sensibles au niveau environnemental,
- De préserver et mettre en valeur la trame verte,
- La prise en compte des espaces naturels sensibles.

Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme

Seul l'ancien Prieuré du Gravier est protégé au titre de la servitude AC1.

Pour autant, le territoire reste riche d'un patrimoine à la fois monumental ou plus vernaculaire à ce jour non protégé. On peut notamment noter l'existence des châteaux la Haye, de la Groussinière, du Margas, du manoir de Charnacé, ..., le moulin à vent de Margas, l'ancienne chapelle St Barnabé, ou encore des calvaires, fours à pains,

Pour les éléments les plus probants et plus représentatifs, il est prévu d'instaurer dans le cadre du PLU une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette dernière permet notamment d'instaurer le permis de démolir pour ces différents éléments de patrimoine.

La protection s'appliquera à la fois à des ensembles bâtis (le centre historique du bourg de Contigné), et à du patrimoine identifié de manière ponctuelle.

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire, d'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains monuments et les perspectives se dégagant sur ces derniers ont été

protégés de manière stricte, excluant ainsi toute nouvelle forme possible d'urbanisation (châteaux de la du Margas, de la Haye,).

Extrait de l'article R.421.28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

Le zonage fait aussi apparaître 4 emplacements réservés (voir liste en annexe du PLU).

Une très grande majorité (3) des emplacements réservés a été identifiée dans l'objectif de développer et renforcer les liaisons douces.

Un autre permettra de d'améliorer l'accessibilité à une zone à urbaniser à long terme.

Au total, ces emplacements réservés couvrent près de 1,9 ha.

3 - EVOLUTION DES REGLES

4-1 Evolutions liées aux changements de la législation :

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

Tableau des surfaces :

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES				
	<i>PLU en vigueur</i>		<i>PLU Révisé</i>	
	ZONES	Surfaces	ZONES	Surfaces
<u>Zones Urbaines :</u>	U	26,1 Ha	UA	4,5 ha
			UB	19,4 ha
	Ue	2,9 Ha	UE	2,6 ha
Zones U		29 ha		26,55 ha
<u>Zones Naturelles</u>	1AU	0,53 Ha		
	1AUa	2,04 Ha		
	2AU	2,68 Ha	2AU	2,9 Ha
	2AUe	1,06 Ha		
	A	1942,65 Ha	A	1939,36 ha
			AY	3,21 ha
	Ap	3,21Ha		
	N	3,81 Ha		
	Ne	0,27 Ha	NS	0,3 Ha
	NI	2,55 Ha		
	Np	343,2 Ha	NP	358,6 ha
Zones A et N		2302 Ha		2304,45 ha
Total		2331 Ha		2331 Ha

	PLU en vigueur	PLU révisé
ER	8611 m²	18 499 m²
EBC	82,2 Ha	0 Ha
Haies protégées L.151.23 du CU	162,4 km	148 km
Bois protégées L.151.23 du CU	47 ha	142,5 ha