

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE D'ANCINNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**DOSSIER
D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
19 FEVRIER 2008**

ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : REVISION APPROUVEE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT : FEVRIER 2008

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.
136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS
TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39 93 21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr**

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANCINNES

REVISION N°1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Article L. 123-1 : « Les Plans Locaux d'Urbanisme présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Article L. 123-9 : « Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Article R. 123-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.»

Article L 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer:

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LE CONSTAT	p 4
I) <u>UN DEVELOPPEMENT MODERE</u>	p 4
A) <u>L'HABITAT : UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE</u>	p 4
1) Densifier le bourg	p 5
2) Prévoir des zones d'extension autour du bourg	p 5
a- Arrondir le bourg de manière cohérente	p 5
b- Etre vigilant sur la qualité des opérations	p 5
3) Des zones d'habitat au coup par coup limitées	p 6
B) <u>AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES</u>	p 7
1) Renforcer la sécurité sur les axes principaux	p 7
2) Développer les liaisons douces	p 7
C) <u>DES EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS</u>	p 7
D) <u>LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES</u>	p 7
II) <u>LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</u>	p 8
A) <u>LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT</u>	p 8
B) <u>UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE</u>	p 8
1) Une zone réservée strictement à l'activité agricole	p 8
2) Les zones naturelles protégées	p 8
 SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	 p 10

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2005, la commune d'Ancinnes a prescrit la révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de « projet », avant d'être un zonage et un règlement.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire un diagnostic des points forts et des points faibles du territoire de la commune, tant du point de vue des éléments physiques qu'humains (voir rapport de présentation).

Elle permet également au Conseil Municipal d'élaborer, en concertation avec la population, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble du territoire communal.

Les élus doivent élaborer un projet communal global pour une durée de 10 à 15 ans (développement démographique, économique, programme d'équipements, aménagements des espaces urbains, préservation de l'environnement, sécurité routière.....). **Le PADD du PLU est ainsi la retranscription d'une volonté politique.**

Le projet doit être « durable » c'est-à-dire que les aménagements qui seront réalisés ne devront pas entraîner des effets négatifs irrémédiables pour le développement et la qualité de vie de la commune. L'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère et le PLU doit répondre aux besoins du présent sans hypothéquer l'avenir.

Les conséquences à long terme de chaque décision (du point de vue de la démographie, des équipements, de l'assainissement, de la sécurité, de l'agriculture ou encore des paysages....) doivent être étudiées et l'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère.

Le PLU d'Ancinnes devra avoir pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités d'extension et d'aménagement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

Ce projet devra être en cohérence avec les objectifs des collectivités limitrophes, avec les phénomènes environnementaux ou socioéconomiques d'ensemble.

En conciliant, par des moyens législatifs et réglementaires à sa disposition, l'urbanisation et la préservation de l'environnement, le conseil Municipal souhaite assurer le développement équilibré et harmonieux et maîtriser l'extension de l'habitat d'Ancinnes.

Le Conseil Municipal d'Ancinnes a décidé d'organiser une réunion publique de concertation avec la population sur la révision du PLU le 24 novembre 2006 à 18h00. Cette réunion qui a rassemblé environ 100 personnes a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune et les premières orientations générales du projet de PLU. La population s'est prononcée favorablement sur les orientations du projet.

La volonté de favoriser le développement autour du bourg n'a pas été contestée.

La plupart des questions posées par les habitants étaient les questions que se posaient les élus quant au devenir de la commune. Ainsi, par exemple, le problème de la sécurité routière a été abordé à cause d'une traversée importante de poids lourds dans le bourg d'Ancinnes sur la RD 19 qui relie Alençon au Nord-Ouest à Bonnétable au Sud -Est.

Diverses autres questions ont été abordées lors de cette réunion publique (prévoir l'agrandissement de la station d'épuration, les problème de transports, les éoliennes, le règlement de l'ancien POS trop restrictif...).

Le Conseil Municipal d'Ancinnes a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document lors de sa séance du 6 mars 2007.

Le projet de PLU qui est, à la fin de la période d'études, arrêté par le Conseil Municipal ne sera pas tenu de respecter à « la lettre » les grandes orientations prévues dans cette délibération. **C'est la délibération qui arrête le PLU qui l'emporte sur celle concernant les grandes orientations du PADD.**

Le projet peut en effet évoluer à la marge au fil du temps en fonction des réflexions des élus mais également d'éléments extérieurs. Le texte du PADD a donc pu évoluer pour correspondre aux autres pièces du dossier.

LE CONSTAT

ANCINNES est une commune relativement attractive du fait de sa proximité de la ville d'Alençon et de l'autoroute A28.

Après une croissance démographique depuis 1975 du fait d'un solde naturel toujours positifs, la population d'Ancinnes atteint au dernier recensement de 1999, 908 habitants. Son prochain recensement aura lieu en 2008.

Sur la commune d'Ancinnes, malgré une population encore jeune, la population a continuellement vieilli entre 1982 et 1999.

Un phénomène de desserrement de la population est à souligner entre 1990 et 1999. Plus de logements sont nécessaires pour abriter le même nombre d'habitants.

La commune d'Ancinnes compte beaucoup moins d'emplois que d'actifs. La forte dépendance économique par rapport à la ville d'Alençon est évidente.

L'histoire de la démographie et de l'urbanisation d'Ancinnes a été liée à celle de l'agglomération d'Alençon et à la présence de la forêt de Perseigne.

Les élus ont fixé un objectif démographique correspondant à leur souhait pour l'avenir de la commune : lui garder son caractère rural tout en attirant de nouveaux habitants. Ils ont souhaité trouver un équilibre entre dynamisme démographique et maintien de la qualité de vie. Attirer entre 100 et 200 habitants de plus en 10 ans semble être un objectif raisonnable.

Ancinnes peut accueillir de nouveaux habitants à condition de continuer à offrir un tissu commercial relativement diversifié, un niveau important d'équipements publics et une vie associative dynamique, et de proposer une gamme de terrains à bâtir suffisamment diversifiée, à un coût modéré, pour des personnes souhaitant vivre « à la campagne » et travailler à Alençon. La commune doit proposer des terrains bien équipés dans le bourg et dans sa périphérie immédiate, dans le cadre de lotissements mais aussi des terrains constructibles en campagne, pouvant attirer une clientèle citadine avide de « calme ».

L'objectif est de garder à Ancinnes son environnement naturel préservé, son image accueillante en prévoyant un développement organisé et progressif des zones d'habitats et d'activités, et en maintenant, ou en améliorant, la qualité de vie.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

LE CONSEIL MUNICIPAL SOUHAITE ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT, ET DEVELOPPER LE POTENTIEL ECONOMIQUE, TOUT EN PRESERVANT UN CADRE AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE.

I) UN DEVELOPPEMENT MODERE

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune en matière d'habitat est l'un des objectifs du PLU.

La densification et le développement pourront se faire en aménageant de façon cohérente les espaces restant libres ou devant se libérer dans le bourg, en rentabilisant au maximum les équipements.

Il faut également trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, à proximité immédiate du bourg actuel et correspondant aux besoins.

Le Conseil Municipal souhaitait également étudier la possibilité de zones d'urbanisation au coup par coup en campagne, la constructibilité étant soumise à certaines conditions pour garantir l'insertion paysagère.

A) L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE

Les élus souhaitent profiter de l'attractivité de l'agglomération Alençonnaise et mettre en avant les atouts de leur commune (recherche d'une vie proche de la nature, terrains à bâtir diversifiés, proximité des infrastructures et des services de la ville, bon niveau des équipements, vie associative développée ...), afin de mettre en œuvre une stratégie dynamique de développement.

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune d'Ancinnes prévoit une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée sur son propre territoire.

Si la commune d'Ancinnes ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages.

Pour la vitalité du bourg, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

Les élus ont souhaité fixer un objectif modéré et réaliste pour la commune permettant de poursuivre la croissance de la population : atteindre 1100 à 1200 habitants en 2017.

Pour cela, le Conseil Municipal veut favoriser l'émergence de zones constructibles adaptées à la demande, c'est à dire des zones d'urbanisation attractives et présentant des terrains variés (taille, site...).

Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration éventuelle du niveau des équipements, peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

1) DENSIFIER LE BOURG

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti, à remplir les dents creuses et à s'étendre de façon modérée aux dépens du milieu rural. Quelques constructions au coup par coup pourraient ainsi prendre place dans le tissu urbain actuel. Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité.

Toutefois, celle-ci pourra appuyer si possible la réhabilitation de logements en centre-bourg.

Le Conseil Municipal souhaite encourager la densification du bourg en permettant le remplissage des quelques terrains disponibles dans les zones urbanisées afin de répondre à une demande en terrains à bâtir différente de celle qui concerne les zones d'urbanisation future.

2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION AUTOUR DU BOURG

La commune est limitée dans ses possibilités de développement notamment du fait de la présence au Nord de la forêt de Perseigne et du parc Legrun, et de la présence du forage de « La Louverie ».

Les élus ont souhaité concentrer les zones d'extension à la périphérie immédiate du bourg, à proximité immédiate des équipements, afin d'arrondir la zone urbaine à terme et de remplir les terrains laissés libres par l'urbanisation linéaire le long des voies.

Ces nouvelles zones constructibles regroupées autour du bourg devront être adaptées aux objectifs démographiques fixés.

a ⇒ Arrondir le bourg de manière cohérente

La commune doit prendre en compte les contraintes au développement (infrastructures routières, relief, hydrographie...) et remplir les espaces laissés libres à l'arrière de l'urbanisation linéaire.

Les élus ont souhaité trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, près du centre et des équipements, dans un souci de développement harmonieux du bourg.

Ces zones d'extension correspondront aux besoins et seront gérées de manière progressive et économe.

Les élus ont classé une partie de ces terrains en zones d'urbanisation immédiate mais ils veilleront au rythme d'urbanisation et à ce que les équipements communaux ne puissent en aucun cas être « dépassés » par une croissance trop rapide.

Des zones d'urbanisation à plus long terme sont également prévues. Elles permettront une maîtrise à long terme du développement communal.

Le rythme et la nature de l'urbanisation devront être maîtrisés afin d'éviter tout gaspillage foncier ou financier pour la commune.

b ⇒ Etre vigilant sur la qualité des opérations

Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

Les zones AUh ont pour objectif un développement harmonieux et progressif d'Ancinnes, en continuité des zones déjà urbanisées (nombre minimal de lots, respect d'un plan d'aménagement d'ensemble et notamment des accès et liaisons piétonnières nécessaires, prise en charge du raccordement aux réseaux par l'aménageur...).

Les lotissements permettent de rentabiliser et d'organiser au maximum l'espace disponible.

Des locatifs sociaux pourront éventuellement prendre place au sein des zones de lotissements afin de maintenir la mixité sociale dans le bourg.

Des terrains de taille variée prendront place dans les opérations afin de satisfaire un large panel de population.

Le but est de pouvoir accueillir et retenir de nouveaux habitants attirés par le charme naturel de la commune et la proximité des emplois de l'agglomération alençonnaise.

Les élus souhaitent se soucier de la qualité de vie dans les zones d'extension en :

- préservant au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants (haies, vues, petit bois...),
- prévoyant des plantations-écrans ou un environnement arboré sur les terrains nus, le plus en amont possible
- en insérant chaque opération dans un plan d'aménagement d'ensemble afin de préserver une cohérence à long terme,
- en intégrant les équipements nécessaires, comme les bassins de rétention, au sein des espaces verts par exemple,
- en prévoyant des accès adaptés présentant de bonnes conditions de sécurité routière, et des liaisons piétonnières avec les équipements et le centre-bourg...

3) DES ZONES D'HABITAT AU COUP PAR COUP LIMITEES

Si les élus ont pour objectif de grossir, d'arrondir l'agglomération actuelle, en comblant de manière rationnelle les vides laissés par l'urbanisation ancienne, ils ont également souhaité, afin de satisfaire aux critères de choix d'une population différente, étudier la possibilité de prévoir quelques terrains constructibles au coup par coup sans aménagement.

L'objectif était de prendre en compte la situation actuelle et de trouver un compromis entre l'absence de toute offre alternative au lotissement et la multiplication de l'urbanisation diffuse.

Les élus, conscients de la nécessité de respecter différents critères de choix afin de ne pas compromettre le « développement durable » (préexistence d'un hameau, sécurité routière assurée, bonnes conditions d'assainissement autonome, absence de gêne au développement d'un siège agricole, intégration paysagère satisfaisante) ont choisi de permettre l'extension de certains hameaux en campagne.

Le nombre de constructions nouvelles sera limité (secteurs constructibles réduits, imposition d'une surface de terrain minimum...).

*** Les secteurs Nc du PLU concernent des zones déjà bâties et ne permettront qu'un développement modéré.**

Ces secteurs reprennent des zones déjà constructibles du POS, ou déjà bâties, en n'ouvrant à l'urbanisation que quelques nouveaux terrains.

De plus, le règlement du secteur Nc ne permet que 2 habitations maximum par unité foncière.

*** Il n'y aura pas de gêne nouvelle à l'activité agricole.**

Les nouvelles constructions potentielles ne seront pas plus proches des sièges agricoles que celles qui existent déjà. Les sièges d'exploitation agricole situés au lieu-dit « Le Clos aux veaux » sont les plus proches et il sont situés à plus de 100 mètres du secteur Nc.

*** Les conditions de circulation**

Les secteurs constructibles concernés sont desservis par des voies relativement peu fréquentées, adaptées à une légère augmentation de la circulation. La vitesse y est souvent limitée du fait de leur nature et de leurs abords bâtis.

Des aménagements des accès pourront éventuellement être demandés par les services concernés lors des demandes de Permis de Construire.

*** Le cadre environnemental et paysager**

La diversité des constructions déjà existantes, de leurs coloris, et la végétation en place permettront une intégration de quelques nouvelles constructions.

La superficie minimale imposée de 1500 m² par logement en secteur Nc, aura pour effet principal de limiter la densité des constructions et ainsi de favoriser l'insertion paysagère.

De plus, les règles concernant la hauteur et l'aspect extérieur des constructions garantissent une certaine qualité architecturale et prévoient une intégration à leur environnement.

*** L'assainissement**

La surface minimale imposée de 1500 m² par logement en secteur Nc permettra la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains.

B) AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES

1) RENFORCER LA SECURITE SUR LES AXES PRINCIPAUX

Les réglementations s'appliquant le long de la RD 19 (nouveaux accès directs interdits hors agglomération) seront prises en compte.

L'urbanisation linéaire devra être désormais limitée.

Une amélioration de la qualité de vie des habitants pourrait passer par une amélioration progressive des conditions de sécurité dans la traversée du bourg.

Les nouveaux accès directs devront être limités et regroupés au maximum sur les routes départementales 271, 165, 108 et 55.

Les accès aux opérations d'habitat et les voiries de desserte devront avoir des caractéristiques adaptées au trafic à moyen et long terme (largeur de voie, revêtement, placettes....).

2) DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Des voies de desserte permettant de désenclaver certaines zones d'extension possibles seront prévues.

Des liaisons piétonnes entre les quartiers, à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, seront mises en place et les parcours vers le centre devront être favorisés.

Le réseau de chemins existant dans le bourg devra être préservé, notamment le GR 22 C qui va être amélioré dans la partie Nord du bourg, en permettant la création d'un cheminement piétonnier de 2 mètres de large pour relier le bourg d'Ancinnes à la forêt de Perseigne en évitant le route de la forêt vers la « Louverie ». Le GR 22 C va être également amélioré vers l'Ouest de la commune, en permettant la création d'un cheminement piétonnier de 2 mètres de large à partir du lieu-dit « les Gas » jusqu'au chemin n°44 pour rejoindre Groutel et Chérisay.

C) DES EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS

La commune souhaite une augmentation maîtrisée et progressive de sa population afin de ne pas engendrer des besoins nouveaux et coûteux en matière d'équipements publics.

La commune d'Ancinnes dispose d'un bon niveau d'équipements pour sa taille et elle bénéficie de la proximité d'Alençon, ville qui dispose d'une gamme complète d'équipements publics et privés. Aucun besoin en matière de grand équipement public ne semble nécessaire dans les années à venir. Les équipements actuels semblent pouvoir supporter une augmentation de la population.

Les élus veulent développer les loisirs de proximité en prévoyant notamment une zone naturelle destinée aux équipements de sports, de loisirs et de tourisme adaptée aux besoins actuels et futurs.

Une extension de la capacité de la lagune est prévue (1500 équivalents-habitants). Cette nouvelle capacité en matière d'épuration des eaux usées permettra de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants.

Toutes les zones d'habitat nouvelles seront desservies par le réseau collectif d'assainissement. Les futures constructions à usage d'habitation devront se trouver à plus de 100 mètres de cette station afin d'éviter les nuisances de voisinage.

En ce qui concerne les eaux pluviales, les zones d'extension future devront prendre en compte la nécessité de créer des bassins de rétention adaptés.

Si des équipements adaptés sont nécessaires à la qualité de vie des nouveaux habitants, le renouvellement de la population est également indispensable à la rentabilité des équipements.

La capacité résiduelle des équipements (équipements scolaires, sportifs, réseau d'assainissement....) est un élément essentiel de l'étude du PLU. En effet, ils doivent pouvoir satisfaire aux besoins des nouveaux habitants. Si un décalage existait entre les objectifs démographiques de la commune et la capacité des équipements, la commune devrait envisager la création de nouvelles infrastructures.

D) LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Les entreprises artisanales sont en majorité dispersées dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.

Le développement des entreprises existantes (que le règlement permettra dans toutes les zones) et l'implantation de nouvelles petites entreprises pourraient permettre à la commune d'Ancinnes de créer quelques emplois.

Le développement démographique devrait permettre le maintien du commerce et des services de proximité.

Le projet prévoit le développement de toutes les entreprises existantes, sur l'ensemble du territoire.

Les élus ont souhaité permettre, par le maintien d'une zone spécifique dans le PLU, l'aménagement d'une zone d'activités communale.

Le développement des sièges agricoles pérennes sera favorisé.

L'activité touristique sera encouragée par la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères locales.

II) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Un développement cohérent de la commune et notamment du bourg ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale d'Ancinnes.

Les atouts naturels et paysagers de la commune doivent être mis en valeur afin de préserver l'attractivité du territoire communal et encourager un développement durable et protecteur.

De plus, une attention particulière a été apportée aux choix des zones d'extension afin qu'elles correspondent sans excès aux besoins à venir (à court, moyen et long terme) et qu'elles puissent s'intégrer progressivement aux paysages de la commune.

Un équilibre doit être trouvé entre le dynamisme démographique et le maintien d'un cadre de vie agréable.

A) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT

La commune a la chance d'avoir gardé des témoins architecturaux de son passé dans le bourg et possède des bâtiments intéressants qu'il faut préserver.

Les élus ont souhaité soumettre au permis de démolir l'ensemble de la zone du bourg ancien et ont choisi d'encourager la sauvegarde des bâtiments remarquables sur le reste de la commune par l'obligation d'un permis de démolir sur les bâtiments repérés par une étoile rouge sur les plans de zonage.

Cela permettra d'attirer l'attention des services instructeurs des Permis de construire en cas de projet inadapté à la qualité historique et paysagère de ces sites.

Le PLU permettra sous certaines conditions strictes la transformation de certains anciens bâtiments agricoles en habitations et évitera ainsi qu'ils ne tombent en ruine.

Le PLU prend en compte également les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques et signalés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

B) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE

Les élus ont décidé de :

- préserver l'identité rurale de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en évitant le mitage
- pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la création d'une zone Agricole strictement protégée.

1) UNE ZONE RESERVEE STRICTEMENT AUX ACTIVITES AGRICOLES

Tous les sièges d'exploitation ont été placés en zone Agricole (zone A) où selon l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Cela permettra de préserver l'outil de travail du monde agricole et éviter que les maisons d'habitations des sièges viables qui cesseraient leur activité puissent être vendues à des non agriculteurs qui viendraient de ce fait concurrencer des jeunes exploitants souhaitant pouvoir s'installer. L'interdiction faite aux non-agriculteurs d'étendre ou de rénover des bâtiments existants en zone A devrait en effet rendre l'acquisition de ces bâtiments par ces non-agriculteurs moins attractive.

2) LES ZONES NATURELLES PROTEGEES

↳ **Les éléments identitaires du paysage (les vallées, les points hauts, les bois, les bords de ruisseaux.....) qui sont également des milieux écologiques intéressants seront préservés au maximum par le zonage.**

↳ **Les élus ont souhaité protéger en espaces boisés classés la majorité des massifs boisés de la commune (défrichement et changement de destination interdits, coupes et abattages soumis à autorisation).**

Les bois ont en effet une importance indéniable dans la perception du paysage et du caractère de la commune.

↳ **L'arrachage des plus petits bois et des haies, et toute coupe d'arbres de haute tige seront soumis à autorisation le long des voies et des chemins de randonnée en zone A et sur l'ensemble de la zone N.**

↳ **Les élus ont voulu également protéger les chemins de randonnée signalés par le Conseil Général.** L'accessibilité aux paysages ruraux est un attrait de plus pour de futurs habitants.

↳ Les élus ont décidé de protéger les abords du forage de « La Louverie » par la limitation des constructions et par l'extension du réseau d'assainissement.

↳ Les élus ont voulu revoir le périmètre de protection du manoir de Couesmes pour mieux assurer la protection des cônes de vue.

LE SOUHAI DES ELUS EST DE TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LA SATISFACTION DES BESOINS D'AUJOURD'HUI (DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT) ET LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE COLLECTIF (AGRICULTURE, ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, BATI ANCIEN).

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

