

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
**COMMUNE DE CHANTENAY-VILLEDIEU**



## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Document n°1 : Rapport de présentation**

#### **Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du 13 octobre 2009

*Le Maire*

**ARCHITOUR architectes associés**

Rémi HERSANT architecte dplg - Thomas CLAVREUL urbaniste qualifié o.p.q.u.  
63, bd Alexandre OYON 72100 LE MANS T : 02 43 84 94 35 F : 02 43 85 02 40

## SOMMAIRE

I- PRESENTATION GENERALE	4
A. Localisation de la commune	5
B. Historique	5
C. Appartenances intercommunales	6
II- MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	7
A. Eléments de description physique du territoire	8
B. Milieux naturels et risques	10
C. Des paysages façonnés par les activités agricoles	12
III- ORGANISATION DU TERRITOIRE ET OCCUPATION HUMAINE	14
A. Occupation humaine du territoire et développement urbain	15
B. Morphologie urbaine et analyse du bâti	17
C. Un patrimoine historique riche	22
IV- DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	24
A. Un regain démographique	25
B. Un parc de logements en développement	27
C. Population active et activités économiques	27
D. Un bon niveau d'équipement et d'infrastructures	30
V- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	39
VI- LE PARTI D'AMENAGEMENT ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	41
A. Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable	42
B. Les objectifs de développement de la commune affichés dans le PADD	48
C. Traduction réglementaire : les zones du PLU	51
D. Autres dispositions du PLU	58
E. Compatibilité avec autres documents, schémas et projets supra communaux	60
F. Tableau de superficie des zones	61
VII- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	62

## INTRODUCTION

La commune de Chantenay-Villedieu ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme.

Pour pouvoir organiser son développement futur, la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du 11 décembre 2006.

Les objectifs visés pour l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme sont :

- favoriser le développement urbain,
- préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- définir l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Le présent Plan Local d'Urbanisme doit mettre en oeuvre une politique de développement cohérente définie à partir d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

## NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme contient plusieurs éléments :

- Le rapport de présentation, qui présente l'état initial du territoire, justifie les choix exposés dans le PLU, évalue les incidences du PLU sur l'environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui expose le projet général de la commune en termes d'urbanisme et d'aménagement (document prospectif),
- Les Orientations d'aménagement qui précisent sur certains lieux des principes d'aménagement,
- Le règlement (règles d'urbanisme) : Le règlement détaillé par zones et par articles et les plans de zonage (chaque zone possède son propre règlement),
- Les textes et plans des servitudes d'utilité publique,
- Les annexes (textes et documents graphiques).

# I- PRESENTATION GENERALE

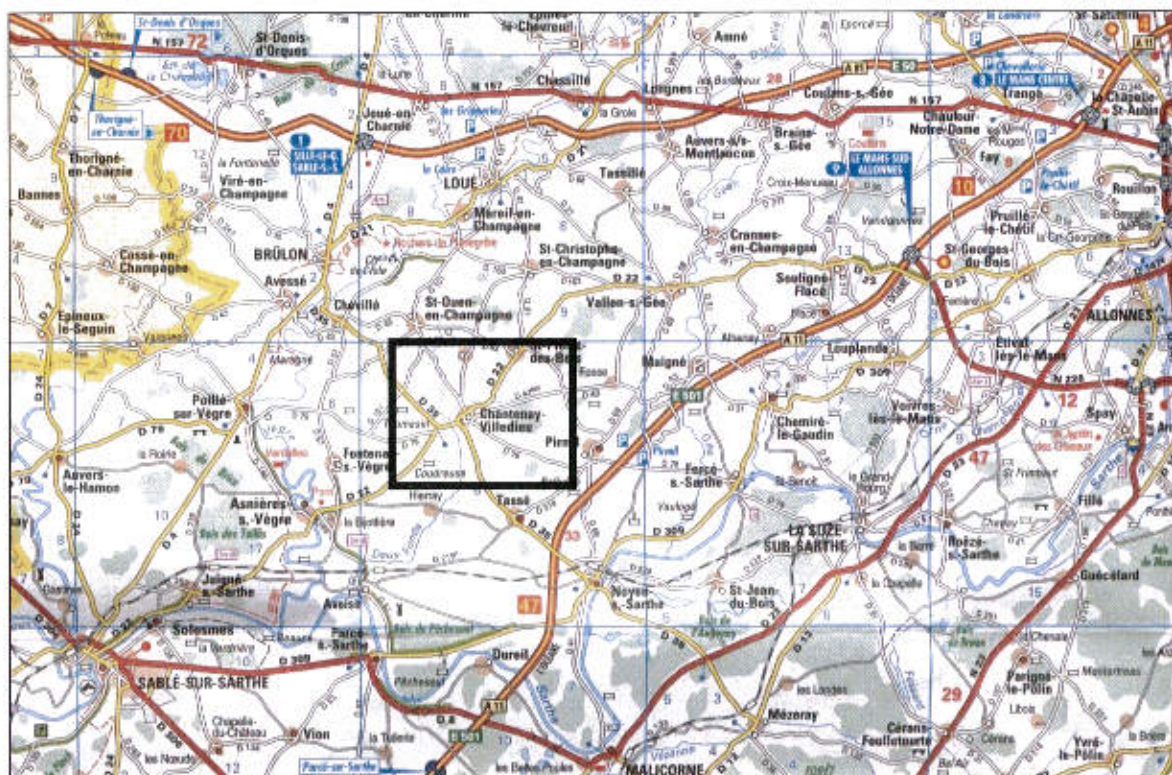


## A. Localisation de la commune

La commune de Chantenay-Villedieu est située dans le canton de Brûlon, à 8 Km de Noyen, 10 Km de Brûlon, 9 Km de Loué, 18 Km de Sablé et 35 Km du Mans. Le recensement de 2005 dénombre 857 habitants.

Son territoire couvre une superficie de 2775 ha. Il est bordé par celui des communes de St Ouen en Champagne, St Pierre des Bois, Vallon sur Gée, Pirmil, Tassé, Fontenay sur Vègre et Chevillé.

La commune est située à l'écart des grands axes de circulation. Cependant, le tracé LGV (Ligne Grande Vitesse, en projet) Bretagne – Pays de Loire traversera la commune d'ouest en est sur un linéaire d'environ 8 Km.



## B. Historique

On découvre des traces d'occupation humaine assez ancienne du territoire : des haches polies du néolithique.

L'origine du nom de la commune proviendrait de *chantenai* (châtaignier) ou *castinetum* (petit château).

St Aldric, évêque du Mans vers 839, évoque un lieu dénommé *Caterniacus* qui pourrait désigner Chantenay.

Le nom de Villedieu proviendrait quant à lui de la présence d'Hospitaliers ou de Templiers au Moyen Age.

Plusieurs édifices très anciens du 10<sup>e</sup> au 12<sup>e</sup> sont encore présents sur la commune : l'église, la chapelle du cimetière, le prieuré (actuelle Mairie), Notre Dame d'entre les eaux, église de Villedieu,...

Villedieu est rattaché à Chantenay en 1839.

## **C. Appartenances intercommunales**

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES VEGRE ET CHAMPAGNE**

---

Créée en 1995, elle rassemble environ 5000 habitants répartis sur 12 communes.

Principales compétences :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Création et aménagement et entretien de la voirie.

La Communauté de communes a pris la compétence « Elaboration, révision, suivi et gestion du SCOT ».

Aucun SCOT n'existe actuellement sur le territoire de la Communauté de communes.

Siège : Mairie du Brûlon.

### **PAYS VALLEE DE LA SARTHE**

---

Le Pays Vallée de la Sarthe rassemble 5 communautés de communes (CDC du District de Sablé sur Sarthe, CDC du Pays de Loué, CDC du Pays Malicornais, CDC Vègre et Champagne, CDC du Val de Sarthe), pour une population totale d'environ 65 000 habitants.

Le Pays promeut des actions de développement économique et touristique du territoire.

### **SIAEP (SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE) DE CHANTENAY VILLEDIEU**

---

Ce syndicat d'eau assure l'alimentation en eau potable sur 12 communes de Noyen à Loué. Son siège est situé à la Mairie de Chantenay-Villedieu.

### **SIVOS CHANTENAY PIRMIL SAINT PIERRE**

---

Ce syndicat gère le regroupement scolaire des élèves des 3 communes sur le groupe scolaire de Chantenay Villedieu.

### **SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT ET D'ENTRETIEN DU BASSIN DE LA VEGRE**

---

### **SITIV (SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES TRANSPORTS INTERURBAINS DE VOYAGEURS)**

---

Il assure un transport occasionnel vers Sablé.

## II- MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS



## A. Eléments de description physique du territoire

### UN RELIEF IRRÉGULIER

Le relief sur le territoire de Chantenay est assez accidenté, notamment dans les parties est et sud de la commune, alternant buttes et vallons.

Les parties ouest et nord de la commune présentent un relief plus régulier avec des pentes moins prononcées.

Les altitudes varient entre 50 et 90 m environ. Le point culminant du territoire est situé au lieu-dit le Châtain au nord est, à 100 m d'altitude, le point bas est situé en bordure du ruisseau des Deux Fonts en limite communale sud à 37 m d'altitude.

### QUELQUES RUISSEAUX FORMANT DES VALLONS ARBORES

La commune se situe entièrement dans le bassin versant de la Sarthe.

Le territoire est drainé par de petits cours d'eau : les ruisseaux de Claire Onde et celui de la Morinière se rejoignent au niveau du bourg de Chantenay pour former le ruisseau des Deux Fonts. Le bourg est inscrit en surplomb de cette confluence.

Le ruisseau des Deux Fonts oblique ensuite vers le sud pour rejoindre directement la Sarthe à Avoise.

Ces cours d'eau forment des vallées plus ou moins larges occupées par des prairies humides et des arbres hygrophiles (saules, aulnes,...).

De nombreuses mares parsèment le territoire.

### DEUX GRANDS ENSEMBLES GÉOLOGIQUES

Des marnes et calcaires du jurassique recouvrent la majeure partie du territoire : ce sont des calcaires qui présentent un réseau de fissuration plus ou moins important et qui contiennent un aquifère puissant (structures plus ou moins karstiques). Ils constituent le substrat principal des plateaux de la Champagne Sarthoise.

Un forage pour l'alimentation en eau potable du réseau public est d'ailleurs situé au lieu-dit La Touche, sur la commune toute proche de St Pierre des Bois. Un autre se situe au Teil, cette fois sur le territoire de Chantenay-Villedieu.

D'autres forages sont à usage agricole.

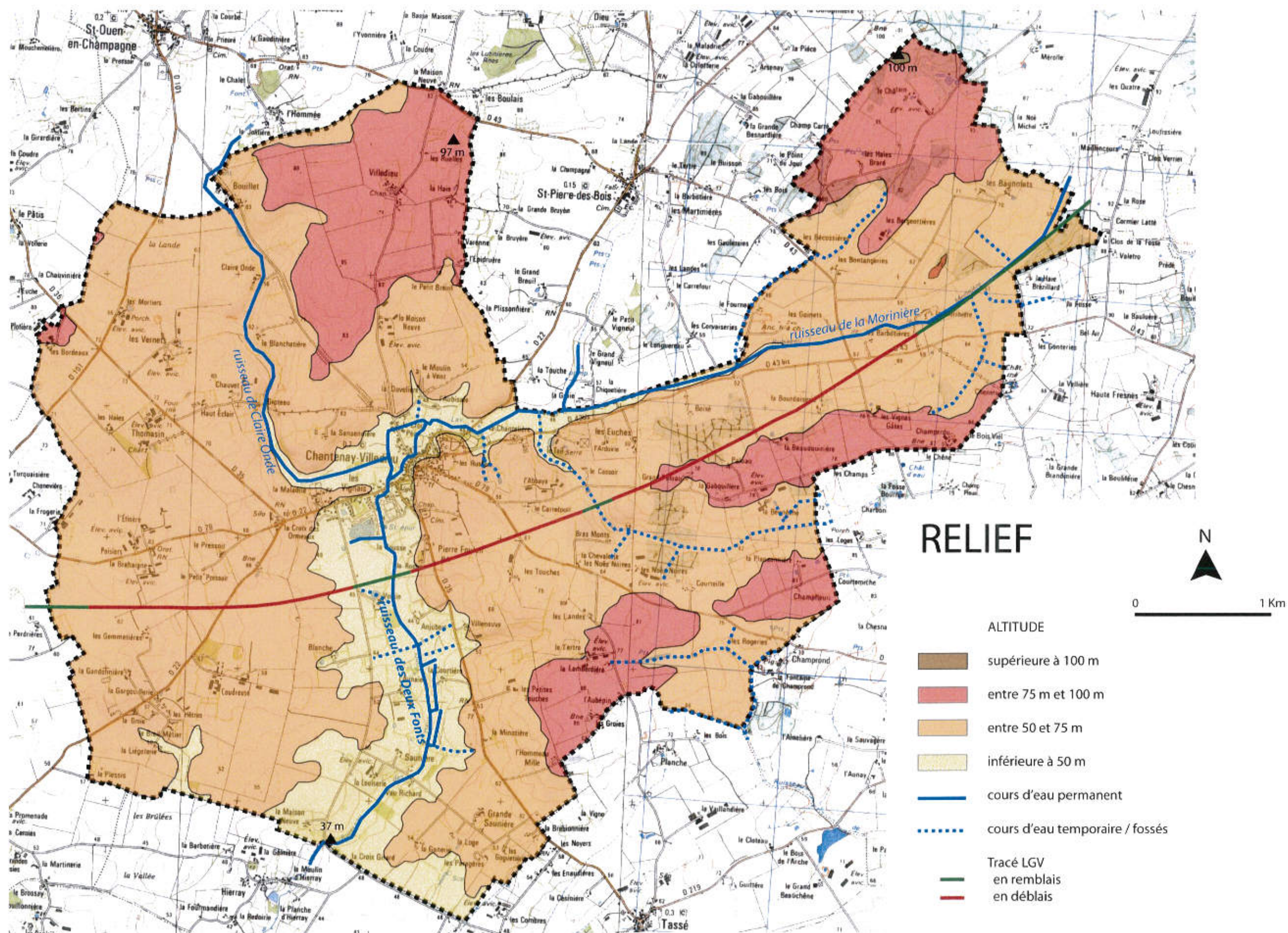
On note la présence d'anciennes carrières au lieu dit la Groie – la Gargouillerie.

On retrouve également des formations cénomaniennes, davantage dans la partie est du territoire : sables et grès du Maine. Ces terrains sont en partie boisés

Une faille d'axe nord sud traverse le territoire au niveau du bourg.

Les formations cénomaniennes produisent des sols sableux, celles du jurassique produisent des sols calcaires et moins profonds.







## B. Milieux naturels et risques

### MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels les plus riches en terme de biodiversité sont constitués par des boisements et par les abords des cours d'eau, notamment ceux de Claire Onde, de la Morinière et des Deux-Fonts.

Les bois principaux se situent dans la partie est du territoire et sont principalement constitués de feuillus : les Haies Brard, les Noës noires, Paluau, la Haie Brézillard.

Les parcs des domaines de Coudreuse, Thomasin et la Martinière comportent également de grands arbres, notamment de beaux chênes et cèdres.

L'étude d'impact réalisée pour le projet LGV recense sur la commune un certain nombre d'espèces intéressantes, rares ou protégées :

#### Flore :

Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*), Callitriche à crochets (*Callitriche hamulata*).

#### Faune :

De grands mammifères dans les bois du Paluau et de la Morinière : sangliers et chevreuils.

Oiseaux : Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), protégé par la Directive Oiseaux.

Amphibiens : Triton crêté (*Triturus cristatus*), Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*)

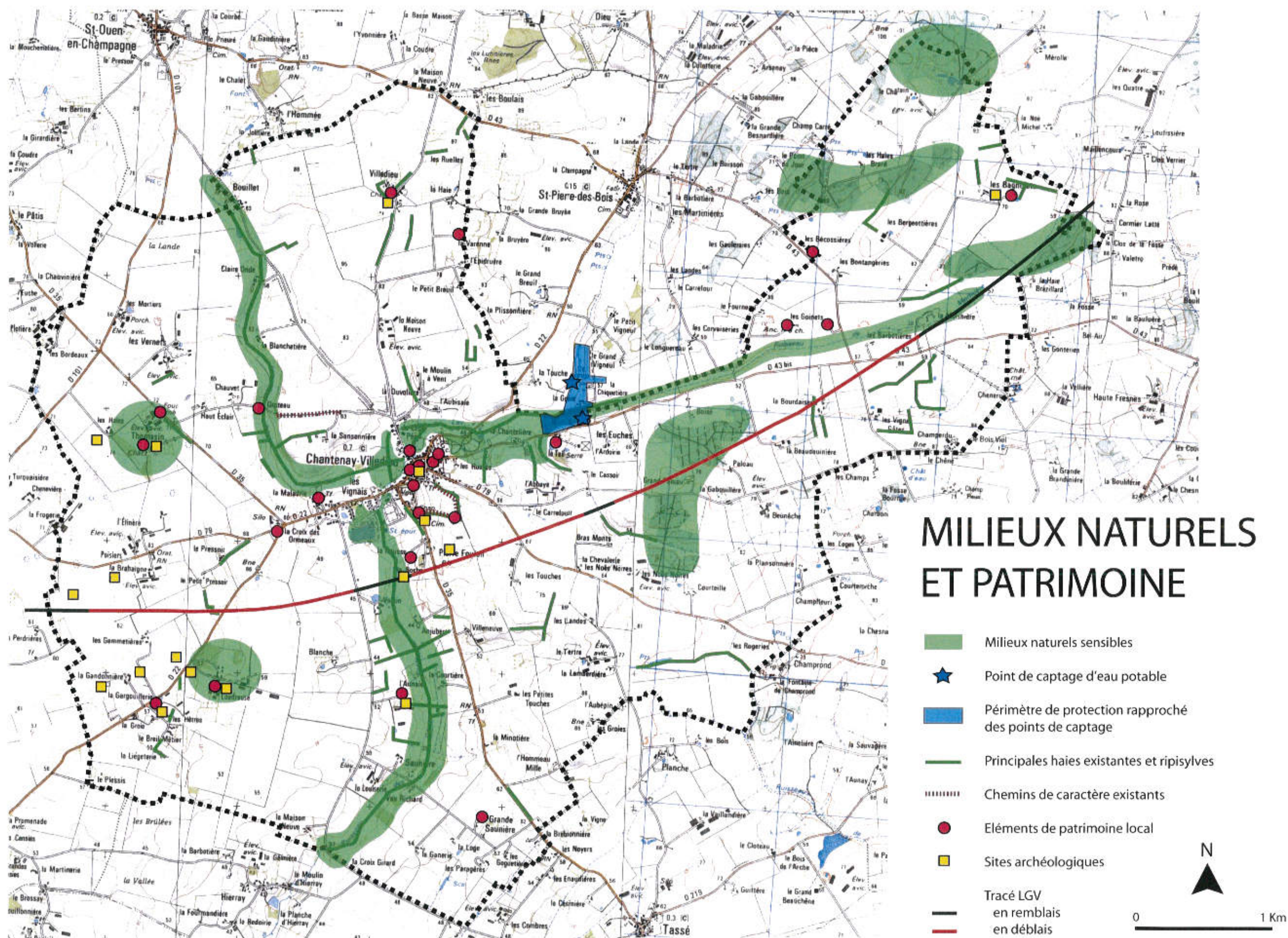
### RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

Il n'existe pas de risque spécifique recensé sur la commune.

Certaines zones cependant ont pu accueillir des activités susceptibles d'avoir engendré des pollutions :

- Décharge d'ordures ménagères à la Croix des Ormeaux
- Anjou Maine Céréales, la Croix des Ormeaux
- Le Toutillais, rue de la Libération







## C. Des paysages façonnés par les activités agricoles

La commune de Chantenay-Villedieu est située à l'articulation entre l'ensemble paysager de la Champagne Sarthoise et la Vallée de la Sarthe.

A partir du bourg, situé en position dominante, des panoramas s'ouvrent sur la campagne alentour, notamment vers le nord et la Champagne Sarthoise.



Vue depuis la place de l'église, au-dessus du jardin de presbytère.

Les paysages sont très ouverts. La partie nord du territoire, prolongement de la Champagne Sarthoise, est peu arborée, à l'exception des bordures des ruisseaux et des haies conservées le long des voies.



Vue depuis Villedieu vers le sud.



Vue en direction du bourg depuis la Croix des Ormeaux. Les habitations récentes aux enduits clairs se détachent dans le paysage.

On recense une grande variété d'essences d'arbres en haies le long des routes, plus rarement dans les parcelles cultivées : chênes, noisetiers, acacias, noyers, cytises, tilleuls,...

Les superficies boisées sont assez réduites. Quelques ensembles sont présents en partie est du territoire : bois de Paluau, des Noës noires, des Haies Brard et de la Morinière. Ils couvrent chacun une superficie de 15 à 20 ha. De beaux parcs arborés entourent les belles demeures de Thomasin, de Coudreuse et de la Martinière.

La majeure partie du territoire est en cultures. Les parcelles agricoles présentent des formes régulières et de grandes superficies. Le parcellaire se resserre dans les parties sud et est du territoire.

Il subsiste peu de haies et de chemins bordés de haies, suite au remembrement de 1973. Celui-ci a réorganisé le parcellaire, créant des parcelles plus grandes aux formes plus géométriques, mieux adaptées au mode de production agricole. Les chemins d'exploitation agricole sont eux aussi très rectilignes.

Néanmoins, les sièges agricoles sont fréquemment bordés de vergers et de haies bocagères, participant à l'intégration des bâtiments d'élevage hors sol dans un paysage ouvert. Le Label Rouge volailles fermières de Loué impose notamment une surface de 2 à 6 ha autour des bâtiments d'élevage pour l'évolution en plein air des volailles. De ce fait, les poulaillers, pourtant nombreux, sont assez peu visibles dans le paysage.

On distingue nettement par contre les silos d'Anjou Maine Céréales situés à la Croix des Ormeaux.

### **III-ORGANISATION DU TERRITOIRE ET OCCUPATION HUMAINE**

## **A. Occupation humaine du territoire et développement urbain**

### **ORGANISATION DU TERRITOIRE**

L'habitat est très dispersé sur l'ensemble du territoire de Chantenay-Villedieu. Il n'existe cependant pas de véritables hameaux.

Les lieux dits, ou écarts, une centaine environ, concentrent des bâtiments de ferme disposés autour d'une cour.

Un réseau de voies en étoile centrée sur le bourg irrigue l'ensemble du territoire. Les lieux dits sont distribués à partir de chemins de ferme qui se greffent le long de ces voies principales.

Les voies transversales sont très peu nombreuses : le bourg occupe ainsi une place incontournable au milieu du territoire communal.

C'est lui qui concentre l'ensemble des commerces, services et équipements.

On dénombre environ 600 habitants sur le bourg, et 250 dispersés en campagne.

Les bourgs des communes voisines sont assez proches :

- St Pierre des Bois (150 habitants) à 2,5 Km,
- Pirmil (380 habitants) à 5 Km,
- Tassé (280 habitants) à 4 Km,
- St Ouen en Champagne (180 habitants) à 4 Km,
- Fontenay sur Vègre (300 habitants), 5Km.

Le bourg de Chantenay, plutôt bien achalandé et bien équipé eu égard à sa taille, rayonne ainsi vers les petits bourgs voisins moins équipés.

### **CONSTITUTION DU BOURG**

Le bourg de Chantenay s'est développé très tôt de manière compacte autour de son église, du prieuré et du presbytère, sur le flanc du coteau qui surplombe la confluence des ruisseaux de Claire Onde et de la Morinière.

Puis il s'est étiré le long des voies principales de circulation :

- les rues de la Libération et des Tanneurs (RD 22),
- rue François Roch Ledru (RD 79 vers Pirmil),
- rue du Pont Aubry (RD 35 vers Tassé).

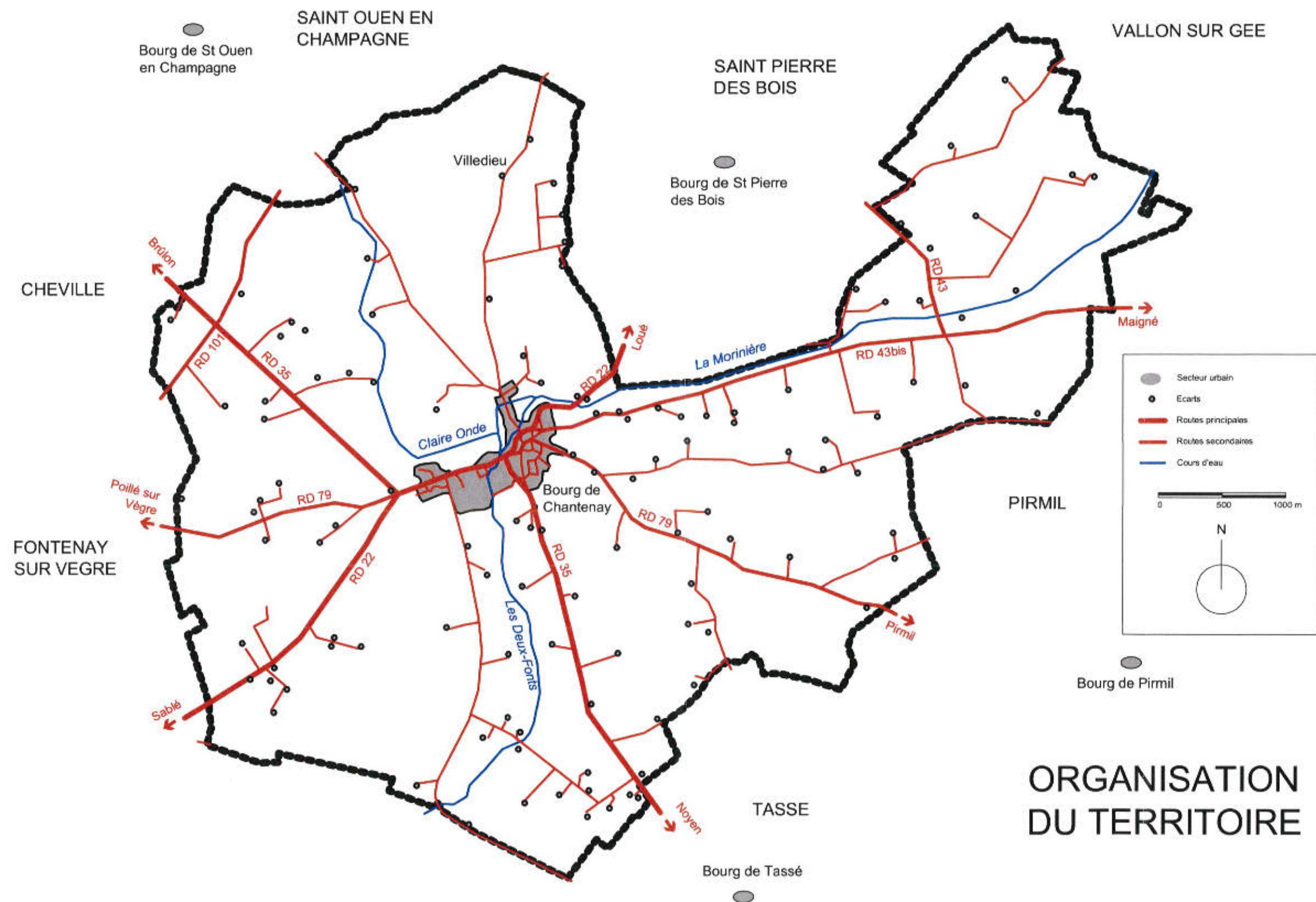
Les commerces et artisans sont implantés le long des voies principales, aux pieds du jardin du presbytère.

Le bourg de Chantenay a constitué très tôt un pôle urbain important. Le dense réseau de rues et venelles serrées et le caractère du bâti, dans l'ensemble assez ancien, témoignent d'une activité passée importante.

Les extensions urbaines les plus récentes se sont réalisées par des opérations de lotissement successives le long de la rue Gasselien Barrier (RD 22 en direction de Sablé/ Brûlon), quasiment jusqu'à la Croix des Ormeaux.

D'autres extensions se sont développées au nord du bourg le long des voies existantes (la Croix Péan) et au sud du bourg plus haut sur le coteau (lotissement du Cloteau).





## ORGANISATION DU TERRITOIRE



## B. Morphologie urbaine et analyse du bâti

### MORPHOLOGIE URBAINE

Le bourg ancien couvre une superficie d'environ 13 ha. La partie plus récente, développée à partir des années 60-70 couvre quant à elle environ 16 ha.

Néanmoins, les densités observées sont nettement distinctes :

- environ 30 logements à l'hectare dans le centre ancien,
- et 10 à 12 logements à l'hectare pour les extensions urbaines à partir des années 70-80.

Ce qui produit une rupture assez nette de la perception des espaces suivant les différents secteurs du bourg.

Les voies du centre bourg, structurées en étoile centrée sur la place de la Mairie, ouvrent fréquemment des perspectives visuelles vers la campagne alentour, et vers les parcs boisés de la Martinière et ses grands cèdres.

Le panorama depuis la place de la Mairie en surplomb du jardin du presbytère porte loin vers le nord et les hauteurs en cultures.

Le bourg est très arboré. On y retrouve des parcs plantés autour des belles demeures, avec la rue en contrebas. La place de la Mairie est plantée de grands tilleuls. Le jardin du presbytère est également arboré (érables, mimosa,...). On retrouve d'autres tilleuls le long de la rue Hypolite Laroche (route de Maigné), et de grands châtaigniers entre les rues Julien Tabouet et Roch Ledru (route de Maigné et route de Pirmil).

Des arbres fruitiers dans les jardins jalonnent les rues (noyers, cerisiers,...).

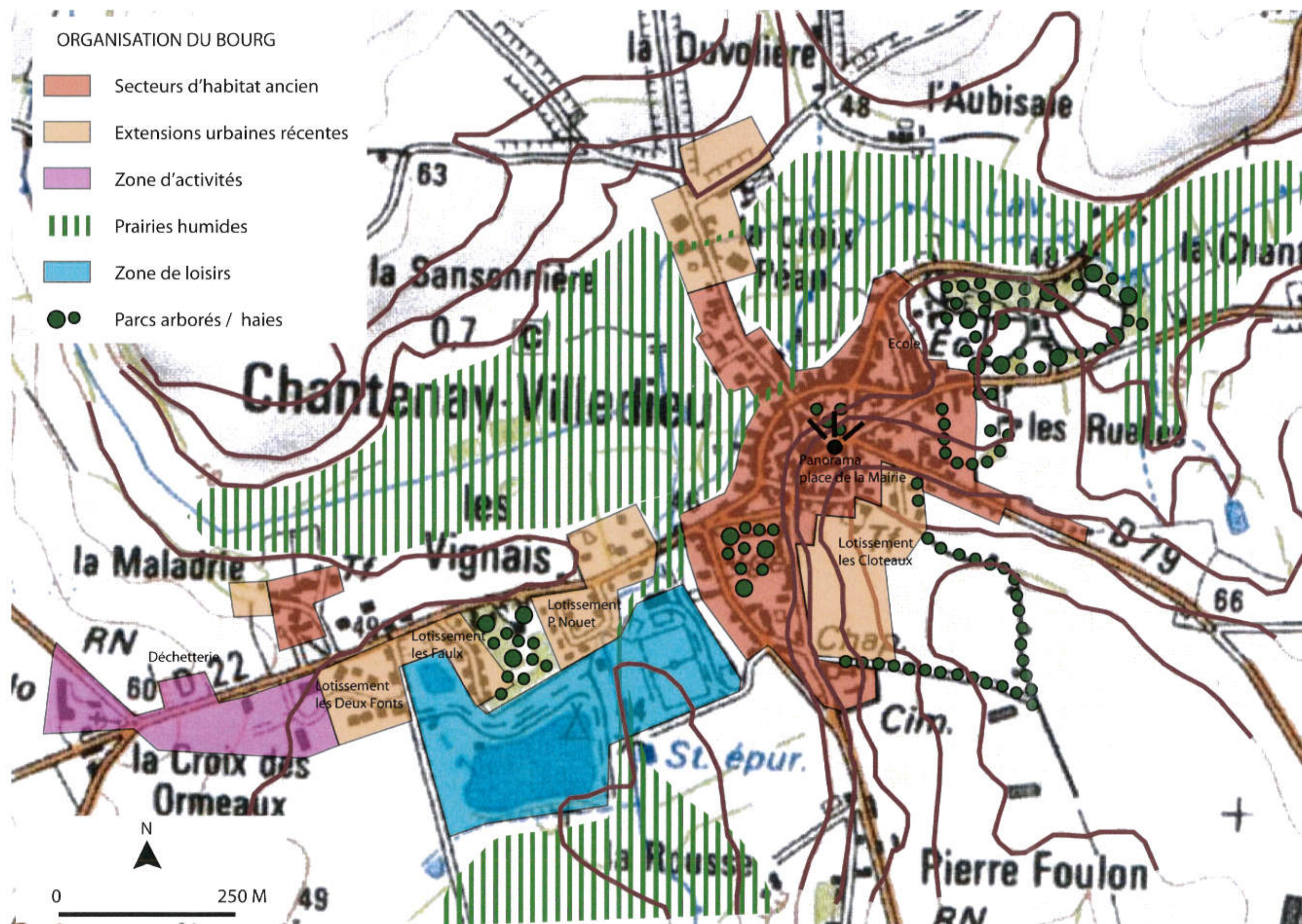


Des rues très arborées grâce la présence de parcs privés / Une forte présence de l'eau (les Deux Fonts)

Le bourg est très marqué par la présence de l'eau. Les ruisseaux de Claire Onde et de la Morinière traversent le cœur du bourg. Ils sont bordés de prairies humides et d'arbres d'essences hygrophiles (saules, aulnes,...).

Un chemin très ancien a été conservé en partie haute du bourg : le chemin de la croix des juifs, bordé de haies bocagères. Il ceinture le haut du bourg entre la chapelle du cimetière et l'entrée du lotissement du Cloteau.







Les lotissements Paul Nouet, les Faulx, et les Deux Fonts sont constitués autour d'une voie en impasse (excepté pour le lotissement des Deux Fonts) greffée sur la RD 22.  
Les fonds des impasses se retrouvent connectés au secteur du plan d'eau et des terrains de sport.

Le lotissement du Cloteau est implanté sur un terrain présentant une forte déclivité. Les espaces de voirie sont très larges ce qui marque une nette césure avec le caractère du bourg ancien pourtant situé immédiatement en contrebas.

On assiste ici à une dilution du bâti et à une banalisation par l'absence de caractère de cette extension récente.

Il n'y a pas de continuité bâtie qui souligne le tracé des voies. Les constructions s'adaptent mal au relief et sont positionnées de façon très isolées sur leur parcelle. La diversité des teintes d'enduit et des matériaux utilisés en toiture accentue encore davantage cet effet.

Cette forme d'urbanisation forte consommatrice d'espace s'avère également environnementalement très négative : la surface imperméabilisée est importante. Les eaux sont systématiquement renvoyées au réseau sans rétention ni infiltration in situ. Quant aux constructions, elles sont très énergivores par leur exposition aux vents froids, et l'absence de prise en compte des orientations pour les apports solaires.

## ANALYSE DU BATI

### Le bâti ancien :

Il est implanté à l'alignement des voies.

La continuité des rues est marquée par le bâti lui-même implanté en limite ou par des clôtures de pierres assez hautes, jointoyées par un mortier de sable et chaux.

Ce qui confère aux rues du centre bourg un caractère très urbain, et une verticalité qui cadrent des vues en perspective dans l'axe des voies.

Les clôtures sont dans l'ensemble très bien traitées et bien entretenues, dans des matériaux et teintes identiques à celles du bâti.



Les façades en pierres calcaires apparentes sont assez fréquentes : de nombreuses réhabilitations ont été menées récemment, suivant des teintes sable / ocres beiges.

Traitées avec soin, elles sont très respectueuses des techniques et matériaux initiaux et valorisent bien le caractère du bourg en lui donnant une qualité assez rare dans le secteur.

Sur certaines maisons anciennes, les encadrements et volets bois sont peints suivant des teintes parfois singulières (jaune, bleu ciel, violet-mauve,...) mais toujours en harmonie avec la teinte dominante des façades, et conforme à l'esprit initial du bâti.

Les teintes des façades enduites sont à dominante grises ou grèges, parfois ocre-roux.

Les maisons sont assez hautes avec des volumes simples, avec des pentes de toit assez fortes. Elles comportent généralement un étage et sont très bien adaptées au relief.

Les toitures sont soit en ardoises, soit en petites tuiles plates de teinte terre cuite nuancée.



Parfois la partie basse d'une toiture tuile plate est couverte en ardoise.

Les ouvertures en toit se font par de petites lucarnes, dont la partie basse est le plus souvent alignée sur l'égout du toit.

On peut déplorer quelques réhabilitations malheureuses, notamment concernant les ouvertures : installation de coffres de volets roulants parfois en saillie de l'encadrement, installation de menuiseries PVC, réhabilitation de clôtures avec lisses PVC,...

### Le bâti récent :

Il est de type pavillonnaire.

Sur les lotissements greffés le long de la RD 22, les maisons présentent des volumes simples. Les façades sont de teintes sable ou blanc cassé. Les toitures sont toutes en ardoises (Rue Paul Nouet) ou toutes en tuiles mécaniques sombres (rue des Faulx).

Les constructions sont alignées le long des voies, en retrait de 5 m environ.



Un mode d'implantation du bâti différent entre le bourg ancien et les lotissements.

Dans le lotissement du Cloteau en revanche, les volumes se complexifient : décrochements, bow-windows, angles cassés, colonnettes,...

Les toitures ardoise alternent avec des tuiles plates. Les couleurs d'enduits sont plus disparates : certaines sables, d'autres ocres roux.

Ce qui est d'autant plus marquant puisque les maisons sont assez peu adaptées au relief, et dégagent donc des hauteurs de façades importantes sur la partie basse du terrain, nettement visibles dans la silhouette générale du bourg.

De plus, les matériaux utilisés sont peu respectueux de l'environnement.

Le bâti n'est plus autant ordonné que dans les lotissements précédents ou les opérations groupées, et ne marque plus les contours des espaces publics.

Le constat est sensiblement le même concernant les habitations récemment construites sur le secteur de la Croix Péan : implantation désordonnée, difficultés d'adaptation au relief.

Et surtout au bout du lieu dit de caractère de la Maladrie.



Lotissement du Cloteau / Secteur de la Croix Péan

Les clôtures sont dans l'ensemble traitées de manière assez disparate, alternant haies taillées, murs de parpaing enduits, ferronneries ou lisses PVC (lotissement des Faulx notamment).

## ESPACES PUBLICS

### La place de la Mairie

Le bâti vient marquer les limites de cette place vers laquelle l'ensemble des voies du bourg convergent. Elle présente des dimensions généreuses et le bâti qui la borde a été réhabilité. Elle est plantée de deux rangées de tilleuls.

Un promontoire au-dessus du jardin du presbytère permet d'admirer la vue.



### Le jardin du prieuré

En contrebas de la place de la Mairie, il offre un espace de détente agréable.



### La place de la Chapelle

De forme triangulaire, elle est bordée par l'ancienne chapelle Notre Dame d'Entre les Eaux, transformée en habitation. L'accès vers le lavoir communal se fait à partir de cette place. On regrette cependant l'absence de traitement de surface, et le bâti bordant la place mériterait une attention particulière.



### Le plan d'eau et les terrains de sport

C'est un large espace de loisirs comprenant un plan d'eau de 2 ha environ, un terrain de football, une salle de sports, un mini golf, un terrain de camping.





## C. Un patrimoine historique riche

- Eglise St Georges de Villedieu, inscrite aux Monuments Historiques depuis 1984. De style roman, elle est ceinturée d'un chemin bordé de buis formant un long tunnel ombragé.



- Eglise St Jean Baptiste, du 11<sup>e</sup> au 16<sup>e</sup>
- Chapelle Notre Dame d'Entre les Eaux, 11<sup>e</sup> ou 12<sup>e</sup>

Transformée en maison d'habitation vers 1830, elle tire son nom de sa situation à la confluence des deux ruisseaux.



Eglise St Jean Baptiste / Chapelle Notre Dame d'entre les eaux (détail)

- Chapelle du cimetière,
- Ancien Prieuré (actuelle mairie), du 11<sup>e</sup> au 18<sup>e</sup>.
- La Grange Dimeresse, entre le 12<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup>.

Cette grange située aux pieds du presbytère servait à stocker la dîme perçue par le clergé.

- Le moulin de Groteau, 15<sup>e</sup>. En activité jusqu'au 19<sup>e</sup>.
- Le presbytère, 15<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>.

Transformé en logements.

- le château de Thomasin, 15<sup>e</sup> au 19<sup>e</sup>. Et son four à chanvre.
- la Maladrerie, 15<sup>e</sup>.

Probable hôpital de lépreux au Moyen âge, à la fin du 15<sup>e</sup> s'y tiennent les plaids du fief de Brûlon (réunions de justice).

- le Manoir de Coudreuse, 16<sup>e</sup>.

A l'origine une métairie, devenue demeure seigneuriale au 16<sup>e</sup>.

- la chapelle de la Croix couverte, 19<sup>e</sup>.



Le Prieuré (actuelle Mairie)



- Le lavoir place de la chapelle, 1882.
- Ancienne forge rue des Tanneurs, 1901 à 1904.
- Four à chaux au Fourneau (18è).



- Maisons anciennes à :
  - o la Grande Saunière,
  - o la Croix des Ormeaux,
  - o les Bagnolets,
  - o les Goinets,
  - o les Bécossières,
  - o le Theil,
  - o l'Aunaie,
  - o la Gargouillière,
  - o la Varenne.
- Maisons du bourg :
  - o la grande maison place de la Mairie (15è),
  - o Tour rue Julien Tabouet en pierres de Bernay (14è et 15è),
  - o Maison 12 rue du Tertre,
  - o Maison du pilier vert (18è) rue du cimetière,
  - o Maison des Barres, rue de la Libération,
  - o Maison de l'escalier, rue des Tanneurs,
  - o Ancienne école des filles, rue Hyppolite Laroche,
  - o Logis la salle rue de la Libération (15è au 19è),
  - o Ancien collège rue du Collège (16è et 19è),
  - o Loge des Buttes Baron, 2 rue du cimetière (17è),
  - o Maison Les Buttes Baron, route du cimetière (18è),
  - o Maison du Bœuf couronné (17è au 20è), 14 rue de la Libération.
  - o Moulin à Tan, la Rousse (1800). La rivière est détournée lors du remembrement de 1972 et coule désormais au fond du pré.

La commune compte également de nombreux croix et calvaires.

O peut aussi observer dans le bourg quelques girouettes en zinc du début du 20è au toit des maisons d'artisans ou commerçants, ainsi que 2 cadrans solaires.

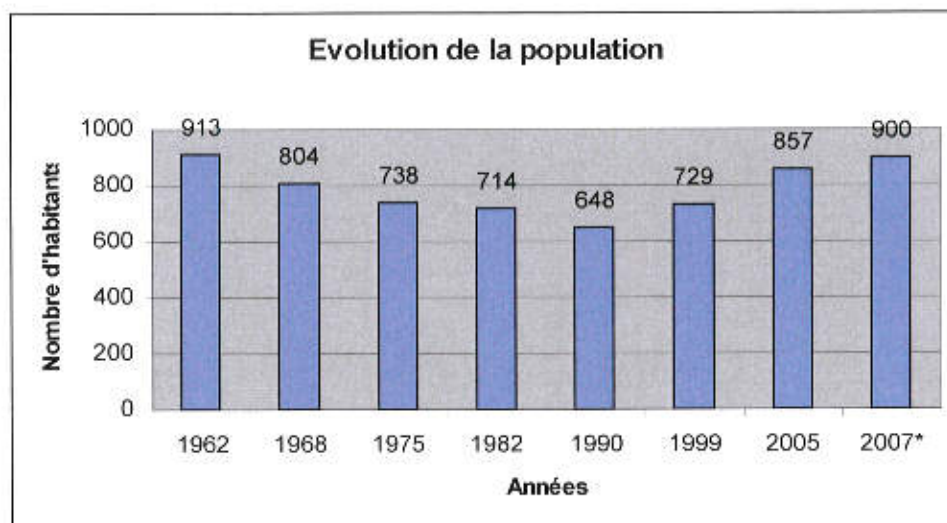
Un grand nombre de sites archéologiques ont été répertoriés par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) :

- Villedieu : cimetière et église
- Coudreuse : maison forte
- La Groie / la Fosse : occupation d'époque indéterminée
- L'Aulnay : maison forte
- Les Bagnolets : maison forte
- Château de Thomasin : château non fortifié et maison forte
- Eglise St Jean Baptiste : cimetière et prieuré
- Les Haies : enclos quadrangulaire
- Chapelle du grand cimetière : chapelle
- Brahaigne, La Rousse, Pierre Foulon, La Gandonnière, Les Gennetières, La Gargouillière : matériel lithique (paléolithique)

## **IV- DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

## A. Un regain démographique

### UNE POPULATION DE NOUVEAU EN CROISSANCE



Sources : INSEE, données communales, \* estimations

Le nombre d'habitants sur la commune est en baisse constante jusqu'en 1990, vraisemblablement du fait d'un exode rural qui s'est poursuivi assez tard vers les centres urbains.

La commune a peu profité du phénomène de péri-urbanisation des années 70, du fait de sa situation éloignée des pôles urbains et de son accessibilité limitée. Ou du moins, les nouvelles arrivées ne compensent pas les départs.

A partir de 1990, la tendance s'inverse et la commune enregistre un accroissement du nombre d'habitants. La péri-urbanisation des années 90-2000 touche davantage les communes éloignées des centres urbains grâce à un développement des axes routiers et à l'augmentation des prix des terrains en premières couronnes des agglomération principales.

Ce phénomène est particulièrement fort depuis 1999.

Taux annuel de variation de la population	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005*
solde naturel	+0,37 %	+0,22 %	+0,50 %	+1,24 %
solde migratoire	-0,84 %	-1,42 %	+0,78 %	+1,68 %
variation de population	-0,47 %	-1,20 %	+1,28 %	+2,92 %

Source : INSEE.

\* estimations à partir de données communales

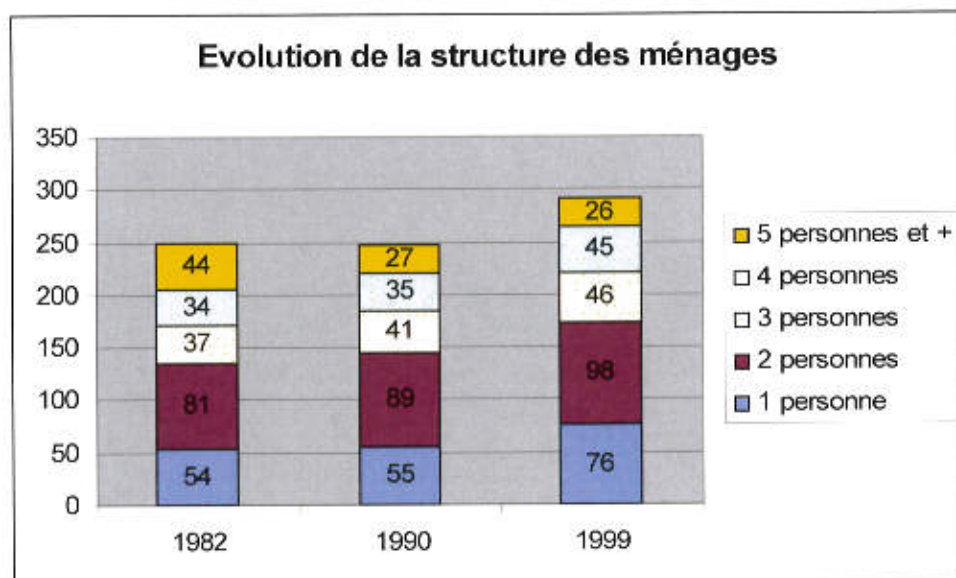
La commune n'échappe pas au phénomène de décohabitation qui voit le nombre moyen de personnes par logement diminuer constamment. Entre 1999 et 2005 cependant, ce chiffre a augmenté, signe d'un dynamisme démographique retrouvé.

Evolution de la taille moyenne des ménages	nombre moyen de personnes par logement
1962	3,11
1968	3,09
1975	2,99
1982	2,86
1990	2,62
1999	2,50
2005	2,53

Source : INSEE.

Depuis 1990, les ménages sont toujours plus nombreux, avec une forte progression des ménages composés de 1 ou 2 personnes, mais aussi davantage de familles de plus de 4 personnes.

L'absence de données sur la composition des ménages en 2005 ne permet pas de vérifier la poursuite de cette tendance. On peut néanmoins supposer, au regard des nombreuses nouvelles arrivées de familles sur la commune et de l'augmentation des effectifs scolaires, que les ménages composés de plus de 3 personnes sont en forte augmentation.

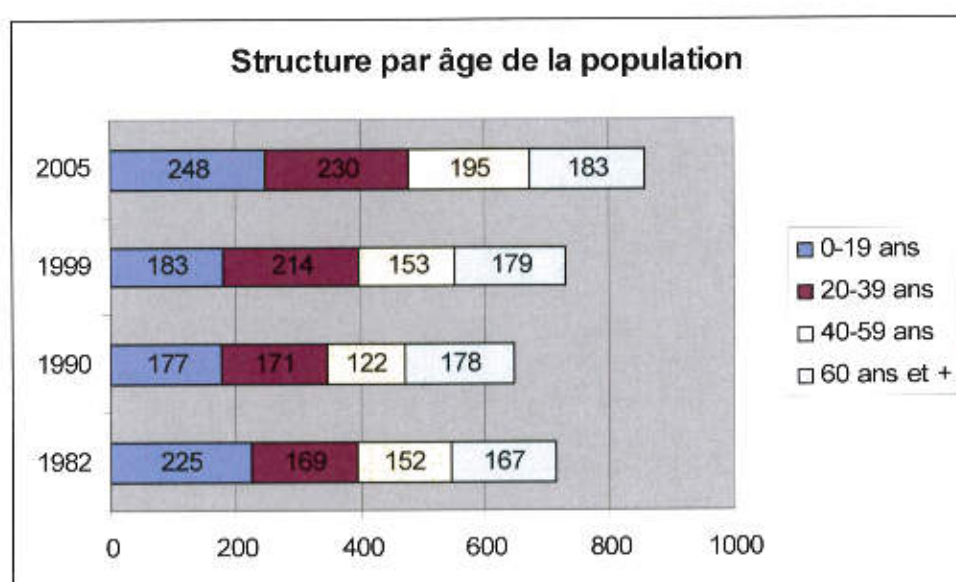


Source : INSEE.

On observe un rajeunissement de la population :

- ⇒ 25 % de moins de 20 ans en 1999, 29 % en 2005.
- ⇒ 24.5 % de plus de 60 ans en 1999, 21.5 % en 2005.

L'arrivée de nouveaux habitants depuis 1990, et surtout depuis 1999, contribue à renouveler la population.



Source : INSEE.



## B. Un parc de logements en développement

	nombre de logements construits	nombre moyen de constructions de logements neufs par an
avant 1949	237	-
de 1949 à 1975	24	0,9
de 1975 à 1982	38	5,4
de 1982 à 1990	20	2,5
de 1990 à 1999	46	5,1
de 1999 à 2005	39	7,8
De 2005 à 2007	3	1,5

Sources : INSEE, données communales.

Près de 58 % des logements ont été construits avant 1949.

Les rythmes de construction les plus élevés ont été constatés :

- dans les années 70 (lotissements des Faulx et Paul Nouet)
- depuis 1999 (le Cloteau)

Le lotissement du Cloteau s'étend en 2007 sur une nouvelle tranche de 6 lots.

La commune compte 408 logements en 2005 (vraisemblablement 411 en 2007), dont 338 résidences principales.

La part des logements vacants a baissé depuis 1999, passant de 11% des logements à 8,8% en 2005.

La part des résidences secondaires s'est également réduite : elles représentent 8,3 % des logements en 2005.

Les logements sont pour l'essentiel des maisons individuelles. La part des grands logements est prépondérante : 75% des logements comportent au moins 4 pièces.

70% des occupants sont propriétaires de leur logement.

D'autre part, on dénombre 18 logements sociaux sur la commune, dont 12 sur l'opération du Cloteau. Ce qui représente 5,3 % du nombre de résidences principales.

## C. Population active et activités économiques

### POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

La commune compte 407 personnes actives en 2005, soit 47,5% de la population totale.

On dénombrait 139 emplois occupés sur la commune en 1999. Dont 75 personnes travaillant dans les exploitations agricoles.

Les autres emplois proposés sur la commune concernent des petites entreprises, ou des activités artisanales, commerciales et de services.

Environ un quart des actifs résidant sur la commune travaillent sur Chantenay-Villedieu, les autres actifs exercent sur les pôles d'emplois de Sablé, Le Mans ou sur les communes périphériques.

## ENTREPRISES, ARTISANS ET COMMERCANTS

---

Les principales entreprises sont situées sur la Croix des Ormeaux :

- Anjou Maine Céréales,

Et sur la zone artisanale communale du Prieuré :

- Imprimerie Cornuel,
- JP Lemaître.

La création de la zone d'activité artisanale des Croix est projetée sur environ 4 ha au total à terme (1<sup>ère</sup> tranche de 1,8 ha). Il s'agit d'une zone intercommunale située Croix des Ormeaux.

### Commerces et artisans :

1 Alimentation

1 Boulangerie-Pâtisserie

1 Charcuterie

1 Restaurant

1 Café-Restaurant

1 Coiffeur

Le Toutillais (essence-gaz-presse-tabac)

1 Pizza ambulant

1 Esthéticienne à domicile

1 société informatique

1 garage auto

1 mécanicien agricole

1 horticulteur

1 paysagiste

1 multiservices (plomberie-électricité-nettoyage espaces verts-bricolage)

1 Plâtrier

1 Plombier chauffagiste

1 Plombier

1 Peintre

1 Electricien-Plombier

1 Infirmière

1 Ambulancier

1 Médecin

La plupart des commerces et artisans sont installés dans le centre bourg. Quelques artisans sont en campagne.

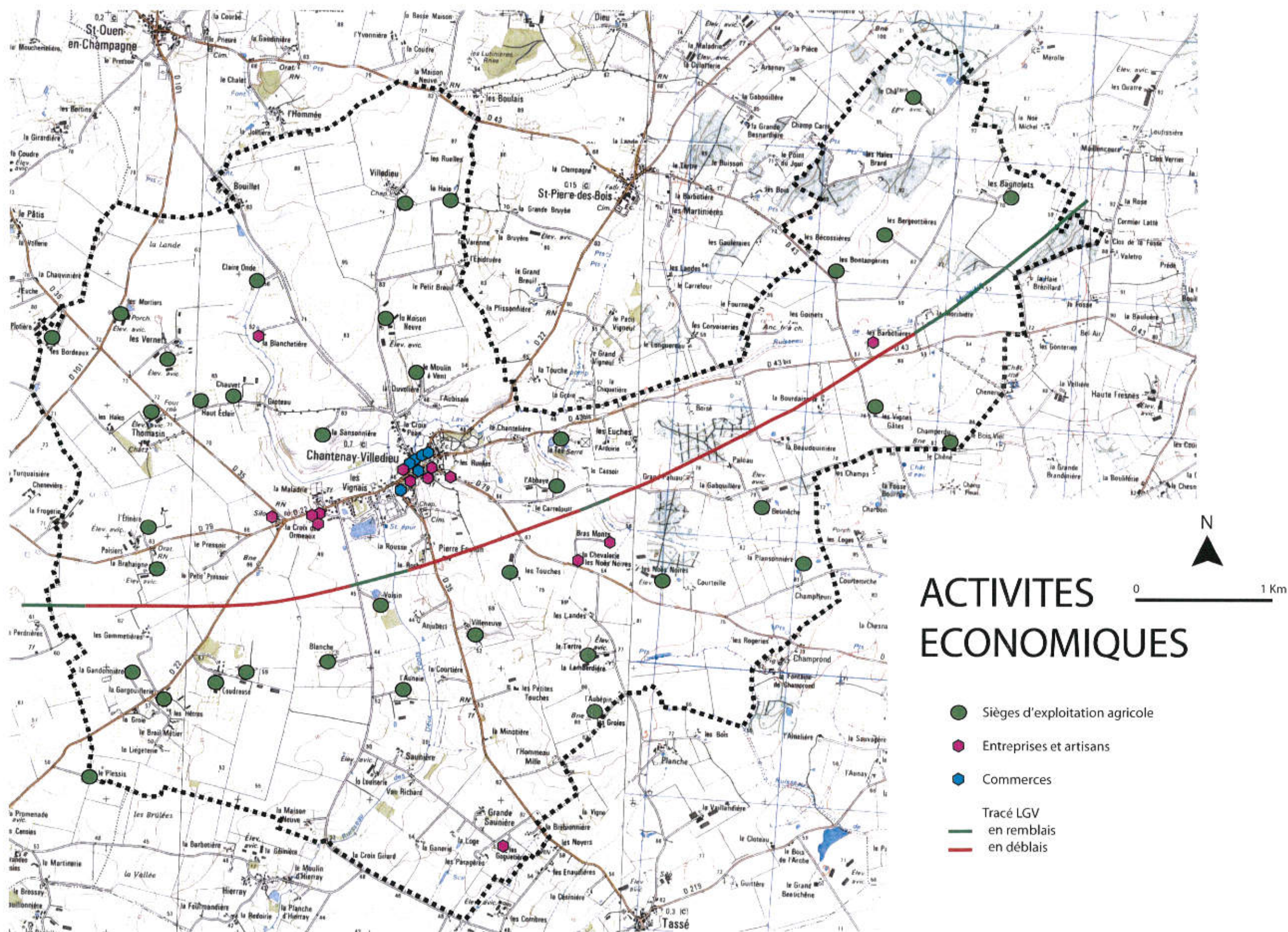
## TOURISME

---

La commune dispose d'un terrain de camping communal sur la base de loisirs, agrémenté d'un plan d'eau et d'un minigolf.

Des chambres d'hôtes : lieu-dit « Chauvet ».







## ACTIVITE AGRICOLE

---

L'activité agricole occupe une place primordiale dans l'économie du territoire. La production est tournée essentiellement vers l'élevage hors sol de volailles et de porcs.

La filière agro alimentaire est particulièrement développée dans ce secteur du département.

La superficie agricole utilisée communale couvre 2423 ha en 2000, soit 87 % du territoire.

Les exploitations dont le siège est basé sur la commune exploitent au total 2798 ha en 2000, dont une partie sur des parcelles situées sur les communes voisines.

Le nombre d'exploitations professionnelles a diminué d'un tiers en 30 ans. Cette baisse est beaucoup moins prononcée que sur d'autres communes. Chantenay-Villedieu garde une vocation agricole très présente avec 36 exploitations en 2007.

La superficie agricole des exploitations communales a d'ailleurs progressé de + 13% entre 1979 et 2000.

Les superficies moyennes des exploitations passent ainsi de 41 ha en 1979, à 69 ha en 2000.

Les surfaces agricoles sont utilisées en grande majorité en terres labourables (80% de la SAU). Les grandes cultures ont fortement progressé : elles ne représentaient que 50% de la SAU en 1979.

Les principales productions sont le blé, le maïs et les oléoprotéagineux.

40% des surfaces sont destinées à l'alimentation du bétail.

Les élevages se sont beaucoup développés avec une orientation vers le porc, mais surtout vers la volaille. La plupart des exploitations présentent le label volailles fermières de Loué.

Le nombre de tête de volailles a été multiplié par plus de 3 entre 1979 et 2000.

On compte une soixantaine de poulaillers sur Chantenay-Villedieu.

Dans le même temps, l'élevage bovin a quelque peu reculé : - 24 % en têtes de bétail entre 1979 et 2000.

## D. Un bon niveau d'équipement et d'infrastructures

### EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

---

- Mairie
- Agence postale
- Base de loisirs : terrain de football, pétanque, tennis, salle polyvalente,
- Un Point lecture
- Une école maternelle et primaire
- Une cantine scolaire
- Une garderie périscolaire
- Une déchetterie
- Un centre de secours

L'école maternelle et primaire regroupe sur Chantenay-Villedieu les élèves des communes de Pirmil et St Pierre des Bois, par la création d'un SIVOS.

En 2001, les élèves de St Pierre rejoignent Pirmil. En 2006 tous sont regroupés sur Chantenay. 3 nouvelles classes ont été ouvertes en 2006, en remplacement de celles de Pirmil et de St Pierre.

**Evolution des effectifs cumulés :**

2001-2002 : 81 élèves (dont 41 de Chantenay)  
2002-2003 : 86 élèves (dont 38 de Chantenay)  
2003-2004 : 91 élèves (dont 54 de Chantenay)  
2004-2005 : 90 élèves (dont 44 de Chantenay)  
2005-2006 : 106 élèves (dont 63 de Chantenay)  
2006-2007 : 120 élèves (dont 81 de Chantenay)

La progression entre 2004 et 2007 est très forte, surtout du fait de l'augmentation du nombre d'enfants résidant à Chantenay.

Les collégiens sont dirigés vers Sablé et Loué. Un service de transport scolaire est en place.

---

**ASSOCIATIONS**

---

On dénombre une vingtaine d'associations à Chantenay Villedieu, oeuvrant principalement dans les domaines sportifs, de loisirs, et sociaux.

---

**TRANSPORTS PUBLICS**

---

Aucune ligne du Conseil Général ne dessert la commune (TIS).  
Un service de transports collectifs est mis en place par le SITIV vers Sablé.

---

**INFRASTRUCTURES**

---

**1) Voiries**

La commune est traversée par de nombreuses routes départementales qui se croisent pour la plupart dans le bourg de Chantenay :

- La RD 35 : Brûlon – Noyen (530 Véh./jr)
- La RD 22 Sablé – Loué (680 Véh./jr)

Les autres routes départementales sont d'importance secondaire :

- La RD 79 vers Poillé sur Vègre et vers Pirmil
- La RD 43bis vers Maigné
- La RD 43 vers St Pierre des Bois,
- La RD 101 entre Fontenay sur Vègre et St Ouen en Champagne.

Au total, ce sont 23,7 Km de RD qui sillonnent le territoire communal.

Des voies communales viennent compléter ce réseau.



## 2) Projet LGV (Ligne à Grande Vitesse)

Le projet Ligne à Grande Vitesse Pays de Loire – Bretagne traverse la partie sud du territoire communal sur un linéaire de 8 Km.

Il prévoit le prolongement de la ligne TGV, stoppée actuellement à Connerré, vers Rennes et Nantes.

L'enquête publique portant sur ce projet s'est déroulée en 2006. La commission d'enquête a délivré un avis favorable.

Une Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée le 26 octobre 2007 par décret en Conseil d'Etat.

L'emprise générale du projet varie de 25 m à 100 m suivant l'importance des déblais / remblais. Ce qui représente une superficie de 90 ha sur l'ensemble du linéaire traversant le territoire communal.

Le Conseil Général est chargé des opérations d'aménagement foncier, la réalisation d'un aménagement foncier agricole et forestier sur le périmètre perturbé devra en principe accompagner la réalisation de l'ouvrage.

Le tracé projeté passe à environ 300 m au sud du bourg :

- En déblais en contournement sud ouest du bourg.
- En léger remblais en traversée du ruisseau des Deux Fonts au sud de la base de loisirs.

Les traversées de la ligne par les voies existantes sont prévues par des passages supérieurs. Deux aménagements de passage pour la grande faune sont prévus au niveau des bois de Paluau et de la Haie Brézillard.

## 3) Eau potable

L'ensemble de la commune est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable géré par le SIAEP de Chantenay-Villedieu.

La gestion du réseau est confiée à Véolia (Générale des Eaux).

L'eau est pompée au point de captage de la Touche situé sur la commune de St Pierre des Bois. Ce point de captage risque cependant d'être abandonné.

Un autre point de captage est situé au lieu-dit le Theil sur la commune de Chantenay, les périmètres de protection sont en cours de mise en place.

L'eau est stockée sur le château d'eau de St Ouen en Champagne, puis distribuée gravitairement par le réseau.

## 4) Assainissement

La gestion du réseau est confiée à Véolia.

Le réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble du bourg, il est de type séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Un premier réseau vient collecter les eaux usées de la partie nord du bourg pour les envoyer vers un poste de relèvement situé place de la Chapelle.

Ce poste renvoie les eaux usées vers le réseau principal rue de la Libération. Celui-ci collecte gravitairement l'ensemble des effluents du bourg pour les acheminer vers la station d'épuration située au sud des terrains de sports.

La partie ouest du bourg (lotissement des Deux fonts) se raccorde directement et gravitairement à la station d'épuration.

Les eaux pluviales sont acheminées vers des fossés et le ruisseau des Deux Fonts.





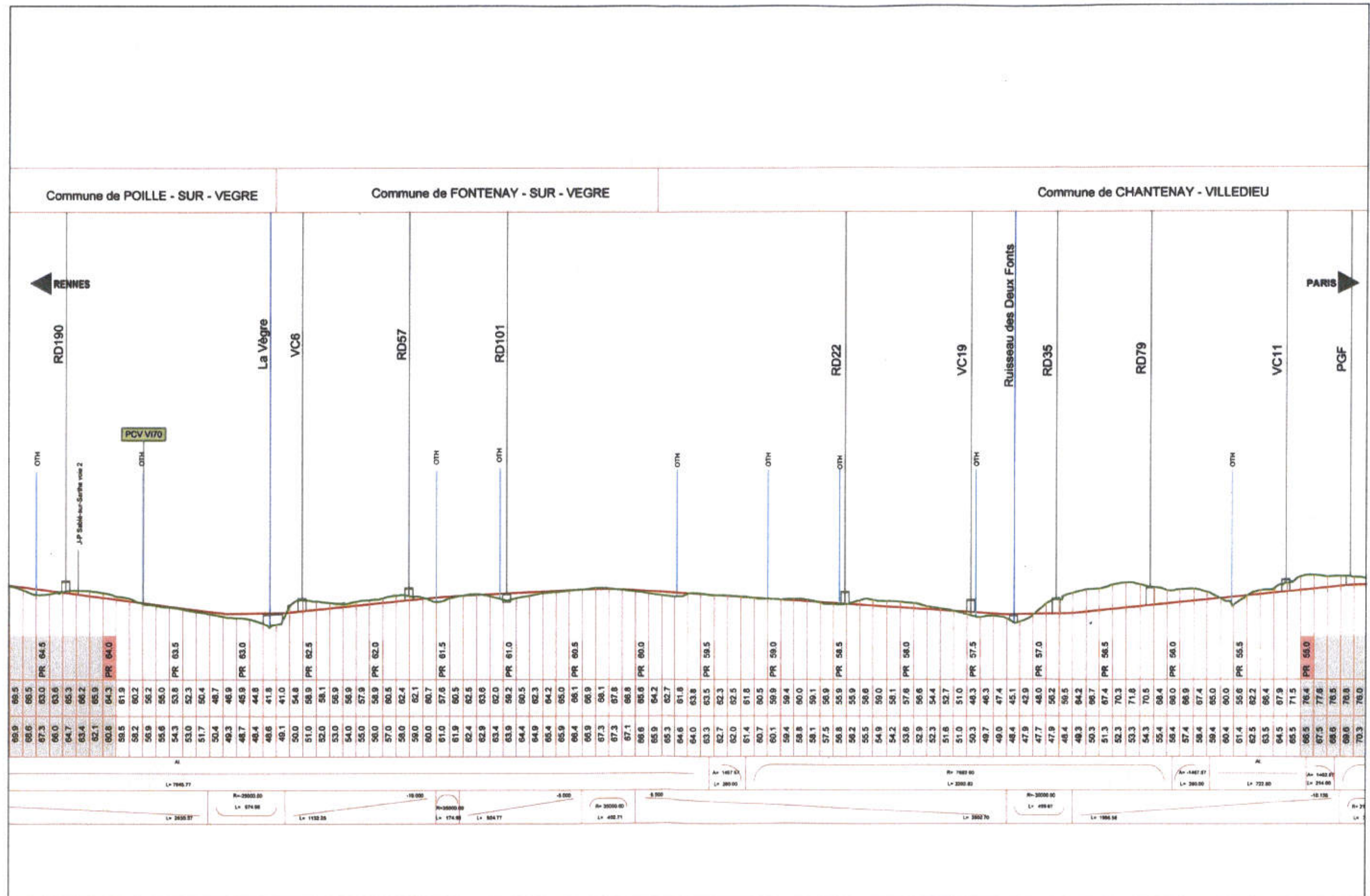


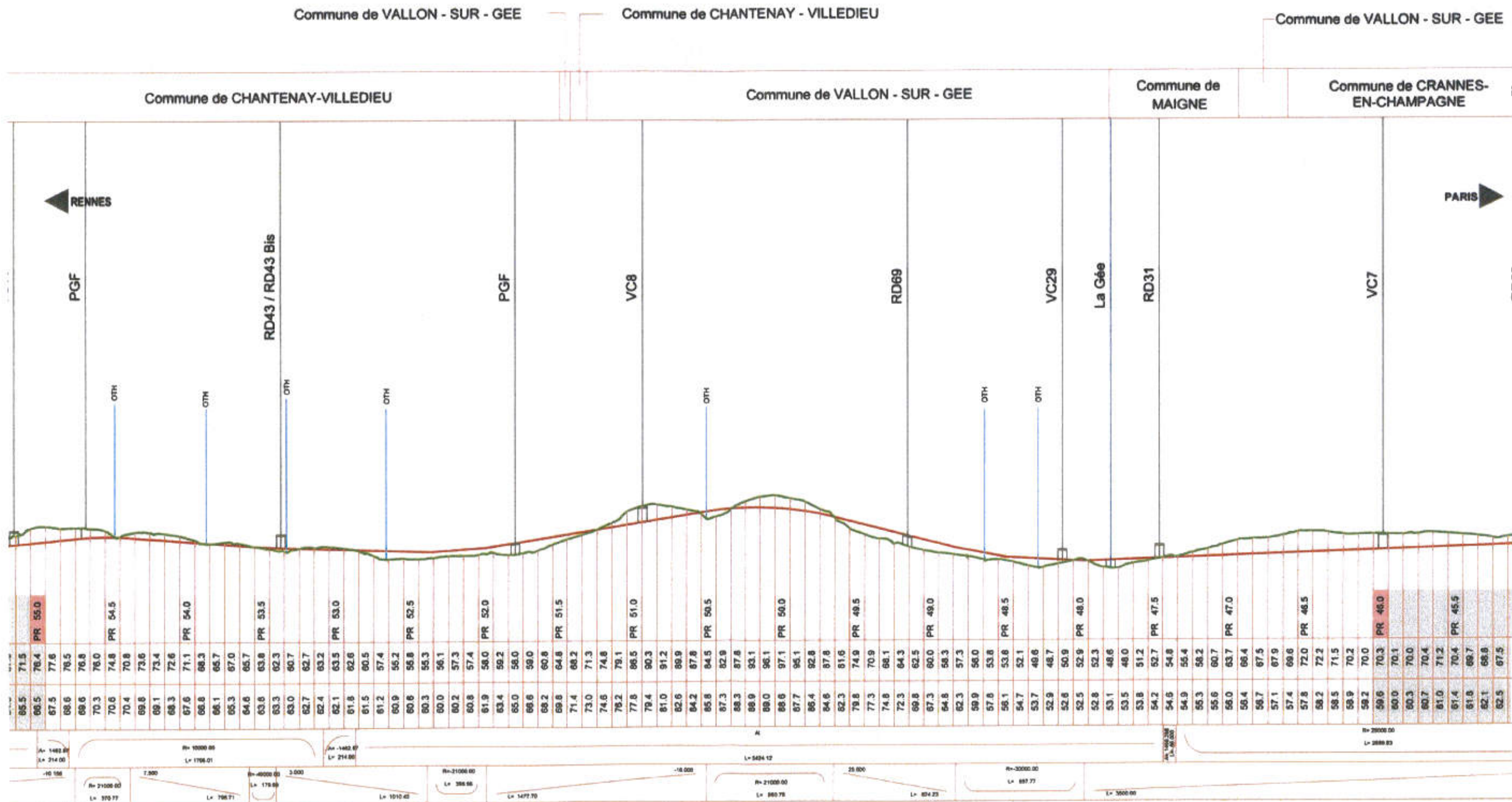




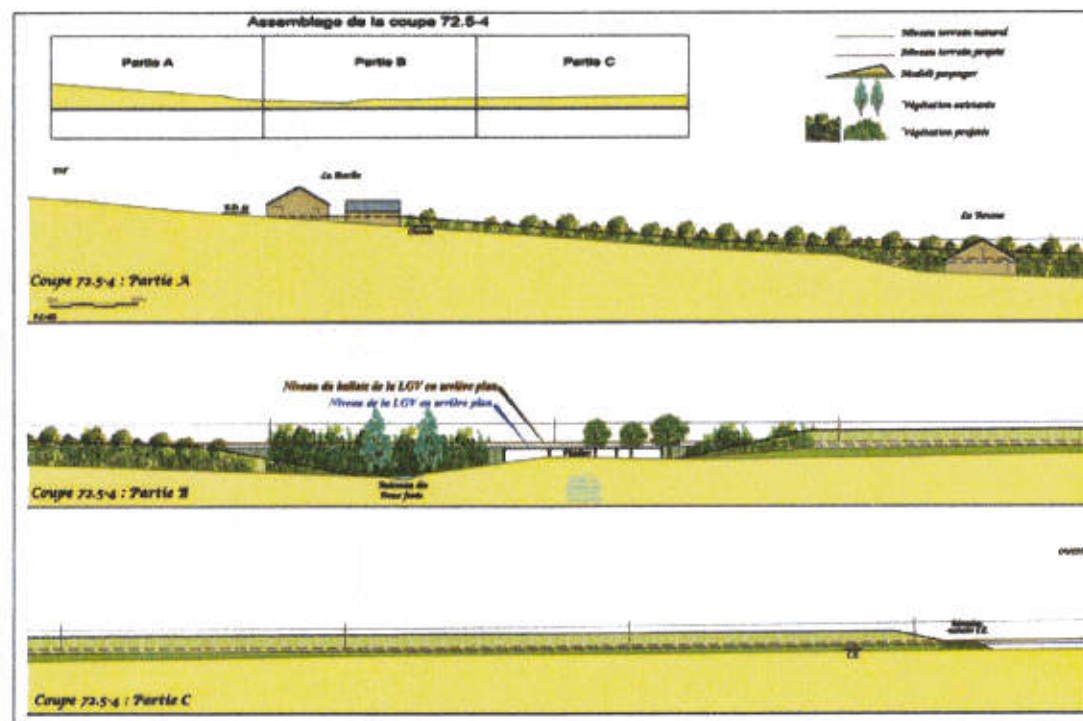
LGV Bretagne - Pays de la Loire / Dossier d'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique - Edition février 2006

Vues en plan et profils en long - Pièce J / PL 72C





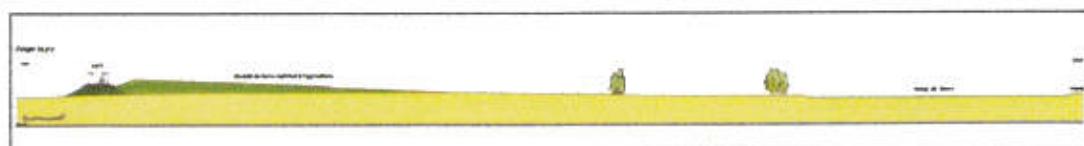




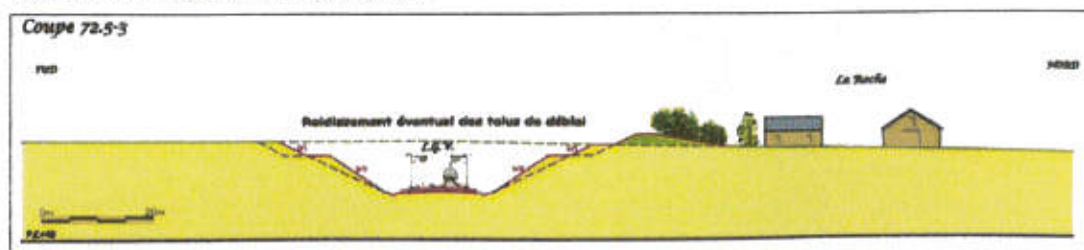
**Coupe 72.5-4**  
Source : Bureau d'études Pierre Lebrun, 2005.



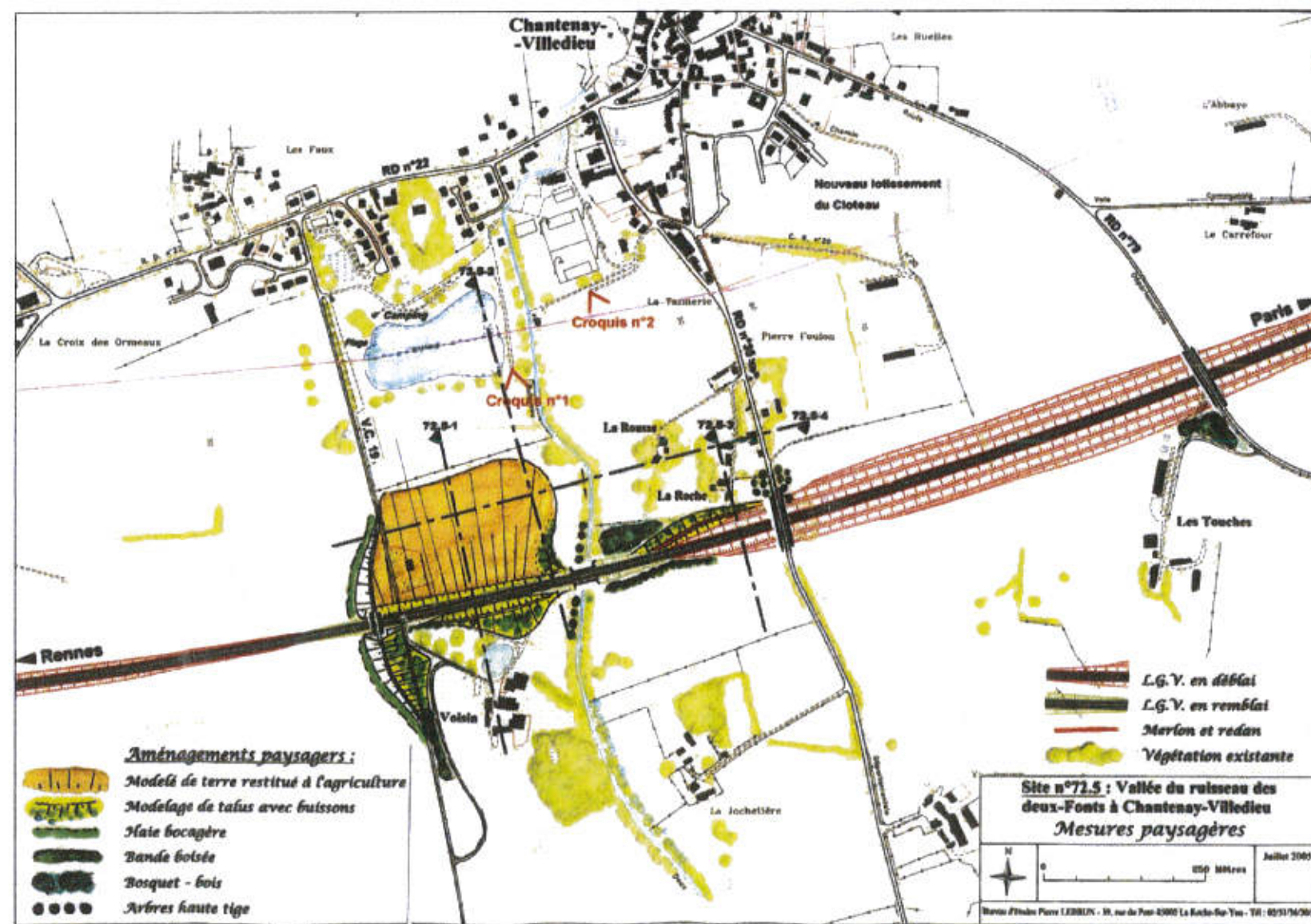
**Coupe 72.5-1**  
Source : Bureau d'études Pierre Lebrun, 2005.



**Coupe 72.5-2**  
Source : Bureau d'études Pierre Lebrun, 2005.



**Coupe 72.5-3**  
Source : Bureau d'études Pierre Lebrun, 2005.



**Mesures d'intégration paysagère proposées**  
Source : Bureau d'études Pierre Lebrun, 2005.

La station d'épuration est de type boues activées.

Elle présente une capacité totale de 600 équivalents-habitants.

En 2005, 240 particuliers étaient connectés au réseau, ainsi que 5 bâtiments municipaux.

Soit une charge théorique totale de 637 équivalents-habitants (en retenant 2,6 pers. / logement).

Un silo à boues d'une capacité de 300 m<sup>3</sup> a été mis en place en 2005.

Le rapport de la Compagnie Fermière de 2005 note que « la charge organique reçue est proche de la capacité nominale de l'installation » et que « la capacité de l'installation est dépassée sur le plan hydraulique et organique ».

### Zonage d'assainissement

Un Schéma Directeur d'assainissement a été élaboré en 2003.

Sur la base de ce Schéma Directeur, un zonage d'assainissement a été retenu, incluant l'ensemble des secteurs actuellement collectés, plus les terrains réservés pour la zone d'activité intercommunale.

Partant du chiffre de 209 branchements (chiffres 2001), l'étude tablait sur 60 nouveaux logements d'ici 2023. Et préconisait la mise en place d'une nouvelle station d'épuration à un horizon de 5 ans (donc 2008).

Du fait du développement important de nouvelles constructions, environ 30 nouveaux branchements ont d'ores et déjà été réalisés depuis 2001.

La mise en place d'une nouvelle station semble ainsi être une nécessité à court terme.

Le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration restera à définir en fonction des objectifs de développement affichés par la commune.

## **5) Ordures ménagères**

La collecte et le traitement des ordures ménagères relèvent de la compétence de la Communauté de communes Vègre et Champagne.

Une déchetterie est située sur la commune de Chantenay-Villedieu sur le secteur de la Croix des Ormeaux.

Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine.

2 points de collecte sélective sont situés à côté de la déchetterie et place de la Chapelle.



## V- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

**ATOUTS / OPPORTUNITES**

- Un cadre de vie rural de qualité
- Une agriculture dynamique
- Des milieux naturels sensibles : bois et vallons
- Un impact limité des poulaillers dans le paysage
- Un patrimoine bâti riche et une forte identité du centre bourg
- Un bon niveau d'équipements : base de loisirs, terrains de sports,...
- Des commerces et services bien rassemblés dans le centre bourg
- Un net regain démographique depuis 1990
- Un développement des activités

**HANDICAPS / MENACES**

- Une situation à l'écart des axes de circulation routiers et une accessibilité limitée vers les pôles d'emplois
- Le projet LGV : impacts sur les paysages, la consommation de terres agricoles, et sur la base de loisirs
- Des extensions urbaines récentes présentant des difficultés d'intégration et fortes consommatrices d'espaces
- Des interventions sur le bâti ancien pas toujours respectueuses du caractère architectural de la construction d'origine
- Une station d'épuration arrivant aux limites de ses capacités

**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Poursuivre un développement démographique et économique équilibré et maîtrisé
- Economiser l'espace et soigner l'intégration des extensions urbaines
- Définir un projet de développement respectant les objectifs de développement durable
- Protéger l'espace agricole en tant qu'espace de production
- Protéger les éléments et milieux naturels sensibles, et maintenir une biodiversité
- Mettre en place des règles visant à garantir la qualité des réhabilitations du bâti ancien



## **VI- LE PARTI D'AMENAGEMENT ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

## A. Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

### RESPECT DU CADRE REGLEMENTAIRE : LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

#### La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

##### L'article L121-1 rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable

*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.*

Le PLU de Chantenay Villedieu tente de répondre aux objectifs de la loi SRU à travers :

- La protection des espaces agricoles et naturels par des règlements d'urbanisme adaptés
- La définition de zone d'extension de l'urbanisation dans le prolongement du bourg uniquement pour une protection des activités agricoles et une limitation des déplacements

#### Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

*Elles visent à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.*

*Elles imposent notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.*

##### Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement réalisé sur la commune en 2003 ne tient pas compte des extensions urbaines futures définies au PLU. Il est mis à jour pour s'assurer d'une cohérence avec les dispositions du PLU. Les enquêtes publiques du PLU et de la mise à jour du zonage d'assainissement ont été réalisées de manière conjointe. L'ensemble des zones à urbaniser devra notamment être raccordé au réseau d'assainissement collectif.



**Nuisances générées par la station d'épuration**

Un retrait de 100 m doit être respecté (directive du 17 février 1997 du Ministère de la Santé). Ce périmètre est affiché sur le plan de zonage.

**Protection de la ressource en eau**

Un point de captage d'eau potable est situé au lieu-dit le Theil. L'instauration des périmètres de protection autour de ce forage est en cours. Par précaution, les périmètres de protection ont été inscrits en zone NP (naturelle protégée) au plan de zonage du PLU.

**La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993**

*Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.*

Le PLU de Chantenay Villedieu crée des dispositions de protection des paysages :

- Protection de bois et de haies en tant qu'éléments de paysage à conserver
- Mise en place de règles sur l'aspect extérieur des constructions de nature à conserver la qualité des paysages urbains et le caractère du bâti rural.

**La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage**

*Un schéma départemental des Gens du voyage a été approuvé le 11 juillet 2003 et entré en vigueur le 29 septembre 2003.*

Le schéma départemental ne prévoit pas la réalisation d'aire d'accueil sur le territoire de Chantenay Villedieu.

**La loi sur l'archéologie préventive du 1<sup>er</sup> août 2003**

Plusieurs entités archéologiques ont été recensées, elles sont localisées sur les plans de zonage du PLU :

- |  |  |
|--|--|
| - Villedieu : cimetière et église                            | - La Gandonnière : occupation Moustérien paléolithique, atelier de taille Moustérien |
| - Coudreuse : maison forte                                   | - Les Gennetières : occupation paléolithique et matériel lithique                    |
| - La Groie / la Fosse : occupation d'époque indéterminée     | - La Gargoullerie : occupation néolithique   |
| - L'Aulnay : maison forte                                    | - L'Aubisaie : enclos funéraire carré (âge du fer ?), occupation paléolithique       |
| - Les Bagnolets : maison forte                               | - Les Vernets : enclos quadrangulaire  |
| - Château de Thomasin : château non fortifié et maison forte | - Les Mortiers : enclos quadrangulaire   |
| - Eglise St Jean Baptiste : cimetière et prieuré             | - La Gasnerie : occupation Moustérien néolithique                                    |
| - Les Haies : enclos quadrangulaire                          | - La Croix Blanche : amas de débitage néolithique, occupation néolithique            |
| - Chapelle du grand cimetière : chapelle                     |  |
| - La Rousse : atelier de taille et occupation néolithique    |  |
| - Pierre Foulon : occupation néolithique                     |  |
| - Brahaigne : matériel lithique et occupation paléolithique  |  |

- Le Moulin à Vent : occupation Moustérien
- La Sansonnière : atelier de taille néolithique et occupation néolithique et gallo romaine
- Le Plessis : atelier de taille Acheuléen, atelier de taille Moustérien, occupations acheuléenne et Moustérienne
- La Groie : atelier de taille Moustérien, néolithique, et occupation Moustérien
- Le Haut Eclair : occupation Moustérien, néolithique
- Bourg Métier : occupation paléolithique
- Coudreuse : occupation Moustérien
- Thomasin : occupation néolithique

Seule l'entité de l'église est située en zone urbaine. Les autres entités sont en zones agricoles ou naturelles.

#### Ces entités sont concernées par les dispositions du code du patrimoine :

*Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie. Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.*

*Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.*

*La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.*

*Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.*

Service responsable : Service Régional de l'Archéologie,  
1 rue Stanislas Baudry  
44000 NANTES  
Secrétariat : 02.40.14.23.30

## RESPECT DES SERVITUDES

Le document n°5 du PLU détaille les effets des servitudes listées ci-après.

#### AC1 – Protection des Monuments historiques

Eglise St Georges du Villedieu, inscrite depuis le 13-09-1984.

#### EL7 – Servitudes d'alignement

Servitudes d'alignement dans le bourg le long des RD 79, 35, 22 et 43 bis.

#### PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Liaisons hertziennes Le Mans – Laval et Le Mans – Sablé.



## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

### Risques d'inondation :

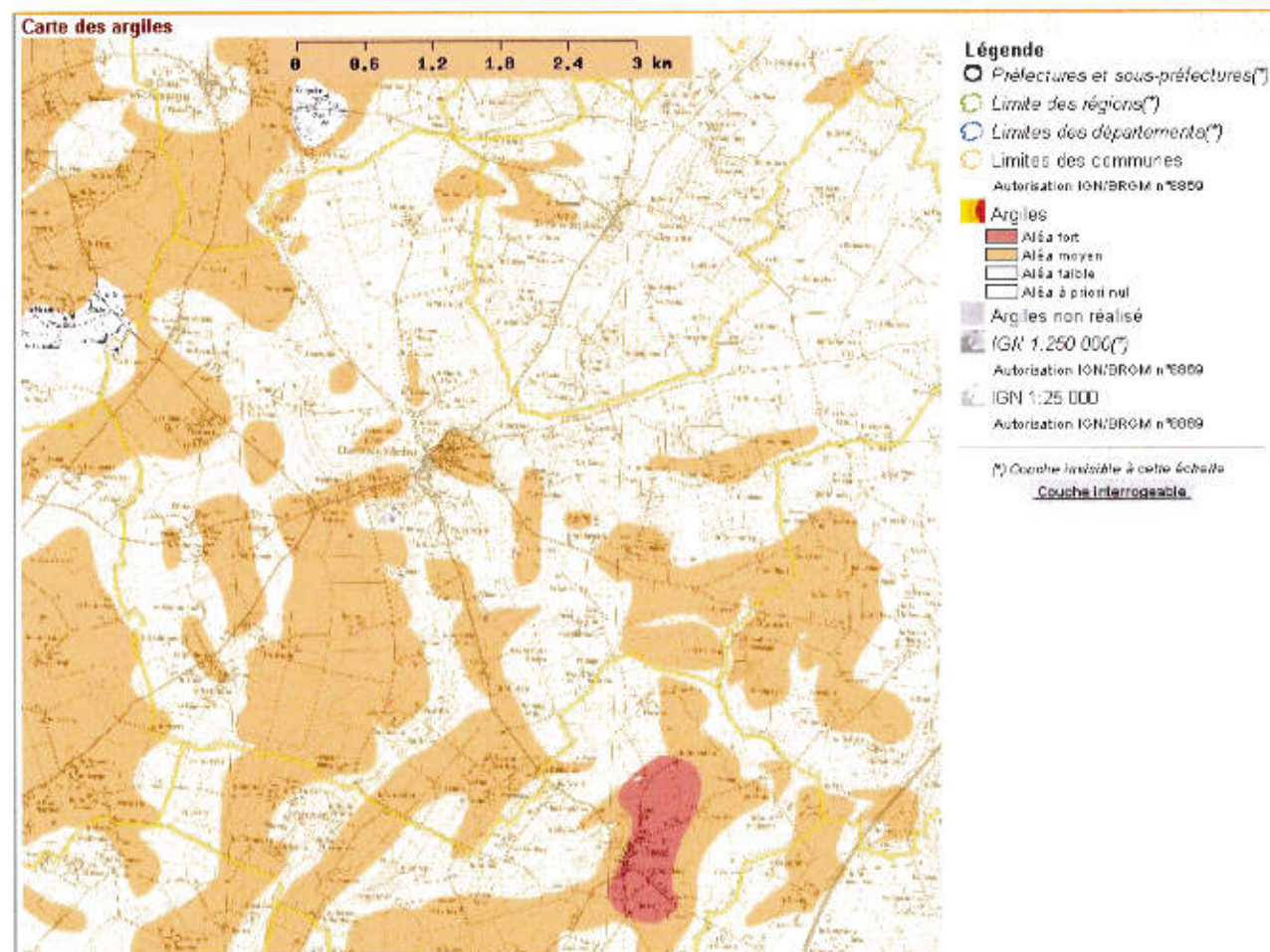
Cette information est reportée sur les plans de zonage, sur la partie concernant la traversée du bourg.

Le contour de la zone inondable a été défini à partir de connaissances du terrain, en incluant les terrains ayant déjà été inondés, et par rapport aux courbes de niveaux. Il n'a pas été mené d'études spécifiques pour définir plus précisément l'importance de ce risque.

Les secteurs concernés par un risque d'inondation font l'objet d'un indice « i » sur les plans de zonage et le règlement u interdit toute nouvelle construction.

### Retrait – gonflement des argiles :

Le territoire communal est concerné par des aléas faibles à moyens. Une cartographie des risques est consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).



### Sites pollués :

Quelques sites susceptibles d'avoir été pollués sont répertoriés dans l'inventaire Basias effectué par le BRGM. Ils correspondent à des sites sur lesquels des activités sont toujours installées :

- La Croix des Ormeaux (site de la déchetterie),
- SA Anjou Maine Céréales (silos),
- Le Toutillais (rue de l'église, station essence).

Une ancienne carrière a été remblayée au site de la Groie. Sa localisation est précisée sur les plans de zonage.

## PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

---

Les milieux naturels les plus sensibles ont été inscrits en zone naturelle protégée, où le règlement n'autorise aucune nouvelle construction, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les bois les plus importants,
- Les abords des cours d'eau, et les secteurs inondables en traversée du bourg,
- Les périmètres de protection du point de captage d'eau du Theil,
- Les parcs de Coudreuse et de Thomasin.

## LES CONTRAINTES EN TERME D'ASSAINISSEMENT

---

Un réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble du bourg.

Le règlement des zones AU indique une obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif, afin d'optimiser les infrastructures existantes :

*AU-4-2-a : « Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement. »*

La station d'épuration présente une capacité nominale de 600 EH. Elle arrive actuellement à saturation. Aussi, une réflexion doit être menée pour adapter les capacités de traitement à l'accroissement des charges reçues par la station.

La commune s'est engagée à mener les études nécessaires pour adapter la capacité de l'ouvrage de traitement aux besoins futurs.

## PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES ET RESPECT DES CONTRAINTES SANITAIRES

---

Chantenay Villedieu compte 36 exploitations agricoles, essentiellement des élevages.

Afin d'assurer la pérennité de ces activités, elles sont toutes inscrites en zone agricole (A), où seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Ce qui permettra d'envisager en priorité une transmission du siège d'exploitation, plutôt qu'une revente des bâtiments à des tiers susceptibles de créer des contraintes pour les exploitations voisines.

Le règlement autorise les agriculteurs à construire leur habitation en zone A, mais à condition qu'elle soit édifiée à moins de 100 m des bâtiments d'activité pour être indissociable du siège d'exploitation. Et à condition que cette habitation soit réellement nécessaire à une présence permanente sur place.

Le règlement de la zone A laisse également des possibilités de diversification des activités notamment vers l'hébergement touristique.

Les habitations localisées en campagne et n'ayant pas de rapport avec les activités agricoles ont été inscrites en zone naturelle d'habitat diffus (NH) pour leur permettre de réaliser des réhabilitations, des extensions mesurées et des annexes aux habitations (sous certaines conditions).



## **Rappel des contraintes d'éloignement à respecter entre certaines activités agricoles et tiers :**

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4) :

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins et de palmipèdes gras à gaver, sur lisier, ne peuvent être implantés, pour les créations, à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (tel que périmètres de plan d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages enfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite. »

La réglementation sur les installations classées réglemente également ces distances :

- o Bovins : 100 m (50 m pour les élevages sur litière)
- o Porcs / Lapins : 100 m
- o Volailles : 100 m (50 m si la densité est inférieure à 0,75 animaux / m<sup>2</sup>)

## **Rappel de la règle de réciprocité :**

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers.

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **B. Les objectifs de développement de la commune affichés dans le PADD et justification**

Le PADD (document n°2 du PLU) détaille les orientations générales de développement choisies pour le territoire communal.

### **DEFINITION DE TENDANCES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE**

Le rythme de constructions neuves retenu pour les projections affichées dans le PADD se situe entre 4 et 6 logements neufs par an, sur les 10 prochaines années. Les possibilités de réhabilitations restent assez limitées.

Ce qui conduit à un besoin en surfaces à réserver pour l'urbanisation d'environ 6 ha pour l'horizon 2019. Une marge de manœuvre par rapport à ces besoins bruts est appliquée pour se prémunir de tout blocage foncier.

Un Droit de Préemption Urbain pourra toutefois être mis en place pour faciliter les acquisitions foncières éventuellement nécessaires.

Afin de maîtriser son rythme de développement la commune met en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Les zones AU1 sont ouvertes à l'urbanisation dès approbation du PLU.

Les zones AU2 seront débloquées par modification du PLU, suivant les capacités des équipements et infrastructures communales.

Ainsi, ce sont 5,1 ha et 5,6 ha qui sont respectivement inscrits en zones AU1 et AU2. Soit un total de 10,7 ha réservés pour l'habitat.

### **ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Le développement économique est une compétence intercommunale. La Communauté de communes développe une zone d'activité sur la Croix des Ormeaux.

Des réserves sont inscrites au PLU pour son développement ultérieur, soit 3,6 ha en zone AUZ.

La zone UZ intègre une réserve pour une extension éventuelle de l'entreprise Anjou Maine Céréales (environ 3 ha), ainsi qu'une réserve pour une plate forme déchets verts intercommunale sur des terrains appartenant aujourd'hui à la commune derrière l'actuelle déchetterie (1,2 ha).

### **LOCALISATION DES ZONES RESERVEES POUR L'URBANISATION FUTURE**

La localisation des zones AU répond à des logiques rationnelles.

La principale vise à protéger les espaces agricoles. Les élevages, nombreux sur le territoire, sont effectivement fortement contraints dans leur activité par la présence de tiers isolés qui leur imposent le respect de distances minimales pour les épandages et la construction de bâtiments d'élevage.

La dispersion de l'habitat, outre ses conséquences sur le monde agricole, génère des besoins coûteux pour la collectivité en infrastructures et augmente la longueur des déplacements automobiles.

La logique retenue dans le PLU consiste donc à localiser les zones d'habitat au plus près des équipements et infrastructures collectives : réseau d'assainissement, école, commerces,...



La localisation des zones AU au sein du bourg tient compte de contraintes de divers ordres :

- Naturelles et topographiques : zones inondables, fortes pentes,
- Paysagères : présence de parcs, passage de la ligne LGV,
- Techniques : proximité de bâtiments d'élevage, accès sur les voies et réseaux.

Des schémas d'orientations d'aménagement (doc n°3 du PLU) détaillent la manière dont devront être aménagés ces secteurs. Ils illustrent notamment les principes de liaisons (routières, piétonnes), les orientations à privilégier pour le bâti, des exigences en termes de diversité parcellaire, de réalisation d'espaces communs.

Des terrains sont réservés en extension sud du bourg pour la zone de loisirs. Il est notamment prévu la réalisation d'un terrain de football.

## **PRISE EN COMPTE DE PROJETS SUPRA COMMUNAUX**

---

Le projet de LGV impacte fortement le territoire de Chantenay. Un emplacement réservé est inscrit pour la réalisation de ce projet, défini par RFF.

La commune a souhaité profiter de la réalisation de la LGV pour envisager un contournement routier au sud du bourg. Le tracé souhaité est affiché dans le PADD et sur les plans de zonage. Cette déviation permettrait d'éviter un trafic poids lourds sur les voies étroites du centre bourg. Ce projet devra être étudié avec le Conseil Général et RFF.

Des périmètres de protection doivent être mis en place autour du point de captage d'eau potable du Theil. Des études techniques ont permis de définir le contour des zones de protection, mais sans pour l'instant se traduire par un arrêté préfectoral d'institution de ces périmètres et de production de servitudes.

Le PLU inscrit ces périmètres en zone naturelle protégée au PLU, inconstructible, en prenant soin toutefois de conserver en zone A les sièges d'exploitation agricole du Theil et de l'Abbaye, pour ne pas bloquer leurs activités.

## **MISE EN PLACE DE MESURES DE PROTECTION DES ZONES NATURELLES SENSIBLES ET DES PAYSAGES**

---

Le principal outil de protection des secteurs naturels sensibles est le règlement de la zone NP (naturelle protégée) qui interdit toutes nouvelles constructions, excepté celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux et infrastructures).

Les secteurs concernés sont les abords des cours d'eau, les grands parcs boisés, les massifs forestiers et le périmètre de protection du point de captage d'eau du Theil.

Des mesures spécifiques de protection d'éléments de paysage sont prises, notamment pour s'assurer du maintien de haies et de taillis sur le territoire communal. Ces mesures de protection s'appuient sur le diagnostic environnemental préalable réalisé dans le cadre du remembrement foncier agricole lié au passage de la LGV.

La volonté du PLU n'est pas de figer les éléments protégés, mais de matérialiser sur les plans de zonage leur existence et l'intérêt de leur conservation. Le règlement d'urbanisme crée des dispositions permettant d'autoriser la destruction de ces éléments de paysage en échange de mesures compensatoires comme la replantation sur un même linéaire ou une même surface.

Les massifs boisés de grande superficie sont par contre inscrits en espaces boisés classés afin de garantir leur maintien en espace forestier.

D'autre part, des chemins de randonnée sont relevés sur les plans de zonage comme éléments à conserver.

## **PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Les schémas d'orientations d'aménagement des zones AU (à urbaniser) présentent des principes à respecter pour la conception des nouveaux quartiers, dans un objectif de promotion d'un urbanisme « de bon sens », respectueux de l'environnement :

- Implantations à réfléchir par rapport aux apports solaires,
- Intégration de liaisons douces vers le bourg pour inciter aux déplacements non polluants,
- Découpage de lots aux façades étroites sur rue pour limiter les linéaires de voies et réseaux coûteux,
- Récupération des eaux pluviales et soin à apporter aux ouvrages éventuels de tamponnement des eaux (bassins de rétention),
- Intégration d'espaces collectifs pour l'agrément du quartier,
- Préservation au maximum du maillage de haies existant pour une meilleure insertion du quartier dans le paysage.

Le règlement (excepté en UA) pose le principe de récupération et/ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les débits évacués et favoriser une restitution plus directe des eaux à la nappe.

## **PROTEGER LE PATRIMOINE ET LE CARACTERE DU BATI**

---

Le règlement édicte des règles particulières concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA (centre bourg) et en campagne (zones A et N).

L'objectif de ces règles est de conserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâti. Elles portent notamment sur les matériaux et teintes à employer en façade, en toiture, en clôture et sur les caractéristiques des ouvertures.

En zone UA, l'obtention d'un permis de démolir est exigé pour toute destruction de bâtiment. Cette mesure doit permettre d'assurer un suivi pour la protection du bâti ancien.

Des éléments de patrimoine sont par ailleurs spécifiquement désignés sur les plans de zonage en tant qu'éléments de patrimoine protégés : le règlement exige que toute intervention sur ces bâtiments doive être envisagée dans le respect du caractère originel de la construction.



## C. Traduction réglementaire : les zones du PLU

Le règlement divise la commune en 4 grands types de zones :

- Les zones U : urbaines,
- Les zones AU : à urbaniser,
- Les zones A : agricoles,
- Les zones N : naturelles.

Certaines zones sont différenciées en sous zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

### LES ZONES URBAINES

#### ➤ Zone UA : centre bourg

**Localisation : centre ancien.**

#### **Caractéristiques principales du règlement :**

1. Tous types de constructions autorisés à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations
2. Raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif
3. Implantation obligatoire en bordure de voie et sur au moins une limite séparative (sauf dans le cas de réalisation d'un mur de clôture)
4. Emprise au sol non limitée
5. Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit pour les habitations
6. Prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions :
  - enduits à la chaux de teinte des sables et pierres du pays,
  - toitures ardoises (230x360) ou tuiles plates (65/m<sup>2</sup> minimum),
  - PVC beige ou gris clair plutôt que blanc,
  - peintures plutôt que lasure,
  - éviter les teintes trop vives en menuiseries,
  - ouvertures en façade sur le domaine public plus hautes que larges,
  - masquage des coffres de volets roulants,
  - annexes de plus de 9 m<sup>2</sup> à traiter comme le bâtiment principal,
  - clôtures : mur en pierres ou mur enduit, interdiction des matières plastiques sur rue,
  - ...
7. Nombre de places de stationnement à apprécier en fonction du projet
8. Essences locales variées pour les haies et obligation de planter les espaces verts et aires de stationnement de plus de 10 places

#### **Justifications :**

1. Permettre une mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat,...) pour un bourg « vivant »
2. Utiliser les réseaux existants
3. Conserver le mode d'implantation traditionnel du bâti dans le bourg ancien : dense, en ordre continu le long des voies
4. Autoriser une densification logique en centre bourg,

5. Respecter le gabarit général des constructions du bourg ancien
6. Préserver le patrimoine bâti et les qualités architecturales du bourg ancien
7. Etudier chaque projet au cas par cas et ne pas appliquer de normes trop rigides
8. Favoriser des haies variées et de caractère local

### ➤ **Zone UB : extensions récentes du bourg sous forme de lotissements**

#### **Localisation : périphérie du bourg**

#### **Caractéristiques principales du règlement :**

1. Tous types de constructions autorisés à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations
2. Raccordement obligatoire des nouvelles constructions sur le réseau d'assainissement collectif
3. Les eaux pluviales doivent être autant que possible infiltrées sur la parcelle
4. Implantation du bâti à l'alignement des constructions existantes, en l'absence d'alignement dominant l'implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait
5. Emprise au sol limitée à 50 % de l'unité foncière
6. Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit pour les habitations.
7. Prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions plus souples qu'en UA :
  - Teintes d'enduit suivant les teintes des pierres et sables locaux,
  - Toitures ardoises ou tuiles plates,
  - Autorisation de haies ou grillages en clôture.
8. 2 places de stationnement exigées par logement
9. Essences locales variées pour les haies et obligation de planter les espaces verts et aires de stationnement de plus de 10 places
10. Espace libre commun à aménager pour les opérations de plus de 5000 m² (6% de l'unité foncière minimum).

#### **Justifications :**

1. Permettre une mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat,...) pour un bourg « vivant »
2. Utiliser les réseaux existants
3. Ne pas modifier de manière importante les écoulements naturels des eaux
4. Laisser plus de libertés d'implantation, tout en économisant l'espace
5. Marquer une différence de densité par rapport au centre bourg
6. Respecter le gabarit général du bourg
7. Préserver le patrimoine bâti et les qualités architecturales du bourg
8. Chaque projet doit intégrer son stationnement : le parcellaire est moins serré d'où le choix d'exiger 2 places
9. Favoriser des haies variées et de caractère local
10. Prévoir des espaces publics dans les opérations groupées pour l'agrément des habitants



### ➤ **Zone UZ : activités économiques**

**Localisation : La Croix des Ormeaux, extension d'Anjou Maine Céréales.**

#### **Caractéristiques principales du règlement :**

1. Sont admis : les constructions à usage d'activité (à l'exception du commerce alimentaire de détail), les habitations liées aux activités à condition d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité,
2. Accès direct sur la RD 22 interdit
3. Raccordement obligatoire des nouvelles constructions sur le réseau d'assainissement collectif
4. Les eaux pluviales doivent être envoyées au réseau
5. Implantation des constructions à 5 m minimum des limites séparatives,
6. emprise au sol des constructions limitée à 60% de la surface de l'unité foncière
7. Hauteur limitée à 5 m à l'égout du toit (sauf contrainte technique justifiée)
8. Prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions : teintes des façades ni vives ni criardes, toitures de teinte foncée, clôtures maçonnées interdites (sauf pour les murets d'entrée de lots).
9. 2 places de stationnement exigées par logement, 1 place par tranche de 3 emplois
10. Essences locales variées pour les haies et obligation de planter les espaces verts et aires de stationnement de plus de 10 places

#### **Justifications :**

1. Accueillir les activités dont la présence n'est pas souhaitable en zone d'habitat (bruit, trafic, nuisances,...),
2. Sécuriser les accès,
3. Utiliser les réseaux existants
4. Un réseau d'eaux pluviales avec bassin de rétention est prévu sur la zone
5. Espacer les bâtiments d'activité qui peuvent présenter des volumes importants
6. Limiter la densité de la zone et favoriser les accompagnements paysagers
7. Limiter l'impact des bâtiments d'activité dans le paysage et notamment les hautes façades
8. Promouvoir des teintes sobres, discrètes
9. Chaque projet doit intégrer son stationnement
10. Favoriser des haies variées et de caractère local

### ➤ **Zone UL : équipements de loisirs**

**Localisation : Base de loisirs, camping.**

#### **Caractéristiques principales du règlement :**

1. Sont admis dans la zone les équipements publics ou d'intérêt collectif ouverts au public, et les habitations qui leur sont indispensables (gardiennage,...).
2. Le reste du règlement est proche de celui de la zone UZ.

#### **Justifications :**

1. Cette zone doit permettre de répondre aux besoins d'équipements de la collectivité.
2. Seuls les équipements ouverts au public y sont autorisés, la commune maîtrise donc les aménagements qui y seront réalisés. De plus, il ne s'agit pas d'une zone d'habitat, les prescriptions architecturales sont donc moins détaillées.

## LES ZONES A URBANISER

---

L'aménagement des zones AU devra respecter les schémas définis dans le document « orientations d'aménagement » de façon à assurer une cohérence globale du bourg et de ses extensions. Il devra être vérifié que la capacité des infrastructures publiques est suffisante avant toute opération d'aménagement.

Chaque opération d'aménagement devra comprendre un minimum de 5 logements.

### ➤ Zone AU1 : secteur à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate

**Localisation : Le Cloteau, Le Bourg, La Tannerie.**

#### **Caractéristiques principales du règlement :**

1. Des conditions sont définies pour autoriser l'urbanisation de la zone :
  - la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries nécessaires au programme proposé,
  - ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement »,
  - prendre en compte l'environnement initial du site et qu'un schéma d'aménagement soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
  - que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur
2. Le reste du règlement est similaire à celui de la zone UB

#### **Justifications :**

1. L'aménagement de la zone doit être cohérent et réfléchi, il ne doit pas avoir d'impact négatif sur les équipements publics existants. Les espaces à urbaniser ne doivent pas être gaspillés pour 1 ou 2 constructions seulement
2. Dans la zone AU se constitueront des quartiers en périphérie du centre bourg, suivant une configuration proche des quartiers situés en zone UB.

### ➤ Zone AU2 : secteur à urbaniser pour l'habitat, ouverture ultérieure

**Localisation : Les Ruelles, Le Cimetière, Le Prieuré.**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU. La modification aura pour effet de faire basculer tout ou partie du terrain en zone AU1.

Les règles de la zone AU2 reprennent celles de la zone AU1.



### ➤ **Zone AUL : secteur à urbaniser pour des activités de loisirs**

**Localisation : Extension de la base de loisirs.**

**Caractéristiques principales du règlement :**

1. Sont admis dans la zone les équipements publics ou d'intérêt collectif ouverts au public, et les habitations qui leur sont indispensables (gardiennage,...).
2. Le règlement reprend celui de la zone UL.

**Justifications :**

1. Cette zone doit permettre de répondre aux besoins d'équipements de la collectivité.
2. A la différence de la zone UL, ce secteur n'est pas équipé, ce qui justifie son classement en zone à urbaniser et non en zone urbaine.

### ➤ **Zone AUZ : secteur à urbaniser pour des activités économiques**

**Localisation : Extension de la zone de la Croix des Ormeaux.**

**Caractéristiques principales du règlement :**

1. Des conditions sont définies pour autoriser l'urbanisation de la zone :
  - la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries nécessaires au programme proposé,
  - ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement »,
  - prendre en compte l'environnement initial du site et qu'un schéma d'aménagement soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
  - que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur
2. Le reste du règlement est identique à celui de la zone UZ.

**Justifications :**

1. Ces secteurs sont actuellement non bâtis. Leur urbanisation doit se faire de manière cohérente.
2. La destination des terrains est identique à celle de la zone UZ, à la nuance près que la zone AUZ n'est pas actuellement urbanisée.

## LES ZONES NATURELLES

---

**Caractéristiques principales du règlement :** Zones inconstructibles.

➤ **Zone NP : secteur naturel de protection forte**

**Localisation :** abords des cours d'eau, grands ensembles boisés, parcs des grands domaines, périmètres de protection du point de captage d'eau du Theil.

**Caractéristiques principales du règlement :**

1. La zone ne comprend pas d'habitations. Seuls y sont autorisés les équipements d'infrastructure, et les affouillements/exhaussements de sol.

**Justifications :**

1. Cette zone est à préserver de toute nouvelle construction pour assurer la protection des milieux naturels et des paysages

➤ **Zone NH : secteur naturel d'habitat diffus**

**Localisation :** habitations non agricoles disséminées en campagne.

1. Y Sont admises :
  - Les extensions, transformations et réhabilitations du bâti existant pour un usage d'habitation, à condition de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire et de ne pas générer de nouvelles contraintes pour les exploitants agricoles.
  - Les extensions, transformations et réhabilitations du bâti existant pour un usage d'activité de façon limitée
  - Les annexes aux habitations (y compris les abris pour animaux)
2. Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place
3. Les eaux pluviales doivent être autant que possible infiltrées sur la parcelle
4. Hauteur limitée à 4,5 m à l'égout du toit pour les habitations.
5. Prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions proches de celles de la zone UA
6. Essences locales variées pour les haies

**Justifications :**

1. Le bâti dans la zone NH doit pouvoir évoluer mais sans entraîner de développement important de nouvelles habitations en campagne
2. La zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif
3. Ne pas modifier de manière importante les écoulements naturels des eaux
4. Limiter l'impact des constructions dans le paysage
5. Préserver le patrimoine bâti et les qualités d'insertion des constructions dans leur environnement
6. Favoriser des haies variées et de caractère local



## **LA ZONE AGRICOLE**

---

**Localisation : La majeure partie du territoire, en-dehors des zones naturelles et des zones urbaines du bourg.**

**Caractéristiques principales du règlement :**

1. Sont principalement autorisées :
  - les constructions agricoles,
  - Les habitations liées aux exploitations agricoles jusqu'à 100 m du siège d'exploitation,
  - Les annexes aux habitations,
  - les transformations ou extensions de bâtiments pour une activité complémentaire à une activité agricole (gîte,...)
2. Assainissement autonome à mettre en place
3. Les eaux pluviales doivent autant que possible être infiltrées sur la parcelle
4. Hauteur limitée à 4,5 m à l'égout du toit pour les habitations, 7 m pour les bâtiments agricoles (sauf contrainte technique justifiée)
5. Prescriptions sur l'aspect extérieur des habitations reprenant celles de la zone UA
6. Essences locales variées pour les haies

**Justifications :**

1. Eviter l'apport de contraintes pour l'activité agricole, réserver l'utilisation des terrains pour l'agriculture. Eviter une revente séparée de l'habitation et du siège d'exploitation. Ce qui conduirait à introduire progressivement des habitations de tiers dans la zone agricole au fil des transmissions d'exploitations.
2. La zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif
3. Ne pas modifier de manière importante les écoulements naturels des eaux
4. Limiter l'impact des constructions dans le paysage
5. Préserver le patrimoine bâti et les qualités d'insertion des constructions dans leur environnement
6. Favoriser des haies variées et de caractère local

## D. Autres dispositions du PLU

### ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les ensembles boisés les plus importants sont inscrits en espaces boisés classés, pour un total de 74,8 ha.

Tout défrichement y est interdit. Les coupes et abattages sont soumises à autorisation.

### PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Des haies sont protégées par les dispositions de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme, en tant qu'éléments de paysage à conserver :

Ces haies sont notamment situées autour du bourg, dans les zones à urbaniser (AU), le long de chemins et de voies communales, le long des cours d'eau.

Leur destruction est soumise à autorisation du Maire (déclaration préalable). Ces éléments sont localisés sur les plans de zonage.

Des éléments de patrimoine sont également protégés au même titre. Ces éléments sont reportés sur les plans de zonage :

- Eglise St Georges de Villedieu ;
- Eglise St Jean Baptiste ;
- Chapelle Notre Dame d'Entre les Eaux ;
- Chapelle du cimetière ;
- Ancien Prieuré (actuelle mairie) ;
- Le presbytère et la Grange Dimeresse ;
- Le moulin de Groteau ;
- le château de Thomasin et son four à chanvre ;
- la Maladrie ;
- le logis de Coudreuse ;
- la chapelle de la Croix couverte ;
- Le lavoir place de la chapelle, 1882.
- Roue à eau, rue des Tanneurs, 1901 à 1904.
- Four à chaux au Fourneau (18è).
- Moulin à Tan, la Rousse
- Maisons anciennes à :
  - la Grande Saunière,
  - la Croix des Ormeaux,
  - le Haut Bagnolet
  - les Goinets,
  - le Theil,
  - l'Aunaie,
  - la Gargouillerie,
  - les Varennes
- Maisons du bourg :
  - Ancien collège rue du Collège (16è et 19è),
  - Maison et loge des Buttes Baron, route du cimetière (18è),
  - Maison du pilier vert (18è) rue du cimetière,
  - la grande maison place de la Mairie (15è),
  - Maison du XVè face à l'église, rue du Tertre,
  - Maison du Bœuf couronné (17è au 20è), 14 rue de la Libération.
  - Maison de l'escalier, rue des Tanneurs,
  - Maison des Barres, rue de la Libération,
  - Maison de tanneur, rue Laroche,
  - La tour carrée, rue Tabouet,
  - Ancienne école des filles, rue Hyppolite Laroche,
  - Logis La Salle rue de la Libération (15è au 19è).



Il est précisé dans le règlement que :

« La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable. »

« Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges, ...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. »

« Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. »

« La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine. »

## EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements ont été réservés pour la réalisation de voies, espaces et ouvrages publics. Ils sont listés ci-dessous et localisés et numérotés sur les plans de zonage.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Ligne à Grande Vitesse Loire Bretagne et aménagements connexes	Etat	1 699 015,51
2	Aménagement du giratoire d'entrée de la ZA des Ormeaux	Conseil Général	56,92
3	Aménagement d'un accès à la zone AU des Ruelles	Commune	157,71

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues aux articles L. 123-17 et L.203-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **E. Compatibilité avec autres documents, schémas et projets supra communaux**

### **SDAGE (SCHEMAS DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX)**

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur fin 1996, fixe, pour les 10 à 15 prochaines années, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

Il cherche à concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des futurs SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires.

*Les préconisations du SDAGE, qui s'imposent aux administrations publiques, s'articulent autour de 7 objectifs vitaux :*

- *Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable. Il s'agit essentiellement de résoudre les difficultés d'approvisionnement et d'améliorer la qualité des eaux potabilisables et distribuées.*
- *Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, en réduisant les flux polluants rejetés.*
- *Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, en assurant en particulier un débit minimal et en respectant leur dynamique naturelle.*
- *Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation ont souvent été négligées.*
- *Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.*
- *Réussir la concertation notamment avec l'agriculture qui est fortement impliquée tant par les prélèvements d'eau pour l'irrigation que par les pollutions par les nutriments et les produits phytosanitaires.*
- *Savoir mieux vivre avec les crues. Celles-ci ont un rôle majeur dans le renouvellement des écosystèmes et dans l'évolution morphologique des cours d'eau. Ce rôle doit être préservé tout en réduisant les dommages causés aux populations.*

Les périmètres de protection du point de captage d'eau du Theil sont inscrits en zone NP, inconstructibles. Certaines haies font l'objet de mesures de protection. Des zones NP ont été définies le long des cours d'eau.

L'ensemble de ces dispositions du PLU participent à répondre aux objectifs généraux du SDAGE.

### **SAGE (SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX)**

Il n'existe pas encore de SAGE approuvé sur la Sarthe Aval (en aval du Mans). Il est actuellement en phase d'émergence.

### **PROJET DE LIGNE A GRANDE VITESSE**

La DUP pour ce projet a été prononcée le 26-10-2007. Les terrains concernés sont inscrits en emplacement réservé.



## F. Tableau de superficie des zones

Zones	Caractère des zones	Superficies en ha	% de la superficie communale
<b>Zones urbaines</b>			
UA	Centre bourg	16,7	0,6
UB	Extensions récentes sous forme de lotissements	18,1	0,6
UZ	Zone d'activités économiques	11,6	0,3
UL	Zone d'équipements de loisirs	10	0,4
<b>Total zones urbaines</b>		<b>56,4</b>	<b>1,9</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			
AU1	Habitat, ouverture immédiate	5,1	0,2
AU2	Habitat, ouverture ultérieure	5,6	0,2
AUL	Zone d'urbanisation future pour des équipements de loisirs	5,2	0,2
AUZ	Zone d'urbanisation future pour des activités économiques	3,6	0,2
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>19,5</b>	<b>0,8</b>
<b>Zones naturelles</b>			
NP	Zone naturelle de protection forte	410,9	14,8
NH	Zone naturelle d'habitat diffus	43,4	1,6
<b>Total zones naturelles</b>		<b>454,3</b>	<b>16,4</b>
<b>Zones agricoles</b>			
A	Agricole	2244,8	80,9
<b>Total zones agricoles</b>		<b>2244,8</b>	<b>80,9</b>
Superficie totale de la commune		2775	100
Espaces boisés classés		74,8	2,7

## **VII- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **IMPACTS PREVISIBLES DE L'URBANISATION DES ZONES « AU » SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

19,5 ha au total sont réservés au PLU pour le développement urbain, soit 0,8 % du territoire communal.

L'urbanisation de nouveaux espaces sur le territoire communal entraînera des conséquences sur l'environnement à plusieurs niveaux :

### **1) Consommation d'espace et agriculture**

Les terrains qui seront utilisés pour l'urbanisation seront soustraits à l'agriculture ; Ils sont actuellement occupés en prairies ou en terrains cultivés. Ce qui induit une perte de ressources pour l'activité agricole.

### **2) Modification de l'écoulement des eaux**

L'urbanisation s'accompagnera d'une imperméabilisation des surfaces : voiries, toitures,... Il s'ensuivra un déficit d'infiltration des eaux de pluie. Pour contrer ce phénomène, le règlement d'urbanisme exige, chaque fois que ce sera possible, d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle afin de restituer les eaux au milieu naturel le plus directement possible, et ainsi éviter l'accroissement de la vitesse d'écoulement des eaux.

Sur les opérations d'ensemble, des « études loi sur l'eau » devront être menées pour évaluer les impacts des aménagements sur l'environnement et proposer des mesures compensatoires.

### **3) Biodiversité**

L'artificialisation des zones à urbaniser induira nécessairement un impact sur la biodiversité par la perte de la couverture végétale et/ou d'éléments tels que des haies ou taillis.

Dans le PLU, certaines haies et taillis font l'objet de mesures de protection. De plus, l'obligation de proposer des espaces communs dans les opérations d'ensemble peut être l'occasion de maintenir une trame végétale minimale indispensable au maintien d'une biodiversité.

### **4) Impacts sur la qualité de l'eau / assainissement**

Sur le bourg, les nouvelles constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées seront acheminées via le réseau jusqu'à la station d'épuration.

En-dehors du bourg, des dispositifs autonomes devront être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositions du PLU limitent les possibilités de construire en-dehors du bourg. Le nombre de nouveaux dispositifs d'assainissements autonomes devrait donc être limité.

## **IMPACTS SPECIFIQUES DE LA LGV**

---

Le projet LGV aura un impact important en terme de consommation de terres agricoles, et plus généralement un impact environnemental du fait de l'effet coupure qu'il produira sur les milieux naturels.

Cependant, ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact spécifique dans le cadre de la déclaration d'utilité publique. Les effets de ce projet sur l'environnement ne seront donc pas détaillés ici.



## DEPLACEMENTS ET CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

---

La commune n'est pas desservie par le réseau de transports collectifs du Conseil Général (TIS). Cependant, le choix de rassembler les secteurs de développement de l'habitat uniquement sur le bourg ne peut qu'avoir un impact positif en cas de desserte par un système de transports collectifs.

Compte tenu de son éloignement des pôles d'emploi et de commerce les plus importants, les ménages qui seront amenés à s'installer sur la commune utiliseront de manière importante l'automobile pour se déplacer vers leurs lieux de travail et pour les achats.

Le développement urbain sur Chantenay Villedieu entraînera donc nécessairement un accroissement des déplacements automobiles, et donc un impact environnemental.

Néanmoins, les orientations d'aménagement précisent sur les zones AU la nécessité de proposer des cheminements piétons vers le centre bourg, favorisant ainsi les déplacements doux au sein du bourg.

De plus, la définition de zones AU sur le bourg uniquement devrait limiter les déplacements intra-communaux.

Le développement de nouvelles habitations entraînera de nouveaux besoins énergétiques, en chauffage notamment. Les orientations d'aménagement précisent là encore un certain nombre d'exigences de prise en compte de la question des consommations énergétiques des logements dans leur conception et dans leurs choix d'implantation.

On favorisera ainsi les apports solaires par une orientation adaptée des constructions, et la mise en place de systèmes et matériaux permettant de réelles économies d'énergie.

## PROTECTION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

---

Les milieux naturels les plus sensibles bénéficient d'un règlement d'urbanisme assez strict (zone NP) de sorte à assurer leur préservation.

Des éléments particuliers tels que bois et haies font également l'objet de mesures de protection spécifiques.

Les périmètres de protection du point de captage du Theil ne font pas encore l'objet de servitudes. Par précaution, et en attendant la mise en place « officielle » de ces périmètres, le PLU a classé les terrains concernés en zone NP, inconstructible.

## AGRICULTURE

---

Le règlement de la zone A ne laisse des possibilités de constructions (et de transformation) que pour les activités agricoles. Ce qui doit permettre de créer les conditions d'un maintien des exploitations en place.

La préservation d'un réseau d'exploitations agricoles assez dense représente un intérêt important du point de vue de l'entretien des paysages et de mise en valeur de l'espace.

Par contre, le PLU n'aura pas d'incidences sur les pratiques agricoles et leur prise en compte ou non de l'environnement : le PLU ne régleme pas ces pratiques.

## **IMPACTS SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE**

---

Les risques de mitage de l'espace agricole et naturel par des constructions neuves sont assez limités, puisque seuls les agriculteurs ont la possibilité de construire en zone A, qui plus est à moins de 100 m des sièges d'exploitation.

D'autre part, le règlement d'urbanisme précise pour les secteurs les plus sensibles (centre bourg et campagne) des règles portant sur les teintes et les matériaux à employer, dans un objectif de préservation du caractère architectural local et de l'identité du territoire communal.