

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



## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

#### **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

## **NOTICE EXPLICATIVE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ce document n'est pas directement opposable aux permis de construire mais constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme.

Il définit la politique de développement du territoire.

Le règlement d'urbanisme du PLU (zonage et règlement) constitue la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le règlement est donc rédigé en cohérence avec le PADD.

## **SOMMAIRE**

1- Orientations générales	3
2- Orientations en termes de développement démographique	3
3- Orientations en terme de répartition de l'habitat sur le territoire et d'organisation des zones bâties	5
4- Orientations en termes de développement des activités économiques	9
5- Protection des milieux naturels et des paysages	9
6- Protection des activités agricoles	9
7- Protection du patrimoine	11
8- Recommandations environnementales	13

## 1/ Orientations générales

Chantenay Villedieu rassemble de nombreux facteurs d'attractivité résidentielle :

- Le bourg de Chantenay dispose d'un panel complet de commerces, services et équipements de proximité (écoles, garderie, base de loisirs, agence postale, commerces etc.) ;
- Les pôles d'emploi de Brûlon, Loué et de Sablé sont relativement proches,
- Le cadre de vie est agréable grâce au riche patrimoine historique et paysager, tout particulièrement dans le bourg.

La commune souhaite donc poursuivre son développement afin de répondre à la demande des personnes souhaitant s'y établir, et entretenir le dynamisme de son territoire. Chantenay Villedieu n'entend pas devenir une simple « commune dortoir » mais tient à préserver une vie communale dynamique. C'est la raison pour laquelle l'accueil de nouveaux habitants doit :

- Permettre d'assurer un renouvellement régulier de la population,
- Participer au maintien et au développement des commerces et services présents sur la commune,
- Assurer le développement des activités locales,
- Favoriser la cohésion sociale entre les habitants.

Il apparaît donc nécessaire de maîtriser suffisamment le développement futur de la commune, tant au niveau de son rythme que par l'intégration des nouvelles constructions afin :

- D'intégrer progressivement les nouveaux habitants dans le village,
- D'éviter un développement rapide et trop important qui créerait un effet de rupture avec les habitants actuels.
- De conserver la qualité de vie et l'identité du village en concentrant le développement sur le bourg de Chantenay et en évitant l'urbanisation linéaire.

## 2/ Orientations en termes de développement démographique

Depuis 1999, la commune de Chantenay Villedieu enregistre un rythme de construction soutenu d'environ 6 constructions neuves par an. Si cette tendance se poursuivait au même rythme, la commune enregistrerait 72 constructions neuves d'ici 2019.

Les élus souhaitent créer les conditions permettant la construction de 4 à 6 logements neufs par an en moyenne sur les 10 prochaines années, soit un rythme de développement :

- Légèrement inférieur à celui que connaît la commune actuellement,
- Adapté aux capacités des équipements,
- Permettant une intégration progressive des nouveaux arrivants.

Les zones à urbaniser devront être ouvertes progressivement à l'urbanisation :

- Au fur et à mesure de l'évolution des besoins de renouvellement de la population
- En tenant compte de la capacité des équipements.

L'objectif à atteindre consiste à « lisser » la progression démographique pour garantir un développement maîtrisé et une intégration progressive des nouvelles populations.

## 2.1/ Politique du logement

---

La part des logements vacants a baissé depuis 1999, passant de 11% des logements à 8,8% en 2005. On recense une trentaine de maisons vacantes sur la commune offrant des possibilités de réhabilitations. Cependant, le rythme et le nombre de réhabilitations et de ventes de ces logements étant assez aléatoires, le développement démographique se traduira pour l'essentiel par des constructions de logements neufs.

La commune ne dispose pas par ailleurs de moyens financiers suffisants pour remédier à la vacance des logements.

Le développement de l'urbanisation est tenu de garantir le maintien de l'équilibre socio-démographique de la commune. Les nouveaux logements proposés devront répondre aux besoins de toutes les populations et par conséquent présenter des tailles et des types d'occupation variés (grands/petits logements, locatifs/accessions, grandes/petites parcelles).

La commune a également la possibilité de mettre l'accent sur un type de logements spécifique destiné à un profil particulier d'habitants. Aussi, afin d'assurer le fonctionnement des équipements scolaires, la commune souhaite attirer de jeunes familles et développer une offre en logement adaptée.

D'autre part, la commune a émis le souhait de mettre à disposition un ensemble de logements appropriés pour les personnes âgées, bien intégré au bourg, proche des services et commerces et doté d'un ensemble de services permettant d'assurer le confort de ses occupants.

La commune compte actuellement 21 logements sociaux, soit 6,2% du parc des résidences principales. Elle souhaite intégrer des logements de ce type dans les opérations à venir afin d'atteindre 4 ou 5 logements supplémentaires d'ici 2020.

## 2.2/ Projection démographique

---

**Cette projection démographique permet de calculer les besoins en surfaces à réserver pour l'urbanisation future.**

### **Données de base :**

- 900 habitants en 2007 (estimation)
- 2,6 personnes par logement
- 341 résidences principales

**Les hypothèses se basent sur un maintien du taux d'occupation moyen des logements autour de 2,5 personnes par logement.**

### **Projection à 10 ans (horizon 2019) :**

En retenant une poursuite du développement démographique au rythme de 6 constructions neuves par an en moyenne, on obtient :

- $6 \times 12$  années (2 années sont nécessaires pour l'approbation du PLU) = 72 logements neufs,
- Soit :  $341 + 72 = 413$  résidences principales en 2019
- $413 \times 2,5$  personnes par logement = 1032 habitants en 2019 (progression de +15%).

### **Calcul des besoins en zones à urbaniser**

En proposant une répartition 85% de logements individuels / 15% de logements intermédiaires ou groupés, les besoins en surfaces à urbaniser s'élèvent à :

- 61 logements individuels  $\times 900 \text{ m}^2 = 5,5 \text{ ha}$
- 11 logements intermédiaires ou groupés  $\times 300 \text{ m}^2 = 0,3 \text{ ha}$
- Total = 5,8 ha



Afin de palier un éventuel manque de foncier, il conviendra de réserver davantage de surface pour l'urbanisation future (constitution de réserves foncières).

## **2.3/ Capacité des équipements**

### **École :**

La progression des effectifs entre 2004 et 2007 est très forte, surtout du fait de l'augmentation du nombre d'enfants résidant à Chantenay. L'école dispose d'une marge de manœuvre suffisante pour l'accueil de nouveaux enfants avec la possibilité d'ouvrir une nouvelle classe.

Il existe actuellement 4 logements situés dans un bâtiment face à l'école. La commune souhaite reconvertir ce bâtiment sachant qu'il existe des possibilités de transférer ces logements locatifs ailleurs.

### **Station d'épuration :**

Elle présente une capacité nominale de 600 équivalents habitants. 240 branchements sont raccordés au réseau d'assainissement collectif du bourg. Soit une charge proche de la capacité nominale de l'installation.

Une réflexion devra être engagée sur le dimensionnement de l'ouvrage de traitement des eaux usées ou sur la création d'une nouvelle station.

### **Équipements sportifs :**

La commune dispose actuellement d'un bon niveau d'équipement. Elle souhaite réserver un terrain à côté de la zone de loisirs afin de créer un terrain de football supplémentaire et une salle de sport, et d'étendre la zone verte de promenade située sur les pourtours de l'étang des Vignais.

## **3/ Orientations en termes de répartition de l'habitat sur le territoire et d'organisation des zones bâties**

### **3.1/ Un développement de l'habitat sur les ensembles bâtis existants**

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

Pour préserver la qualité des paysages et limiter les contraintes vis-à-vis des activités agricoles, la commune souhaite conserver un habitat groupé sur le bourg et éviter le mitage et l'urbanisation linéaire.

Ce type de développement permet d'éviter des surcoûts pour la collectivité en termes d'infrastructures (réseaux, aménagements de voies, collecte des ordures ménagères, transports scolaires, ...) et l'augmentation des déplacements automobiles individuels.

Par souci d'économie d'espace, on recherchera en priorité pour l'urbanisation future des terrains situés à l'intérieur des enveloppes bâties, avant d'étendre les limites des zones urbanisées.

### 3.2/ Développement du bourg

Le bourg est contraint dans son développement principalement par :

- Les secteurs humides et inondables au Nord/Est du bourg,
- L'habitat linéaire qui bloque toute possibilité d'amorce de voirie sur des terrains en retrait des voies principales.
- Le tracé LGV.
- Les périmètres d'éloignement liés à la station d'épuration et aux bâtiments d'élevage (100m).
- La zone d'activité

Les extensions urbaines les plus récentes se sont réalisées par des opérations de lotissement successives le long de la rue Gasselin 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).

À présent, le développement de l'urbanisation pourrait se faire au maximum à proximité des équipements et commerces du bourg, principalement sur les terrains situés à l'Est de celui-ci, parcelles desservies en partie par la RD43bis, la RD79 vers Pimil et la RD 35 vers Tassé.

Il ne s'agit pas de permettre l'urbanisation immédiate de l'ensemble des secteurs pressentis pour le développement du bourg après validation du projet de PLU, mais d'échelonner progressivement leur ouverture à l'urbanisation de la manière suivante :

- Dès validation du PLU → **zones AU1** :
  - Prolongement du lotissement « **du Cloteau** » : **2,3ha**
  - Sur le secteur dit « **le Bourg** » : **1,4ha**
  - Sur **la Tannerie (partie nord)**, à condition de desservir la zone par la voie d'accès à la station d'épuration : **0,5 ha**
- A moyen ou long terme → **zones AU2** (ouverture à l'urbanisation suite à une procédure de modification du PLU) :
  - Sur le secteur dit « **les ruelles** » : **5.2ha**
  - Sur les terrains situés au sud du **cimetière** : **1ha**
  - Prolongement du secteur dit « **Le Prieuré** » : **1ha**
- A long terme → à titre indicatif dans le PLU sans classification en zones à urbaniser (ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU) :
  - Sur les parcelles situées dans le secteur dit « **Les Faux** » entre la RD22 et la zone humide : **3,1ha**
  - Sur **la Tannerie (partie sud)** : **1 ha**

Des terrains pourront accueillir de nouvelles constructions en zone U :

- **Les Faux** : un terrain au fond d'une voie d'accès existante sur la RD
- Sur **la Maladrie** : **0,5 ha**
- Sur **la Croix Péan** pour le raccordement au réseau d'assainissement d'une construction existante. L'intégration des nouvelles constructions devra être particulièrement soignée : **0,6 ha**

# ELABORATION DU PLU DE CHANTENAY VILLEDIEU DEVELOPPEMENT DU BOURG

## ZONES ACTUELLEMENT URBANISEES

- Zone d'habitat
- Zone d'activité
- Zone de loisirs

## CONTRAINTES D'EXTENSION DU BOURG

- Contraintes d'éloignement relatives aux établissements classés pour la protection de l'environnement
- Secteurs humides/inondables

## DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

## ZONES D'HABITAT :

- Ouverture à l'urbanisation dès validation du PLU
- Ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme
- Ouverture à l'urbanisation à long terme

## ZONE D'ACTIVITE

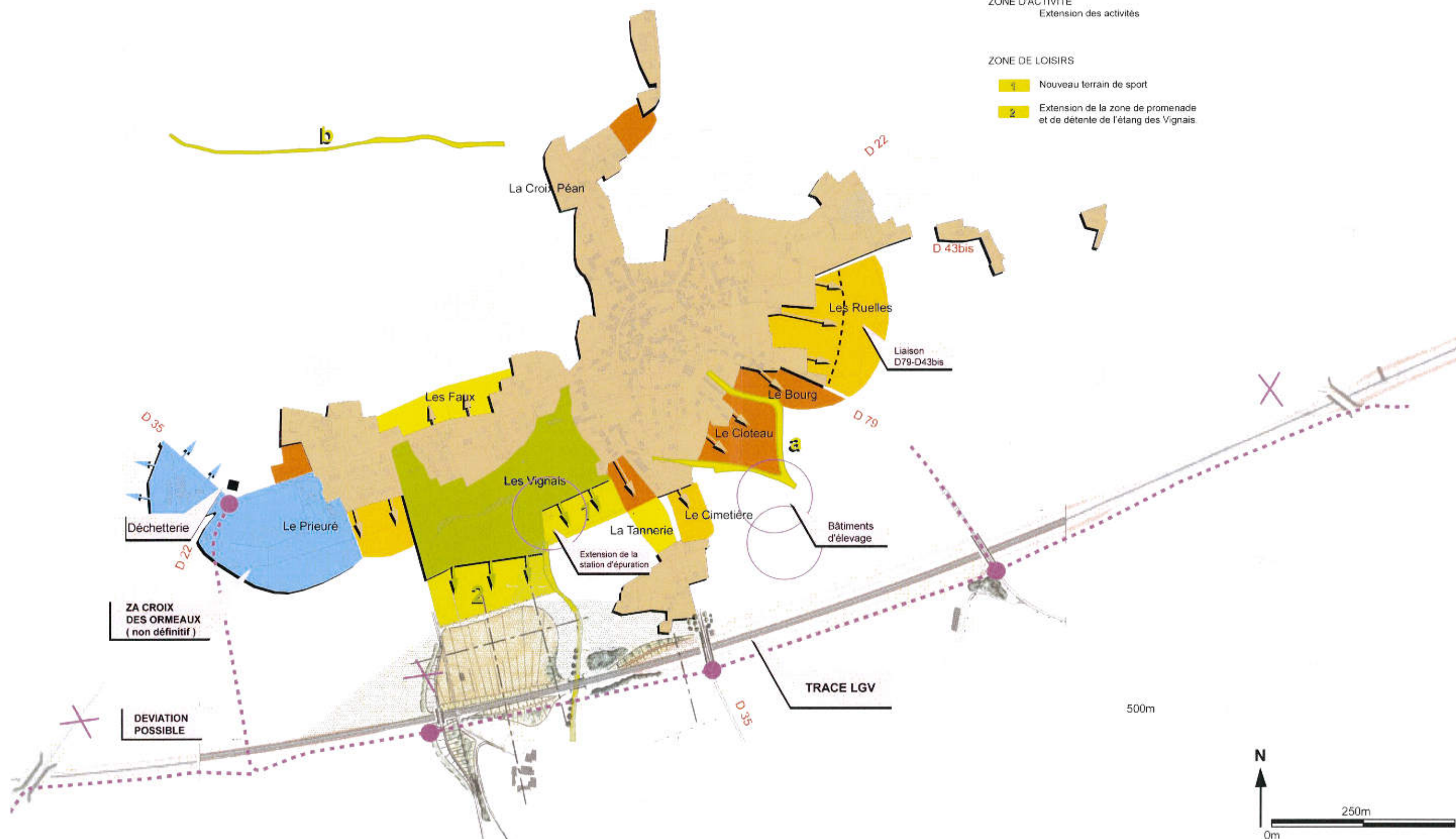
Extension des activités

## ZONE DE LOISIRS

- 1 Nouveau terrain de sport
- 2 Extension de la zone de promenade et de détente de l'étang des Vignais

## CHEMINEMENTS / AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- a Chemin à protéger : "Chemin de la Croix aux Juifs"
- b Chemin de randonnée
- Boisement





### 3.3/ Organisation des nouveaux secteurs urbanisés

---

Les formes urbaines proposées pour les extensions du bourg devront aller vers davantage d'économie d'espace. Les implantations en mitoyenneté seront partout autorisées pour favoriser les économies d'énergie.

Les transitions entre les nouveaux quartiers et le bourg actuel devront faire l'objet d'une attention particulière pour conserver l'identité du bourg.

Les parcelles devront présenter des tailles variées pour répondre aux différents besoins des personnes souhaitant investir un logement sur la commune.

Dans le centre bourg, pour conserver le mode d'implantation traditionnel du bâti et préserver le caractère des lieux, le bâti devra s'implanter à l'alignement des voies. Cependant, l'alignement pourra aussi être marqué par un mur de clôture.

De plus les constructions, par leur implantation, veilleront à permettre un ensoleillement optimal des jardins et pièces de vie.

Les nouvelles constructions devront s'adapter au relief. Les buttes artificielles sont à proscrire.

Sur le secteur dit « **les ruelles** », une liaison entre la RD79 et la RD43bis devra être réalisée. La commune est confrontée à des problèmes de circulation sur la RD43bis (notamment par le passage difficile du bus scolaire), voie qui n'est pas en mesure de réceptionner des flux de circulation plus importants sans une transformation des conditions de circulation.

D'autre part, **une voie de contournement sud du bourg est imaginée**, entre la RD 22 direction Asnières sur Vègre et la RD 35 direction Tassé.

Ce projet reste pour l'heure une éventualité à étudier avec les services concernés.

Le but de ce projet est d'éviter les circulations de poids lourds et d'engins agricoles dans le centre bourg étroit de Chantenay Villedieu.

Les élus souhaitent profiter du passage de la LGV pour envisager ce projet de déviation routière.

La liaison entre le Cloteau et le futur lotissement sur le terrain « le Bourg » route de Pirmil (RD79) sera uniquement piétonne pour préserver le chemin de la Croix aux juifs.

La continuité des cheminements piétons autour et dans le bourg doivent être facilitées. Le chemin de Groteau / La Sansonnière devra être protégé.



#### **4/ Orientations en termes de développement des activités économiques**

La communauté de communes Vègre et Champagne met en œuvre l'extension de la zone d'activité située à l'Ouest du Centre bourg, en bordure de la RD22.

Les élus souhaitent augmenter la capacité d'accueil de cette zone artisanale intercommunale afin de permettre à de nouveaux artisans et petites entreprises de s'implanter sur Chantenay-Villedieu. Des terrains supplémentaires situés le long de la RD35 et en continuité directe avec la zone artisanale existante seront donc destinés à l'accueil de nouvelles activités.

La municipalité souhaite interdire sur cette zone tout commerce alimentaire susceptible de déséquilibrer le tissu commercial du centre bourg, et réaffirmer les règles d'intégration paysagère de la zone.

Le développement d'activités touristiques sera autorisé mais à condition d'être lié à une activité agricole principale. Aucun site en campagne ne sera particulièrement réservé pour des projets d'accueil touristique.

#### **5/ Protection des milieux naturels et des paysages**

Les milieux naturels les plus sensibles de la commune seront protégés par une zone N interdisant toute nouvelle construction :

- les milieux naturels les plus riches en terme de biodiversité constitués par les abords des cours d'eau de Claire Onde, de la Morinière et des Deux-Fonts ;
- les bois principaux : les Haies Brard, les Noës Noires, Paluau, la Haie Brézillard ;
- les parcs des domaines de Coudreuse, Thomasin et la Martinière qui comportent de grands arbres, notamment de beaux chênes et cèdres ;
- les haies et arbres remarquables ;
- les chemins piétons bordés de haies : le chemin de la croix des juifs ;
- les périmètres rapprochés des points de captage d'eau potable de la Touche, situé sur la commune de Saint-Pierre-des-Bois, et au lieu-dit « le Theil » sur la commune de Chantenay.

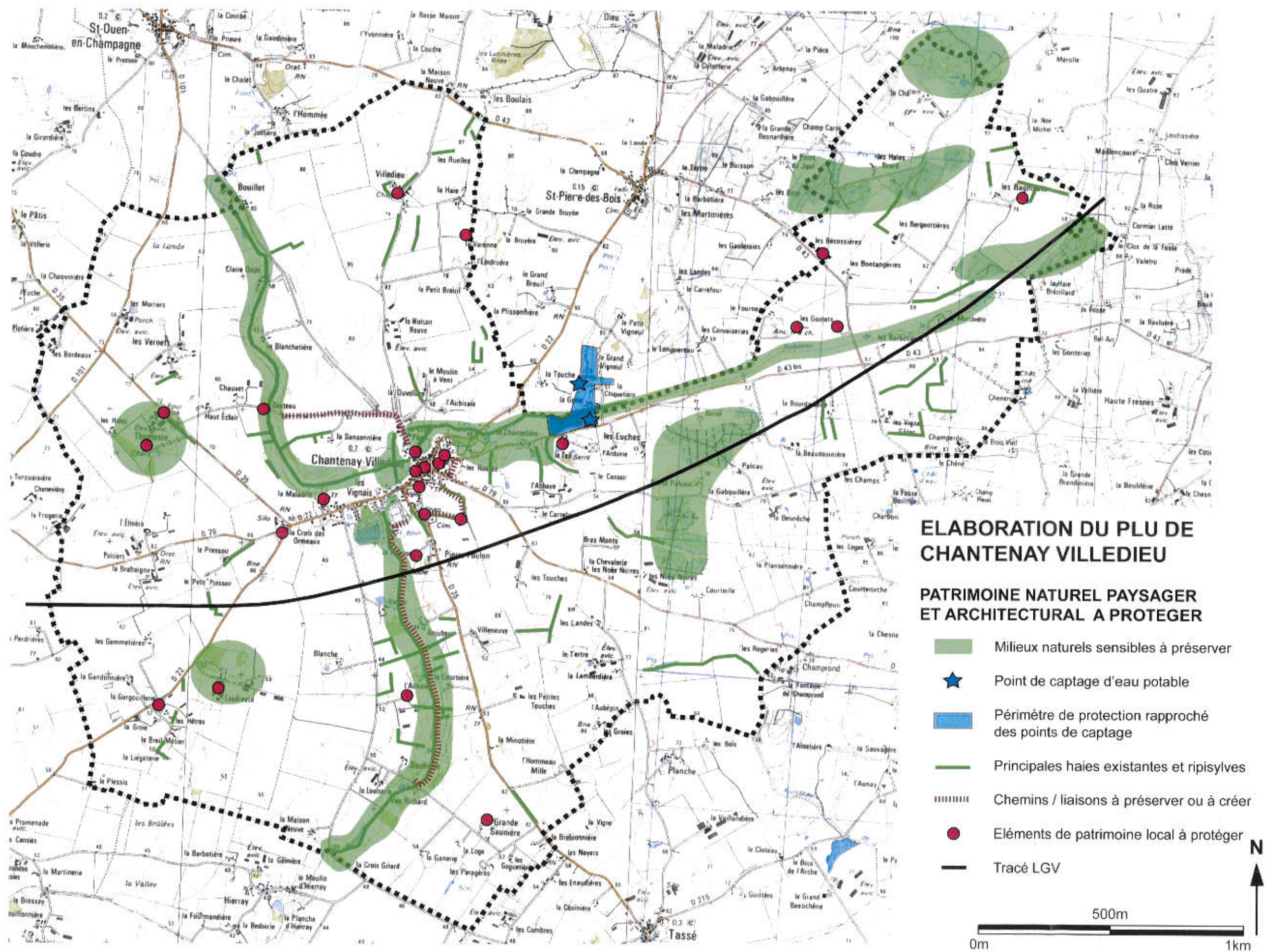
#### **6/ Protection des activités agricoles**

L'installation de tiers (non agriculteurs) en zone agricole produit des contraintes d'éloignement pour les activités agricoles (construction de bâtiments et épandages). Pour protéger la zone agricole de toutes contraintes, seuls les exploitants agricoles seront autorisés à construire leur habitation dans la zone agricole, à condition qu'elle soit jugée liée et nécessaire aux activités agricoles.

Les agriculteurs seront cependant contraints de construire leur habitation dans un rayon de 100 m autour des sièges d'exploitation, afin d'éviter une revente séparée habitation / siège d'exploitation qui conduirait à multiplier petit à petit le nombre de tiers en campagne et les contraintes pour les exploitants. La maison que construit l'agriculteur sur son siège d'exploitation doit donc être considérée comme un logement de fonction, lié à l'exploitation.

Le règlement de la commune interdira la transformation de bâtiments agricoles (granges, hangars,...) en habitation, pour favoriser le maintien ou la reprise des exploitations.







## **7/ Protection du patrimoine**

Le bourg et les villages de Chantenay-Villedieu présentent une grande qualité architecturale. Les nouvelles constructions et les interventions sur le bâti ancien ne devront pas dénaturer le caractère des villages.

Un certain nombre d'éléments bâtis bénéficieront d'une protection particulière : leur destruction sera soumise à la délivrance d'un permis de démolir.

Sur l'ensemble du centre bourg ancien de Chantenay-Villedieu, compte tenu de la qualité du patrimoine, toute destruction de bâtiment devra faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.

### **Généralités**

Les constructions par leur volume, leur implantation, leur architecture, leur aspect extérieur doivent respecter les caractéristiques architecturales locales.

On interdira les éléments étrangers à l'architecture locale (chalets norvégiens, yourtes,...).

Il sera fait obligation de masquer les éléments tels que citernes à gaz, pompes à chaleur,... Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre de constructions neuves, devront être enterrées.

Les constructions neuves qui s'inspirent du bâti traditionnel devront en respecter les caractéristiques.

On laissera la possibilité de ne pas appliquer certaines règles dans le cas de constructions comportant une réelle démarche architecturale contemporaine ou de prise en compte de l'environnement. Cette démarche devra faire l'objet d'un examen par les services du CAUE ou par l'architecte conseil de la DDE.

### **Façades**

On interdira l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing par ex), les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Pour les enduits en façades on utilisera des teintes reprenant les sables locaux.

Dans le bourg ancien :

- Les enduits à la chaux sont fortement conseillés pour les réhabilitations.
- On utilisera des enduits talochés ou lissés plutôt que des enduits grattés.
- On évitera les enduits qui laissent toutes les pierres apparentes quand cela n'est pas nécessaire : faire apparaître uniquement les pierres qui sont au même niveau que les pierres d'encadrement.

### **Menuiserie :**

On utilisera des peintures plutôt que des lasures. Le PVC blanc sera évité en centre bourg.



## Toitures

---

### Dans le bourg ancien :

- On utilisera de l'ardoise naturelle pour les habitations et annexes, ou de la tuile plate de teinte terre cuite foncée de petit moule (65 /m<sup>2</sup> minimum). En cas d'impossibilité technique (pentes faibles,...) d'autres matériaux pourront être admis : bac acier,...
- Interdiction de la pose d'ardoises en losange.
- Pente de toit de 40° minimum pour les constructions principales.
- Réemploi obligatoire du matériau d'origine pour les réhabilitations.
- Autoriser d'autres matériaux mais sur des surfaces limitées (verre, zinc, panneaux solaires, toitures végétalisées,...).

Dans les autres secteurs, on pourra utiliser de l'ardoise fibro ou des tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 20/m<sup>2</sup> minimum.

## Ouvertures :

---

### Dans le bourg ancien :

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges.
- Fenêtres : les carreaux doivent être plus hauts que larges. Les traverses et les montants de la fenêtre pourront être en petit bois collés plutôt qu'en laiton.
- Les profils des fenêtres devront être fins.
- On préférera les volets à battants ou persiennes plutôt que les volets roulants.
- On respectera le rythme des ouvertures d'une construction dans le cas d'une réhabilitation : l'ouverture d'une large baie peut dénaturer ce qui fait l'intérêt d'une façade, c'est-à-dire la régularité des intervalles entre les ouvertures.
- Nouvelles ouvertures : soit des petites lucarnes respectant les caractéristiques locales, soit des châssis de toit (vélux) encastrés dans le plan de la toiture et plus hauts que larges.
- Les châssis de toit seront de préférence réalisés de sorte à ne pas être visibles depuis le domaine public. Sur rue, leur nombre sera limité à un par pan de toiture donnant sur rue.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être en saillie de la façade et doivent être intégrés dans le linteau.

## Clôtures :

---

### Dans le bourg ancien :

- Les clôtures seront réalisées en maçonnerie uniquement.
- Les murs de pierre existants devront être préservés.
- Les têtes de murs en pierre devront de préférence être arrondies.
- En cas de couronnement, les débords devront être étroits : les couronnements doivent être sobres.
- Obligation pour les murs enduits de reprendre la teinte du bâtiment principal.
- Interdiction d'éléments tels que lisses, claustras, canisses, palissades, grillages.
- Interdiction d'employer des éléments voulant imiter le style ancien : faux bois, fausse pierre.

Dans les autres secteurs, d'autres matériaux seront admis.

**8/ Recommandations environnementales**

- Tenir compte des vents dominants pour l'implantation du bâti
- Tenir compte de l'ensoleillement en préférant des ouvertures au sud
- Assurer une bonne isolation du logement pour limiter les déperditions d'énergie et isoler de préférence par l'extérieur
- Utiliser des matériaux naturels ou recyclables pour la construction
- Obligation d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle à chaque fois que c'est possible, sauf dans le centre bourg
- Récupérer les eaux de pluie dans des cuves enterrées, en béton plutôt qu'en PVC
- Eviter toute imperméabilisation superflue du sol et préférer des matériaux poreux (gravier sur sable, stabilisé, pelouse,...) : allées de garage, cour
- Des dispositifs de production d'énergie propre pourront être opportunément recherchés : panneaux solaires, pompes à chaleur, puits canadien, géothermie, biomasse,...
- L'éclairage des voies et espaces publics doit être proportionné à l'opération. Le flux lumineux doit être dirigé en dessous de l'horizontale pour protéger le ciel nocturne et les espèces animales diurnes désorientées par trop d'éclairage.
- Intégrer un système de compostage des déchets organiques