

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE  
LA CHAPELLE SAINT FRAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ELABORATION**

**2BIS**

**ORIENTATIONS SPECIFIQUES  
D'AMENAGEMENT**

**DOSSIER  
D'APPROBATION**

**Vu pour être annexé a la Délibération  
du Conseil Municipal en date du  
4 mars 2008**



**ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : PLU APPROUVE**

**DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT: FEVRIER 2008**

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.**

**136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS**

**TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : [urba.dewailly@wanadoo.fr](mailto:urba.dewailly@wanadoo.fr)**

## **Introduction**

Ce document a pour but d'être l'expression territorialisée des politiques publiques de la commune de La Chapelle Saint Fray.

**Il traduit en projets plus précis les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvées par délibération par le Conseil Municipal en date du 19 décembre 2006.**

**L'Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule dans son 3<sup>ème</sup> alinéa :**

« Ils (Les Plans Locaux d'Urbanisme) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le Code de l'Urbanisme a introduit après la nouvelle rédaction de l'article R 123-3 un article R 123-3-1 ainsi rédigé :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1. »

**Il est apparu souhaitable de définir des orientations spécifiques d'aménagement pour le secteur AUh « du Domaine » situé à l'Est du bourg de La Chapelle Saint Fray.**

**Les orientations spécifiques d'aménagement constituent la troisième pièce opposable du PLU, avec les règlements écrits et graphiques.**

\*\*\*\*\*

## **➤ Etat actuel et enjeux dans le PLU:**

Un lotissement privé d'une trentaine de lots est en projet à l'Est du bourg, entre la route du Mans (RD 82) au Sud et le chemin rural du Domaine au nord. Ce secteur a été classé en zone AUh (appelée « des Hautes Rainebaudières » dans le Rapport de Présentation) sur 2,9 hectares environ.

**Au Nord du chemin rural du Domaine, et jusqu'à la route de Sainte Sabine, les élus ont jugé que les terrains pouvaient également être aménagés pour l'accueil d'habitat. Ils ont été classés en zone AUh (intitulée « du Domaine »).**

**Cette zone AUh du Domaine occupe 5,7 hectares environ.**

Les opérations qui seront situées entre le chemin du Domaine au Sud et la route de Sainte Sabine au Nord pourraient donc accueillir à terme une cinquantaine de lots. Cela permettrait à la commune d'atteindre progressivement ses objectifs de développement (atteindre 500 à 600 habitants en 2007).

**Les terrains de cette zone d'urbanisation sont en légère pente vers le Sud et pourront être raccordés de façon gravitaire au réseau d'assainissement.**

Le chemin privé situé dans le prolongement du chemin du Clos délimite à l'Est la zone d'urbanisation. En effet, il est pratiquement sur la ligne de crête et au delà à l'Est se poserait le problème du raccordement gravitaire au réseau d'assainissement (autre bassin versant).

De plus ces terrains se rapprocheraient du siège d'exploitation de La Cour et pourraient en compromettre le développement et la modernisation.

**Un chemin actuellement privé et peu accessible (parcelles 510 et 577) borde la zone à l'Est. Les élus souhaitent en faire un chemin de randonnée ouvert au public afin de relier les chemins du Clos et du Domaine avec le réseau de chemins du secteur de Champ Godelon.**

**Une cohérence avec le lotissement des Hautes Rainebaudières devra être recherchée.**

**Des Orientations Spécifiques d'aménagement ont été mises en place pour cette zone AUh afin de garantir à terme cette cohérence de l'aménagement et le respect des atouts environnementaux du site.**

## **☉ Les grands principes de l'aménagement futur:**

La zone AUh regroupe les terrains insuffisamment équipés qui pourraient accueillir l'urbanisation future de la commune. Elle permet d'éviter le gaspillage de terrains bien placés près du bourg.

**La zone AUh du Domaine permettra des opérations à usage d'habitation de 10 lots minimum, respectant un schéma d'ensemble et compatible avec la capacité des équipements de la commune.**

**- Chaque opération successive dans la zone AUh du Domaine devra être compatible avec un aménagement cohérent du reste de la zone.**

Une opération ne devra pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Ainsi, la possibilité d'une desserte des terrains situés sur l'arrière doit ainsi toujours être prévue.

De même, la capacité des équipements (largeurs de voirie, diamètres des canalisations, dimensionnement des bassins de rétention...) devra être étudiée en fonction du nombre de constructions et donc d'habitants qui pourront être accueillis à terme dans la zone.

L'obligation d'un aménagement d'ensemble permet ainsi par exemple de traiter de manière rationnelle les questions d'évacuation des eaux pluviales ou de sécurité routière.

L'urbanisation doit ainsi se faire progressivement à partir des points de desserte en voirie et en réseaux divers.

**- Le règlement du PLU garantit une certaine qualité des opérations futures, par exemple en matière de :**

### **\* voirie**

« Les voies ..... devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie..... »

« Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. »

### **\* assainissement**

« Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. »

« Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. »

### **\* aspect extérieur des constructions**

« Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur adaptation au sol..... , leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs. » Les élus ont souhaité mettre en place des règles assez stricte en matière d'aspect extérieur : nuancier de référence, pas de matériaux « similaires » pour les toitures....

### **\* espaces verts**

« Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers..... »

« ..... il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement des ces espaces ..... »

**- Les principes d'aménagement de la zone AUh du Domaine que les élus souhaitent imposer sont:**

☞ **Imposer une liaison routière avec le lotissement Francelot (zone AUh des Hautes Rainebaudières) en limitant les dégâts occasionnés au chemin de randonnée qui le borde au Nord et aux haies arborées qui encadrent ce chemin.**

☞ **Imposer l'aménagement d'un chemin piétonnier en périphérie Est de l'opération avec la sauvegarde de la haie existante en partie Sud et de planter une haie bocagère en bordure de ce chemin, coté lotissement..**

☞ **Imposer une liaison routière avec la voie aménagée sur les parcelles 799, 800 et 801 (au Nord du cimetière).**

☞ **Imposer un accès glissant sur la route de Sainte Sabine à déterminer en fonction des impératifs de sécurité routière.**

☞ **Imposer l'obligation de liaisons piétonnes de la zone vers le chemin piétonnier périphérique**

☞ **Imposer un Point d'Apport Volontaire dans un endroit central et bien accessible.**

☞ **Imposer un bassin de rétention pour les eaux pluviales**

# ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT



ECHELLE : 1/2000