

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE  
VILLAINES LA GONNAIS**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**1**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**DOSSIER D'APPROBATION DU POS**

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU : 18 JUIL. 1996



**ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : Approuvé .**

**DATE : Juillet 1996**

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.  
136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS  
TEL : 43 28 71 15 FAX : 43 23 16 64**

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **DE VILLAINES LA GONNAIS**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE	1-2
INTRODUCTION	3
I) PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	3-12
A) HISTOIRE	3-9
B) SITUATION GEOGRAPHIQUE	10-12
II) LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT	10-19
A) LE RELIEF ET L'HYDROLOGIE	10-13
B) LA GEOLOGIE	14-17
C) LE CLIMAT	17
D) LES UNITES PAYSAGERES NATURELLES	17-18
E) ANALYSE DES PARTIES BATIES	18-19
III) ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	19-27
A) DEMOGRAPHIE	19-21
1) EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	19-20
2) STRUCTURE DE LA POPULATION	21
B) LA SITUATION ECONOMIQUE	22-24
1) LE TAUX D'ACTIVITE	22
2) LE CHOMAGE	22
3) LA LOCALISATION DES EMPLOIS	22
4) LE POIDS DES ACTIFS AGRICOLES	23
5) LES SECTEURS D'ACTIVITE	23-24
A) L'AGRICULTURE	23
B) L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT	23-24
C) LES COMMERCE	24
D) LES SERVICES	24
C) LE PARC DE LOGEMENTS	24-25
1) LE PARC GLOBAL	24-25
2) LE STATUT D'OCCUPATION	25
3) LE NIVEAU DE CONFORT	25
4) LE RYTHME DE CONSTRUCTION	25-26
5) BESOINS EN LOGEMENTS DE 82 A 90	26
D) EQUIPEMENTS ET SERVICES	26-27
1) INFRASTRUCTURES	26-27
2) SUPERSTRUCTURES	27
3) VIE ASSOCIATIVE	27

<b>IV ) PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b>	<b>27-31</b>
<b>A) OBJECTIF COMMUNAL</b>	<b>27</b>
<b>B) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER</b>	<b>27-28</b>
<b>C) CHOIX DES ZONES A URBANISER ET JUSTIFICATION DU ZONAGE</b>	<b>28-31</b>
1) EXTENSION DU BOURG	28-29
2) LES ZONES NATURELLES CONSTRUCTIBLES	29-30
3) LA CREATION D'UNE PETITE ZONE D'ACTIVITE	30
4) LA PROTECTION DU BOURG ET DES PAYSAGES	31
5) LES ZONES POUR LES SPORTS ET LE TOURISME	31
6) PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	31
<b>V ) LA MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS DU POS</b>	<b>32-35</b>
<b>A) LES ZONES URBAINES</b>	<b>32-33</b>
1) LA ZONE UA	32
2) LA ZONE UB	32-33
3) LA ZONE UZ	33
<b>B) LES ZONES NATURELLES</b>	<b>33-34</b>
1) LA ZONE NAa	33
2) LA ZONE NB	33-34
3) LA ZONE NC	34
4) LA ZONE 1ND	34-35
5) LA ZONE 2NDv	35
<b>C) LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>35</b>
<b>VI ) COMPATIBILITE DU P.O.S. AVEC LES INTERETS SUPRACOMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX</b>	<b>35-37</b>
<b>A) COMPATIBILITE AVEC LES INTERETS SUPRACOMMUNAUX</b>	<b>35-37</b>
1) LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	36
2) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	36
3) LES PROJETS D'INTERET GENERAL	36
<b>B) COMPATIBILITE AVEC LES INTERETS INTERCOMMUNAUX</b>	<b>36-37</b>
<b>VII ) SUPERFICIE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES</b>	<b>37</b>

## INTRODUCTION

La commune a été dotée d'un Plan Sommaire d'Urbanisme élaboré entre 1969 et 1971.

Le Conseil Municipal a décidé de doter la commune d'un Plan d'Occupation des Sols par une délibération en date du 24 Mars 1994. Le "Porté à la connaissance" a été transmis le 30 Juin 1994 et l'arrêté d'association a été pris le 22 Septembre 1994.

Les études du P.O.S. ont débuté au 2ème semestre 1994 et le dossier du POS a été arrêté par le Conseil Municipal de VILLAINES LA GONAI le 9 Mai 1995. Ce dossier a fait l'objet d'une communication aux Personnes Publiques associées du 16 Juin au 16 Septembre 1995. Les remarques de ces Personnes Publiques associées ont été examinées le 20 Novembre 1995. Le POS a été rendu public par un arrêté municipal en date du 8 Décembre 1995. Il a été soumis à l'enquête publique du 30 Mars au 30 Avril 1996. Celle-ci a été prolongée jusqu'au 11 Mai 1996 à la demande du Commissaire Enquêteur. Les observations faites au cours de cette enquête ont été examinées avec les Personnes publiques associées le 1<sup>er</sup> juillet 1996. L'approbation du POS devrait donc intervenir au cours de l'Eté 1996.

## I) PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

**A ) QUELQUES MOTS D'HISTOIRE** ( Tirés de l'ouvrage de PESCHE et de l'Inventaire topographique du Canton de La Ferté Bernard réalisée en 1983 par le Ministère de la Culture dans le cadre de l'Inventaire général des Monuments et des Richesses artistiques de la France )

Il est fait mention de la paroisse en 1239 dans le Liber Albus. Le chapitre de la cathédrale achète de Gui Malmouche la dime ou plutôt une portion de dîmes dans la paroisse de Villaines la Gonai. En 1250, il acquiert de Guillaume Gonai, chevalier, celles que possédait ce seigneur. Cette vente est ratifiée par Bernard de La Ferté de qui il les tenait. En 1280, Hugues de la Ferté restitue au même chapitre les dîmes de cette paroisse avec celles de Champaissant et de Hellou qu'il avoue avoir usurpées à tort.

Le lieu de Trefoux était le centre d'une seigneurie importante, distincte de la seigneurie de paroisse. Elle fut confisquée par le Roi de France sur Perrot de Trefoux, complice de Pierre de Craon, seigneur de La Ferté, dans le meurtre d'Olivier de Clisson. Par la suite, cette terre fut unie au domaine direct de la seigneurie de La Ferté Bernard; toutefois les redevances la concernant étaient encore perçues au lieu de Trefoux. D'après le censier de La Ferté, outre les lieux, bordages et métairies, ce domaine possédait 4 moulins : ceux de Saint Martin des Monts, Souvigné sur Même, Villaines la Gonai et Quinquempoix aux limites de cette commune et de celle de Cherré.

La seigneurie de paroisse était attachée à la terre de La Roche dont le château attenant au bourg dut être anciennement un fort destiné à défendre au besoin le passage de l'Huisne sur ce point, transformée ensuite en Presbytère. Emmanuel Jean Philibert de Richer en fit l'acquisition en 1784. Celle-ci s'étendait en premier sur le sol de l'Eglise, du cimetière, et de la place autour de ladite Eglise.

En 1692, la paroisse comptait 88 feux, 15 métairies et 25 bordages. Le fonds consistait en terre à froment et à méteil et à quelques prés.

**85 feux et 418 habitants furent recensés en 1804 et 109 feux et 472 habitants en 1826**

**Les registres donnent le nombre de mariages, naissances et décès:**

- 1803-1812 inclus : 42 mariages ; 99 naissances et 91 décès
- 1813-1822 inclus : 45 mariages ; 131 naissances et 108 décès
- 1823-1832 inclus : 55 mariages ; 156 naissances et 95 décès

En 1836 furent recensés 118 feux, soit 522 habitants dont 278 hommes et 244 femmes, dont 157 au bourg, 23, 14 et 11 aux hameaux de La Grouas, des Tailles et des Petites Fontaines, 16 fermes et 17 bordages. Du calcaire était extrait d'une carrière sise près du Chaillouay. Un four à chaux, détruit depuis, fonctionnait au bourg. La meulière fut exploitée par un sieur Leveau, de Villaines à partir de 1845. En 1857, il employait 90 à 100 ouvriers sur trois chantiers et envoyait des meules non seulement aux minoteries de La Ferté sous Jouarre mais encore en Prusse, en Angleterre et jusqu'en Amérique. Il ne reste rien de cette activité.

La paroisse de Villaines la Gonai faisait anciennement partie du bailliage de Cherré, l'un des deux de la châtellenie de La Plesse, de la baronnie de La Ferté Bernard. Elle était comprise dans le ressort du grenier à sel de La Ferté Bernard.

Ainsi que l'indique le nom d'une ferme située sur la limite méridionale de la commune, Villaines possédait anciennement une maladrerie dont les biens furent unis à la fabrique de l'église paroissiale.

Il y avait 603 hectares en terres de labour, 13 en jardins, 298 en prés et pâtures, 70 en bois, 24 en chemins et bâtiments et 11 en eaux courantes, soit au total 1.034 hectares.

**La loi du 27 Septembre 1941 stipule que toute découverte archéologique doit être déclarée immédiatement au Maire de la Commune ou à la Direction des Antiquités à la Direction Régionale des Affaires Culturelles à Nantes**

**L'histoire a laissé quelques vestiges intéressants sur la Commune :**

**L'EGLISE ( voir photo et relevé page 5 )**

L'église est citée en 1257 mais la paroisse l'est dès 1239. La chapelle gauche du chœur est édifée peu avant 1542, date à laquelle on en refait la couverture et on y pose des verrières. En 1843, on démolit un " hangard " devant la porte de l'Eglise; c'était vraisemblablement un porche en charpente. En 1868, l'Eglise est en mauvais état, principalement les parties hautes du clocher mais aussi la charpente et le lambris de la nef. A cette date, le clocher ouvre sur une nef par une porte; la chapelle gauche est divisée en deux par un mur, la deuxième travée servant de sacristie avec porte sur le chœur. La restauration a lieu entre 1875 et 1884 : les pignons et la flèche du clocher sont entièrement refaits et les lézards contenues par des tirants. L'angle postérieur droit du clocher est épaulé par un contrefort intérieur. La porte du clocher vers la nef est bouchée et remplacée par une autre vers la chapelle qui retrouve son unité par la destruction du mur tandis que le rez de chaussée du clocher devient sacristie. Dans le mur droit de la nef, l'oculus est bouché et les vestiges de vitraux disparaissent. L'intérieur est blanchi. Il n'est pas exclu que l'édifice comporte encore des parties des XI-XIIème siècle, ne serait-ce qu'en raison de l'ancienneté de son vocable. La fenêtre postérieure du chœur paraît être du XIVème siècle mais l'ensemble de l'édifice ( nef, clocher ) a fait l'objet d'une rénovation générale vers 1500, confirmée par l'aspect des baies

**LE CHATEAU DE BEAUCHAMP ( voir photo et relevé page 6 )**

On trouve la trace de l'acquisition en 1585 de la métairie du Petit Beauchamp par Regnault Rouillet, sieur de Huppery, lieutenant général du Duché du Maine au siège de La Ferté Bernard. Entre 1599 et 1608, construction de la maison seigneuriale avec cour close de murs, étable, fournil et puits et restauration de la métairie. Entre 1608 et 1643, construction d'une chapelle ( pavillon postérieur droit ) lambrissée et peinte en 1664, d'une laiterie, d'un pigeonnier porté par quatre poteaux de bois et creusement de fossés. Entre 1664 et 1682, construction d'un " billard " ( pavillon antérieur droit ), d'un appentis, le joignant à la chapelle, d'une écurie, d'une grange ou bûcher; un colombier de plan circulaire remplace le pigeonnier.

En 1682 et 1683, surélévation du logis par un étage carré et un étage de comble habitable couvert en ardoise. Une partie de la métairie ( logis ) est intégrée dans les dépendances; quatre pavillons à chaînes d'angles, ouvertures et corniches en brique, sont édifés aux angles de la cour qui est alors séparée de l'avant cour par un mur en pierre. Une balustrade en brique vient limiter la terrasse.

Entre 1683 et 1826, remaniement des pavillons antérieurs du logis. Entre 1826 et 1832, agrandissement des dépendances par deux corps de bâtiments attenant à ces mêmes pavillons pour André Richer de Beauchamp.

De 1866 à 1909, démolition du château. Le château actuel construit au Sud-Est de l'ancien porte le chronogramme 1867. Il est accompagné de dépendances qui ne sont apparemment pas les vestiges de celles de l'ancien château. L'ensemble est entouré d'un jardin à l'anglaise.

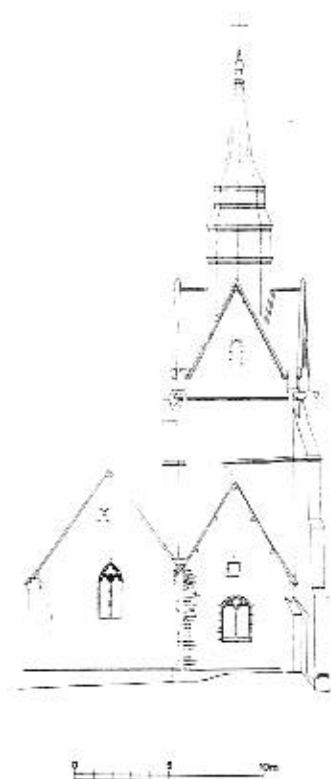
**GAINE CHEVRE ( voir photo et relevé page 7 )**

La ferme est présente sur le cadastre de Cassini; le logis et la grange existent sur le cadastre de 1825-1826. Logis de type court à portes jumelles prolongé par une dépendance en pan de bois entourant la masse du four; grange remise de type traditionnel portant le chronogramme 1610; étables de la seconde moitié du XIXème siècle.

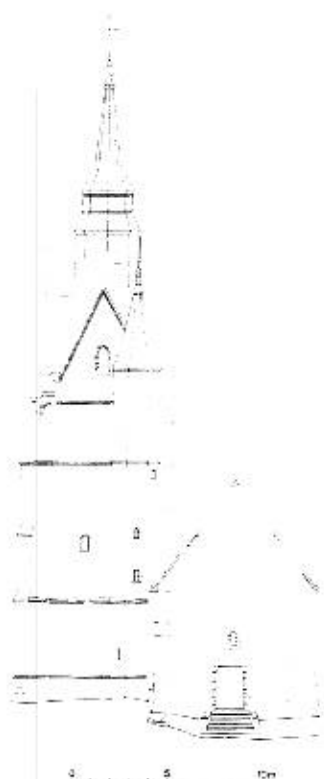
**LA FERME DU GRAND BEAUCHAMP**

Aux XVII-XVIIIème siècle, la métairie fait partie du domaine du château de Beauchamp. Logis ayant conservé sa structure double ( début XVIIIème siècle ) mais allongé d'une chambre. La grange de type traditionnel ne semble pas avoir été reconstruite : piédroits de la porte charretière en briques et pierre ( début XVIIIème siècle ). Les étables ont été remaniées à diverses reprises.





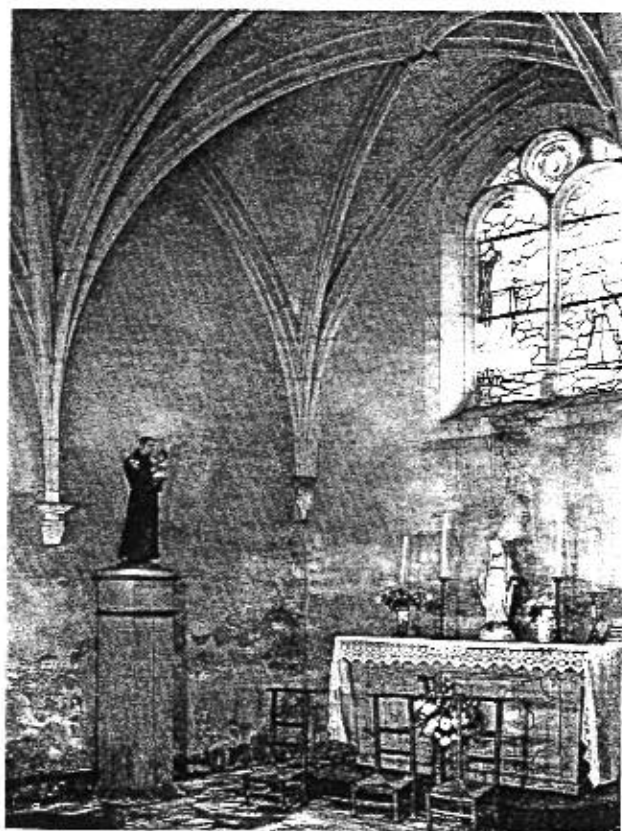
*Église Saint-Hilaire. Relevé  
photogrammétrique du chevet.*



*Église Saint-Hilaire. Relevé  
photogrammétrique de l'élévation anté-  
rieure et du clocher.*

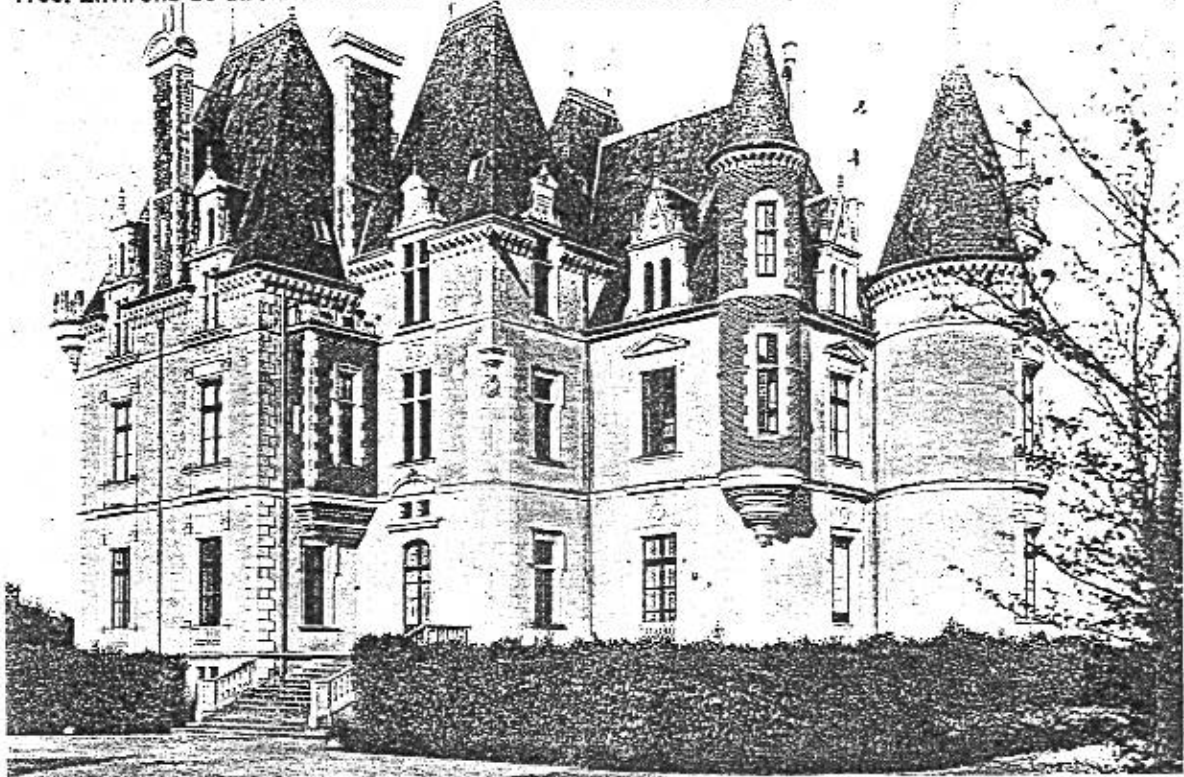


*Église Saint-Hilaire. Élévation latérale gauche.*

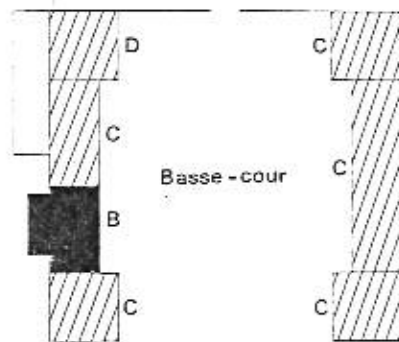
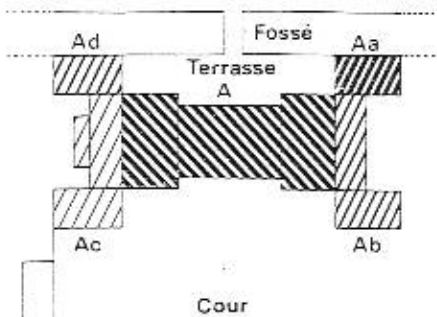


*Église Saint-Hilaire. Chapelle gauche.*

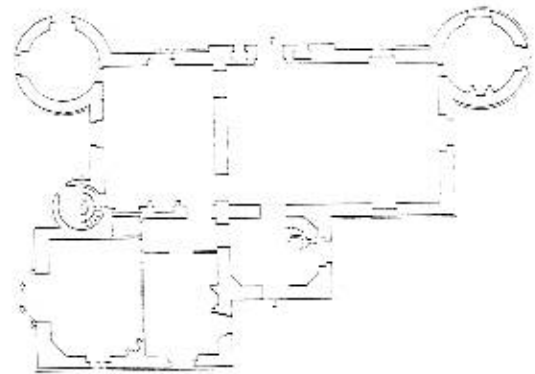
1766. Environs de La Ferté-Bernard - VILLAINES-la-GONAI (Sarthe) - Château de Beauchamps



Beauchamp, anciennement Le Petit-Beauchamp. Château. Château actuel. Logis vu de l'Ouest.

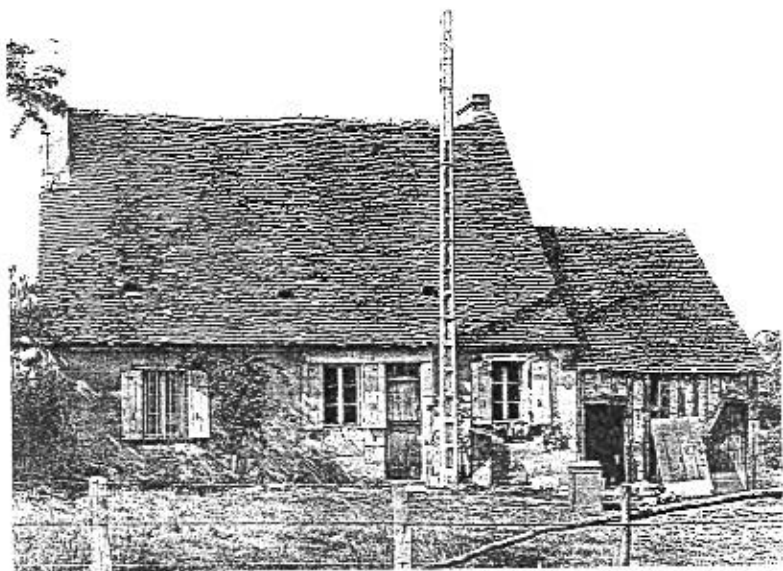


Beauchamp, anciennement Le Petit-Beauchamp. Château. Essai de restitution du château détruit : état en 1779. A. Logis (Aa : chapelle, Ab : billard puis chambre, Ac : cuisine, Ad : office). — B. Ancien logis de la métairie d'origine. — C. Dépendances. — D. Ancien fournil.



Beauchamp, anciennement Le Petit-Beauchamp. Château. Plan du château actuel.





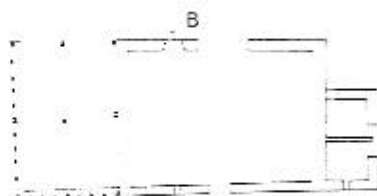
*Gaine-Chèvre. Ferme. Élévation antérieure du logis.*



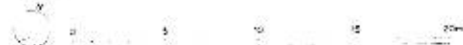
A



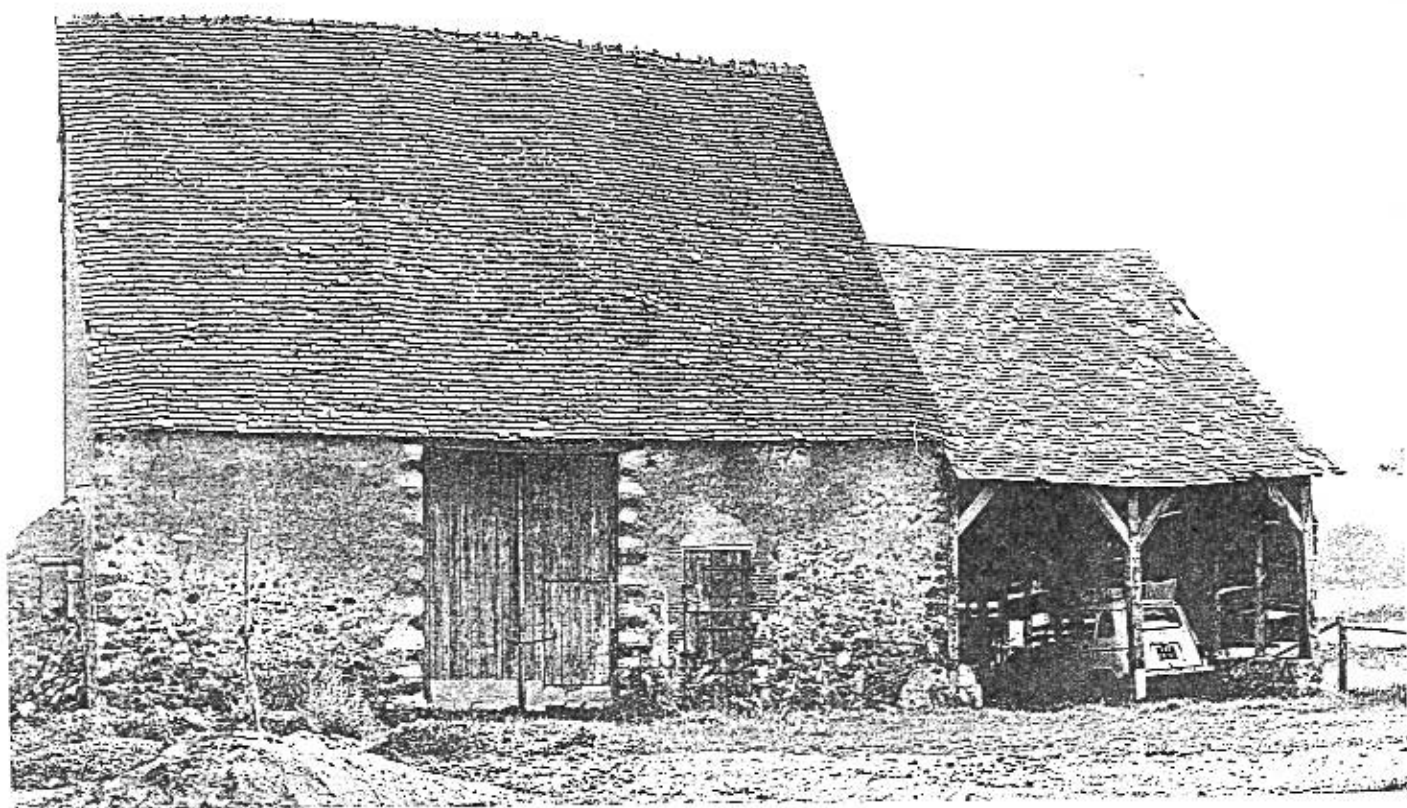
C



B



*Gaine-Chèvre. Ferme. Plan. A, Logis. — B, Grange-remise.  
— C, Étables*



*Gaine-Chèvre. Ferme. Élévation antérieure de la grange. 1610.*

## LES MOULINS

Le moulin du Buron , présent sur le cadastre de 1825 , était inactif en 1842 . C'était le seul moulin à vent connu du canton . Il a été détruit.

Par contre il subsiste deux moulins à eau , celui de Villaines et celui de l'Isle sur l'Huisne.

## LA ROCHE. ( voir photo et relevé page 9 )

Au début du XVème siècle , mention dans le censier de la chatellenie de La Ferté Bernard de métairies appelées la Roche dont une qualifiée d'"ostel " faisant partie de la terre de Trefoux tenue par Jean de Valemer , tabellion et receveur de la chatellenie de La Ferté Bernard . En 1585 , mention d'une maison seigneuriale à la Roche . En 1784 , elle appartient à la seigneurie de paroisse de Villaines la Gonais et est dite " maison et hébergement " . Elle est composée de plusieurs corps de bâtiments groupés autour d'une cour et d'un colombier . Vers 1810 , la majeure partie en est détruite et il ne reste plus qu'une chapelle voûtée ou grande écurie et l'enceinte. Entre 1835 et 1841 , construction de toits à porcs au Nord de la cour. En 1840 et 1841, réparation de la couverture du corps de logis , modification de sa distribution et remaniement des percements et des cheminées pour Emmanuel Richer de Beauchamp lequel vend l'ensemble appelé Vieux Logis à la commune afin de servir de presbytère. Après 1841 , destruction d'une laiterie voûtée , après 1845 d'une grange. En 1892 , réfection du mur de clôture à l'Est de la cour et remblai des terres en arrière de celui-ci. Actuellement restent encore autour de la cour fermée par son enceinte: le corps de logis , les étables attenantes , la chapelle assimilable au pavillon mentionné en 1784 , un jardin ouvert descendant vers l'Huisne et l'avenue allant vers le bourg ; le colombier a disparu.

## SANTIGNY ( voir photo et relevé page 9 )

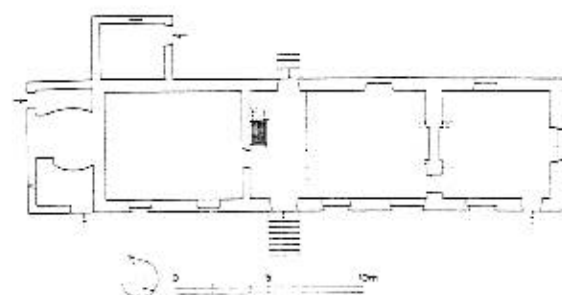
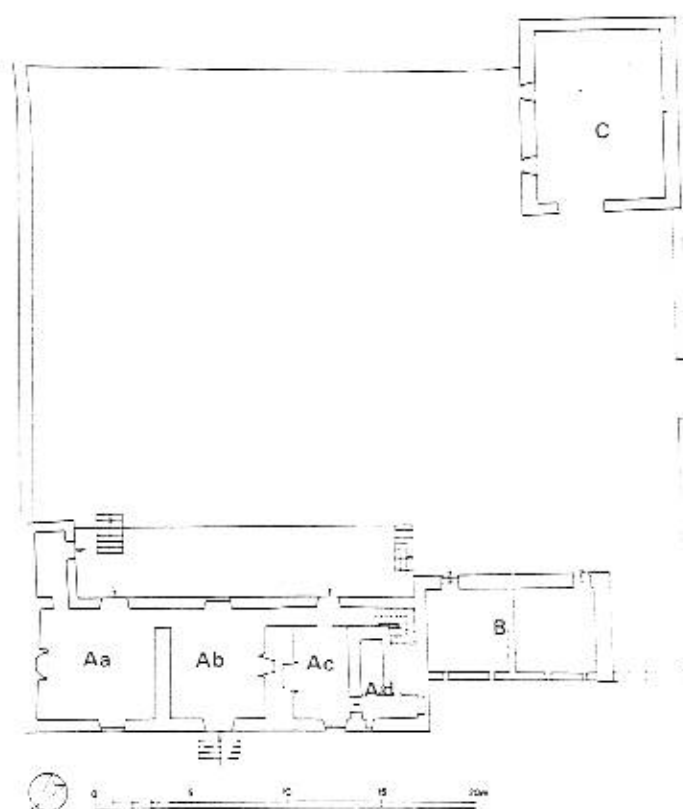
Mention de lieux situés près de Centigny dans le dernier quart du XIIIème siècle et dans le terrier de 1384-1390. Une famille Courtin possède la seigneurie de Centigny dans la seconde moitié du XVème siècle. La seigneurie passe entre les mains des Le Gras , seigneurs du Luart puis entre dans le domaine de Beauchamp en 1682. Entre 1779 et 1825 , sont construits une autre grange et un logis depuis disparu qui semblaient constituer Le Petit Centigny.

Le logis long à vestibule central a conservé la structure décrite en 1779. Les dépendances ont été remaniées ou construites au cours du XIXème siècle ; la grange et l'étable au Sud du logis sont partiellement conservées.

## TREFOUX

La " silva Trefurco" est citée dans le testament de l'évêque Mainard vers 969. Parmi les témoins d'un acte concernant le prieuré de Tuffé vers 1097-1100, un Bernard de Trefors est présent en compagnie d'un Gervais de La Ferté. Un autre membre de cette famille est mentionné dans le dernier quart du XIII ème siècle. Pierre de Trefoux doit foi et hommage lige à Pierre de Craon , en 1836 , pour son hébergement de Trefoux. Complice de son suzerain dans la tentative d'assassinat du connétable de Clisson en 1392 , il est recherché et sa terre saisie ( ostel , manoir et terre , colombier , moulin , garenne ) ; il demeurait alors à la Roche près de La Ferté Bernard.

Peu avant 1500 , Robert Fortier détenait la seigneurie de Trefoux qui passe ensuite entre les mains de plusieurs familles dont les Hurault de Vibraye ( 1569 ) et les Bellerient ( 1620 ) pour être finalement rattachée au domaine de Beauchamp en 1784 . Il ne reste plus en 1825 que le logis actuel et une petite dépendance. De structure relativement complexe pour une simple ferme, le logis de type court et prolongé par une aile en équerre composée d'une pièce à feu et d'une cave, date dans son état actuel du XVIIIème siècle. Le manoir décrit au début du XVème siècle n'était guère plus grand. Toutefois il y aurait eu des vestiges de construction entre Trefoux et le Buron qui se trouve sur Cherré.



La Presbytère, anciennement La Roche. Manoir. Plan. A. Logis (Ac : cuisine; Ad : annexes de la cuisine). — B. Dépendances. — C. « Grand-logis appelé château ».

Santigny. Ferme. Plan du logis.



Santigny. Ensemble depuis l'Ouest.

## **B) SITUATION GEOGRAPHIQUE** (VOIR CARTES PAGES 11 ET 12)

La commune de VILLAINES LA GONAI est située au Nord-Est du Département de la SARTHE , dans l'Arrondissement de MAMERS et dans le canton de LA FERTE BERNARD . Située à 34 Km au Nord-Nord-Est du Mans , à 7 Km à l'Ouest de La Ferté Bernard , la commune de Villaines la Gonais a une superficie totale de 1.034 hectares.

Bornée du Nord-Ouest au Nord-Est par Saint Martin des Monts et Cherré , à l'Est encore par Cherré , au Sud par Sceaux sur Huisne , à l'Ouest par Boessé le Sec et Saint Martin des Monts , sa superficie décrit un triangle irrégulier pouvant se rapporter à une pyramide un peu tronquée dont la base est au Nord-Est et le sommet au Sud-Sud-Ouest.

La commune est limitée vers l'Ouest dans toute son étendue par la rivière l'Huisne sur le bord de laquelle le bourg est construit et dans toute son étendue également au Sud-Est par la Queune.

La commune est traversée au Sud par l'autoroute A 11 PARIS - LE MANS qui croise la RN 23 sur le territoire de la commune. Cette autoroute n'a pas d' influence directe sur le développement de Villaines la Gonais car l' échangeur le plus proche est celui de La Ferté Bernard à l'Est situé à plus de 10 Kilomètres . L'autoroute et l'aire de service représentent cependant une source de recette pour la commune par le biais de la taxe professionnelle .

La commune est traversée au Sud par la Route Nationale 23 Paris- le Mans

Le territoire communal est traversé par deux Routes Départementales:

- la RD 99 qui traverse la commune du Nord au Sud pour relier le bourg de VILLAINES LA GONAI à celui de SAINT MARTIN DES MONTS au Nord et à SAINT MAIXENT au Sud.
- la RD 261 qui relie le bourg de VILLAINES LA GONAI à COURGENARD à l'Est

Sur une superficie totale de 1.034 hectares , VILLAINES LA GONAI compte une majorité de Surface agricole Utile mais aussi quelques bois .

## **II ) LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT**

### **A) LE RELIEF ET L'HYDROLOGIE** (VOIR CARTE PAGE 13)

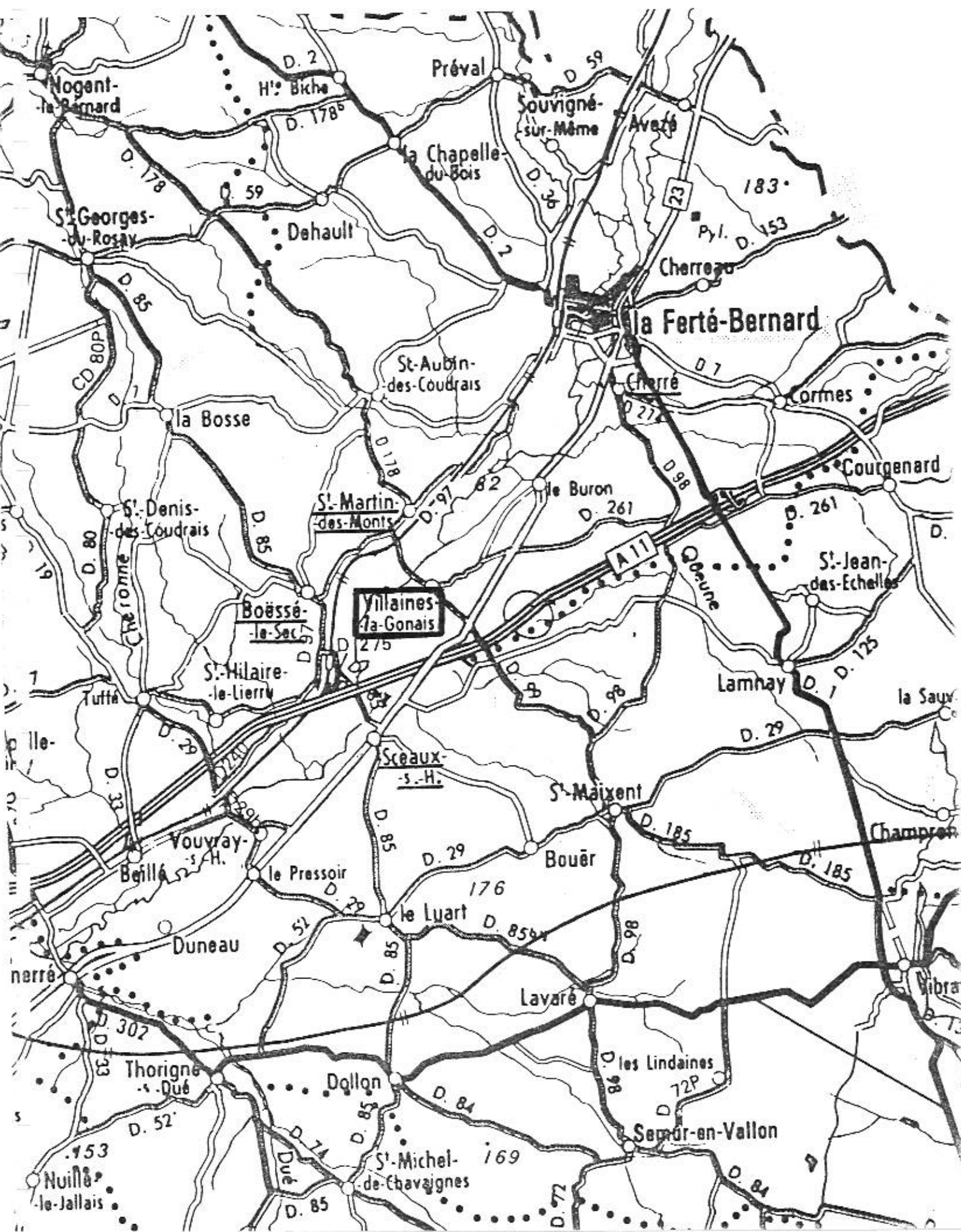
Le territoire de la commune de VILLAINES LA GONAI est constitué par la pointe d'un plateau dont les altitudes se situent aux environs de 100-140 mètres enserré entre 2 vallées , celle de l'Huisne au Nord qui constitue la limite communale Nord de la commune et celle de son affluent La Queune qui constitue la limite communale Sud de la commune.

Le bourg de VILLAINES LA GONAI est à une altitude comprise entre 85 et 120 mètres. Un point bas à moins de 80 m situé en bordure du ruisseau de La Fontaine à proximité de l'Huisne a été choisi pour la construction de la station d'épuration.

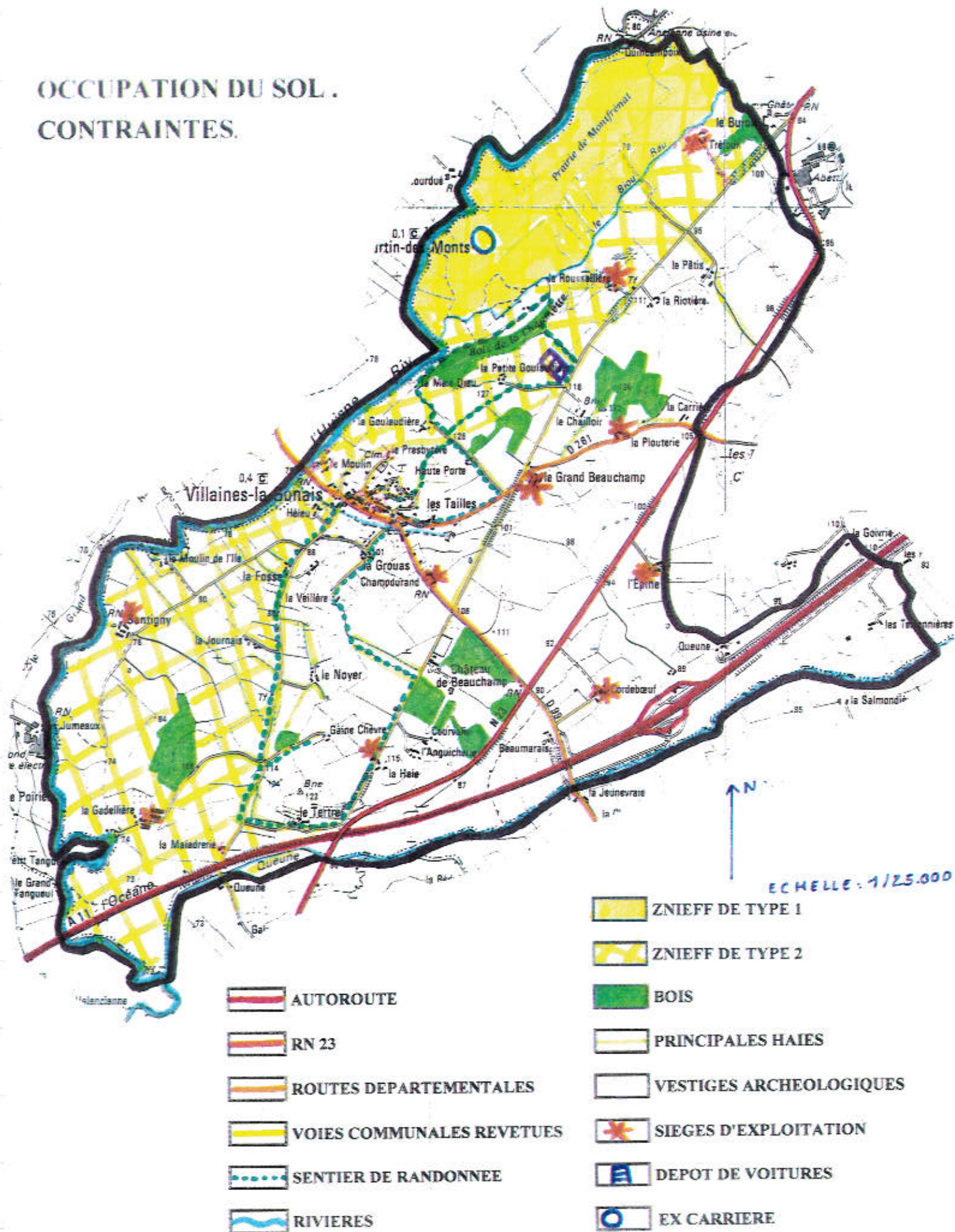
Le point culminant de la commune ( 136 m ) se trouve dans la partie Nord Est de la commune près du lieu-dit Le Chailloir

Le point le plus bas de la commune ( 73 m ) se situe à l'extrémité Sud-Ouest de la commune en bordure de l'Huisne.



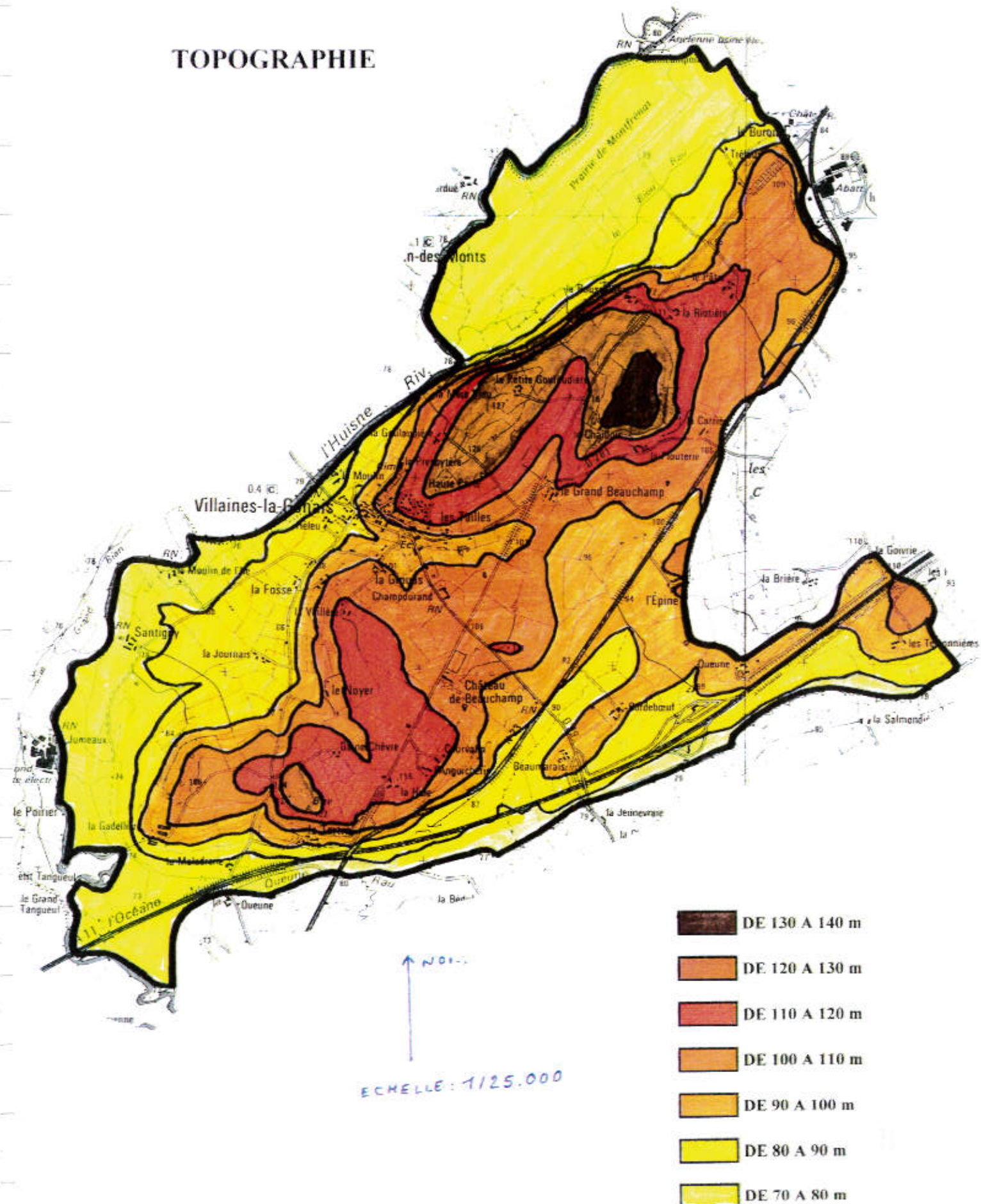


# OCCUPATION DU SOL. CONTRAINTES.





## TOPOGRAPHIE



## **B) LA GEOLOGIE**

### **1) HISTOIRE GEOLOGIQUE**

Cette région se situe sur la bordure occidentale du Bassin de Paris ; la couverture sédimentaire est constituée par les séries superposées du Jurassique , du Crétacé et localement de l'Eocène. La vallée de l'Huisne présente en outre un remarquable système de terrasses fluviales quaternaires.

On y reconnaît 2 cycles sédimentaires marins ( Jurassique et Crétacé ) , un épisode avec dépôts continentaux ( Eocène ) et une succession de témoins de l'évolution morphologique quaternaire .

La série Jurassique est tronquée par une surface d'érosion qui nous prive des derniers faciès ayant précédé l'émersion de la Région ; celle-ci persistera jusqu'au milieu de l'Albien . Pendant cette période , la couverture Jurassique acquiert une structure grossièrement monoclinale , affaissée vers l'Est , de telle sorte que les premiers dépôts crétacés scelleront les biseaux d'érosion des formations oxfordiennes.

Le cycle sédimentaire Crétacé débute ici par des sédiments terrigènes , fins , très glauconieux de l'Albien supérieur . Le bassin s'élargit et s'approfondit au Cénomaniens alors que se développent des gaizes et des craies ; toutefois , deux épisodes régressifs introduisent à la fin du Cénomaniens inférieur et du Cénomaniens supérieur des épandages détritiques grossiers , d'origine armoricaine sous une faible tranche d'eau . La sédimentation devient plus franchement pélagique avec les craies du Turonien mais la régression finale est amorcée au Turonien supérieur ;

L'histoire continentale cénozoïque est perçue au travers des formations fluviales et laguno-lacustres de l'Eocène supérieur qui ont recouvert une grande partie de la région ; cette époque est en outre marquée par le développement du champ de failles de l'Huisne qui contrôle localement la sédimentation éocène. Les altérations continentales ont affecté le substrat crétacé avant et après cet épisode ; enfin l'évolution morphologique s'est achevée au cours des crises climatiques du Quaternaire comme l'indique le système de terrasses fluviales étagées le long du cours de l'Huisne.

### **2) DESCRIPTION DES TERRAINS ( VOIR CARTE PAGE 16)**

#### **- FORMATION SECONDAIRE CRETACE**

**N7S : ALBIEN SUPERIEUR :** Ces dépôts marquent la base de la série crétacée régionale transgressive. La formation repose sur les calcaires à Astartes. Elle débute par une Glauconite avec graviers de quartz à patine jaunâtre puis présente des marnes gris vert plus ou moins glauconieuses souvent très bioturbées avec une faune de Lamellibranches.

**C1aMC : CENOMANIEN INFERIEUR :** Dans le secteur compris entre Vouvray sur Huisne , Saint Maixent et Le Buron sur Villaines la Gonais , il existe des faciès de transition entre les Marnes de Ballon et la Craie glauconieuse. Il s'agit de marnes gris clair à gris foncé ou verdâtres , intercalées de bancs de gaize ou de calcaire plus ou moins glauconieux et fossilifères. Ces faciès du Cénomaniens inférieur représentent les mêmes zones d'Ammonites que les formations latérales à l'Ouest ( Marnes de Ballon ) et à l'Est ( Craie glauconieuse ) ; l'épaisseur est d'une vingtaine de mètres ou plus .

**C1bS : CENOMANIEN INFERIEUR :** Les Sables et grès de Lamnay font suite à la Craie glauconieuse ou aux faciès de transition avec les Marnes de Ballon. Ils atteignent une épaisseur de 7 à 10 m au Sud de Villaines la Gonais aux lieux-dits Le Tertre , La Gadellière.

**C2aM : CENOMANIEN MOYEN .** La Craie de Théligny passe latéralement aux Marnes de Nogent le Bernard . Ce sont des marnes grises , tendres , plus ou moins glauconieuses , parfois silteuses , avec des bancs indurés plus carbonatés. Ce faciès affleure très mal et n'est observable qu'à l'occasion de travaux de terrassement : il a été reconnu en rive gauche de l'Huisne près de Villaines la Gonais avec une épaisseur inférieure à 10 m .

**C2b1 : CENOMANIEN MOYEN SUPERIEUR :** Le faciès s'installe de manière progressive par enrichissement en matériel terrigène. Les Sables du Perche présentent une succession de séquences métriques comprenant des dépôts grossiers à stratification oblique ou des dépôts fins , glauconieux et bioturbés , avec de minces lits argileux.

**C2b2 : CENOMANIEN SUPERIEUR :** Les marnes à huîtres dont l'épaisseur maximale est de 3m s'amincissent vers VILLAINES LA GONAI . Ce sont des marnes glauconieuses , silteuses avec huîtres éparées.



**C2b3 : CENOMANIEN SUPERIEUR A TURONIEN :** La surface d'érosion au sommet des Sables à *Catopygus Obtusus* est surmontée par la Craie à *Terebratella Carantonensis*. C'est une craie blanc grisâtre, bioturbée, très glauconieuse à la base, avec de gros grains de quartz et des fragments phosphatés. La craie à *Inoceramus labiatus* se développe au dessus sans limite bien tranchée. Sa puissance est généralement limitée à quelques mètres à la suite des décalcifications superficielles.

### FORMATIONS TERTIAIRES

**E6b : MARINESIEN :** Reposant sur l'argile à silex avec quelques poches lenticulaires de sables fins tertiaires, la formation débute par des marnes blanchâtres à verdâtres renfermant quelques intercalations de sables argileux (excavation au Nord du Noyer montrant un pendage des strates de 15° vers le Nord-Est). Celles-ci se poursuivent par une alternance de bancs calcaires (à grain fin, souvent crayeux ou lithographiques) et de marnes blanchâtres ou marnes crayeuses à dragée calcaire (front de taille près de La Fosse).

Les calcaires peuvent renfermer des horizons stromatolithiques (le Noyer) des paléosols à racines (Champdurand) ou présenter un aspect bréchique et vacuolaire. Près de la Rousselière au Nord-Est de la commune, les calcaires sont fossilifères (nombreux petits Gastropodes, gyrogonites de Characées).

Lors de la réalisation d'un puits au château de Beauchamp, seule cette formation fut rencontrée sur 51 m, épaisseur considérable due à un pendage des strates vers le Nord-Est au voisinage de la faille limitant le bassin. Les faciès rencontrés consistaient en bancs calcaires blanchâtres durs, alternant avec des marnes blanches ou grises (traversée sur 22 m) avec apparition d'accidents siliceux au toit.

Près de 9 m de marnes blanches à dragées calcaires leur succèdent avec quelques veines de sables fins jaunes. Ce sont ces dernières qui étaient exploitées dans les excavations situées en bordure de la RD 99 au Nord-Nord Est du château (actuellement comblées).

### FORMATIONS RESIDUELLES

**RM : ARGILE A MEULIERE :** Les calcaires lacustres du bassin tertiaire de Villaines la Gonais sont couronnés par un manteau argileux, à blocs de meulière, dépassant 5 m d'épaisseur (La Petite Goulaudière, Haute-Porte, la Veillère). Ces argiles, grisâtres à la base puis hariolées à rougeâtres comblent les irrégularités à la surface des calcaires lacustres sous jacents (poches) qui les ont engendrées par décalcification.

**RS : ARGILE A SILEX.** Elle provient de la décalcification des craies à silex du Turonien. Ce sont des argiles ocre à rougeâtres, plus ou moins sableuses avec des silex irrégulièrement abondants, altérés et oxydés. Le plus souvent, cette dissolution de la formation crayeuse est totale et les argiles reposent directement sur les sables du Cénomaniens supérieur.

### FORMATIONS QUATERNAIRES

**Fw, Fy, Fz : Trois formations alluviales étagées,** formant terrasses, jalonnent la rivière Huisne, essentiellement réparties sur la rive droite. Les altitudes relatives au lit majeur actuel de l'Huisne permettent de les distinguer:

Fw : Haute terrasse : formation alluviale de 22-30 m

Fy : Basse terrasse : formation alluviale de 2-5 m

Fz : Alluvions actuelles du lit majeur

Les alluvions anciennes de l'Huisne se composent dans leur quasi intégralité de galets et graviers de silex (blond et roux), plus ou moins émoussés, souvent à patine blanchâtre, associés à quelques quartz laitieux. Ces galets constituent des lits irréguliers, lenticulaires, associés à des niveaux sableux grossiers, ocre à roux, à stratification oblique, plus ou moins argileux. Ces sables proviennent essentiellement des formations arénacées du Cénomaniens, enrichies d'éclats de silex.

Sur Villaines la Gonais, les alluvions anciennes s'enrichissent de galets et graviers de nature diverse soustraits aux formations tertiaires proches.

Quelques fronts d'exploitations anciennes subsistent à La Gadelière; ces ballastières abandonnées sont comblées ou en cours de comblement.

Les alluvions actuelles Fz de la zone inondable (lit majeur) de l'Huisne consistent essentiellement en limons argileux ou argiles parfois associées à des couches tourbeuses noirâtres surmontant des graves. Leur puissance peut atteindre 3 à 4 m et elles peuvent masquer la partie basse d'alluvions plus anciennes constituées de graviers et galets (basse terrasse).

[illegible]

↑ 1083

ECHELLE: 1/25.000

- |   |                     |  |                                |
|---|---------------------|--|--------------------------------|
|  | ALLUVIONS ACTUELLES |  | CRAIE                          |
|  | BASSE TERRASSE      |  | SABLES ET MARNES A HUITRES     |
|  | HAUTE TERRASSE      |  | SABLES DU PERCHE               |
|  | ARGILE A SILEX      |  | CENOMANIEN MOYEN               |
|  | ARGILE A MEULIERE   |  | CENOMANIEN INFERIEUR           |
|  | MARINESIEN          |  | ZONE DE PASSAGE MARNES - CRAIE |
|   |                     |  | ALBIEN SUPERIEUR               |



### **3) GEOLOGIE STRUCTURALE**

Le linéament de l'Huisne représente la structure majeure sur cette carte. Son orientation coïncide avec celles d'accidents du socle armoricain voisin. De petits accidents transversaux lui sont associés ainsi que des failles méridiennes. Ce champ de fractures a délimité à Villaines la Gonais des demi-grabens avec des pendages de l'ordre de 15° à la faveur desquels la série Eocène a pu être mieux conservée que sur les plateaux. Une plus grande puissance fréquente dans ces structures suggère en outre que le jeu des failles ait en partie contrôlé la sédimentation.

### **C) LE CLIMAT**

La commune de VILLAINES LA GONAI comme l'ensemble du Département de la SARTHE est située dans une zone climatique d'influence océanique.

La région bénéficie de précipitations assez importantes de l'ordre de 700 mm/an, pouvant varier suivant les années de 500 à 900 mm. Les pluies sont relativement bien réparties durant toute l'année.

La moyenne des températures annuelles est de 11°C ; Janvier et Décembre sont les mois les plus froids, Juillet et Août les plus chauds. Le printemps commence tôt et l'hiver est généralement doux.

Les vents dominants sont ceux de l'Ouest et du Sud-Ouest qui régissent les 2/3 de l'année, le vent du Nord dominant pendant le surplus et le vent d'Est étant très rare.

### **D) LES UNITES PAYSAGERES NATURELLES**

Il y a coexistence de deux types de paysages.

#### **1) LE PAYSAGE DE VALLEE**

On trouve ce paysage de vallée le long de l'Huisne et de la Queune: ce sont des terrains plats, essentiellement en prairies. La vallée de l'Huisne a été classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 n° 40006. C'est une vallée alluviale humide soumise à des inondations hivernales régulières jusqu'en 1983. Depuis, la rectification du lit de l'Huisne et les travaux d'assainissement limitent considérablement l'ampleur et la durée des inondations. Cette vallée présente encore un intérêt biologique certain car l'humidité printanière permet le développement de la végétation hygrophile et l'installation des oiseaux nicheurs caractéristiques de ces milieux. Il serait nécessaire de mettre en place des contrats de gestion pour la sauvegarde des milieux (fauches tardives).

- Au Nord-Est, la prairie de Montfrenat, accessible depuis la voie communale 4 de la Fourche au Buron par la voie communale 102, est desservie par un chemin d'exploitation rectiligne, bordé en partie de haies au Sud et carrossable sur toute sa longueur car empierré récemment. A part quelques parcelles en maïs, les parcelles sont en prairie et abritent chevaux et bovins. La rive de l'Huisne est parfois bordée d'arbres qui soulignent son tracé sinueux. Cette zone est vierge de tout élément artificiel, mis à part deux petits abris métalliques et un plan d'eau artificiel sur l'emplacement d'une ancienne carrière. Cette prairie alluviale humide présente un intérêt ornithologique avec une avifaune nidificatrice typique et stationnement d'oiseaux migrateurs. Elle a été classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 n° 40006-0004. Il y a risque de mise en culture des prairies suite à la régularisation du niveau de l'Huisne et au drainage et risque d'ouverture d'autres ballastières suite à l'arrêté préfectoral de 1989 qui a autorisé l'ouverture d'une carrière d'un hectare au milieu du site et l'élargissement du chemin d'exploitation.

- A proximité du Bourg, en bordure de la RD 99, il y a le Moulin de Villaines, propriété entièrement restaurée avec soin.

- Au Sud du bourg, la vallée est desservie par le chemin rural n° 3 de Santigny à l'Eguillon qui est revêtu jusqu'à la ferme de Santigny et qui est prolongé par le chemin d'exploitation n° 2 qui n'est pas carrossable. A part quelques parcelles en maïs, les parcelles sont en prairie et abritent chevaux et bovins. La rive de l'Huisne est souvent bordée d'arbres, notamment de peupliers, qui soulignent son tracé sinueux. De nombreuses haies limitent les parcelles et structurent le paysage. Cette zone comprend 2 groupes de constructions, le Moulin de l'Île, propriété entourée de boqueteaux d'arbres et le siège d'exploitation de la ferme de Santigny avec de nombreux bâtiments. On y trouve aussi en bordure du CR 3 un hangar avec caravane, tracteur et tas de bois.

- La vallée de la Queune n'est pas accessible depuis la commune car elle est coupée du reste de la commune par l'autoroute A 11 qui l'emprunte sur toute sa longueur.

## 2 ) LE PAYSAGE DE PLATEAU

C'est un paysage très vallonné avec des vues lointaines sur un paysage structuré par de nombreuses haies . Les routes sont le plus souvent bordées d'arbres et de haies

- La partie Ouest de la commune est desservie par la voie communale n° 5 menant à Sceaux sur Huisne. C'est une voie assez étroite , avec un relief accentué , et presque toujours bordée d'arbres et de haies . Après le carrefour entre la VC 5 , le chemin rural n° 5 de la Gadellière et le chemin rural n° 6 menant à Guene Chèvre , on a depuis cette voie communale n° 5 une vue très lointaine sur toute la vallée de l'Huisne et les coteaux qui se trouvent sur les communes voisines . A l'Est de cette voie , dans sa partie Sud on trouve des herbages et un petit terrain triangulaire en friche sur lesquels il y a eu un projet d'exploitation de carrière . Les Elus et la Population ont rejeté ce projet en raison de la présence à proximité de ce site de l'élevage de cerfs de La Haie et de nombreuses maisons d'habitation anciennes restaurées.

- La partie centrale du plateau est traversée par la voie communale n° 4 menant à La Ferté Bernard qui coupe la commune du Sud-Ouest vers le Nord Est .

- Dans la partie Sud , il y a le hameau de La Haie avec un parcellaire assez morcelé , des constructions récentes et des maisons anciennes restaurées . Le paysage a un peu perdu ici son caractère naturel : présence de quelques haies de conifères en limite de parcelles et en bord de route...

- On trouve ensuite à l'Est de la VC 4 la propriété du Château de Beauchamp, fortement boisée et de l'autre côté de la voie , face au château une ancienne allée bordée d'arbres. Au croisement de la VC 4 et de la RD 99 , on découvre un énorme hangar qui a abrité une activité équestre mais qui est maintenant inutilisé.

- Au Nord de la RD 99 , il y a un contraste saisissant entre la bordure Nord de la VC 4 qui est bordée d'arbres et le paysage de champs ouverts que l'on a de l'autre côté de la route sur les terrains de la ferme du Grand Beauchamp.

- Après le croisement entre la VC 4 et la RD 261 , la route est beaucoup plus pentue et le paysage structuré par des haies qui limitent de nombreuses parcelles. Par contre , on aperçoit de loin la dépôt de vieilles voitures qui existe depuis quelques années sur les parcelles 128 et 129 . Celui-ci est bordé d'arbres mais sur le côté opposé au village, le long d'un chemin rural qui sert de circuit de randonnée pédestre. Il y a en deux endroits des bandes de terrain privées toutes en longueur et en pente le long de la voie communale n° 4 qui sont plantées d'arbres.

- Il y a un site remarquable à la Mère Dieu. Il est accessible par le chemin rural n° 15 du Grand Beauchamp à La Mère Dieu. Celui-ci est revêtu jusqu'à la Goulaudière et carrossable jusqu'à La Mère Dieu mais c'est un chemin étroit avec ornières . Depuis ce chemin qui est parallèle à l'Huisne et très en hauteur par rapport à la rivière , on a , à travers la haie qui longe ce chemin , une vue splendide sur toute la vallée.

- Depuis la RN 23 , on a vers le Sud la vue sur l'autoroute puis sur les terrains en pente vers l'autoroute , celle-ci étant alors en déblai . Il y a ensuite un fossé presque parallèle à la RN 23 , qui est bordé d'arbres et qui limite la vue vers le Sud. Vers le Nord il y a la propriété du Château de Beauchamp , avec son enceinte et sa grille qui permet d'apercevoir le château entre les arbres; plus vers l'Est , on a ensuite la vue sur les champs ouverts , en culture , de la ferme du Grand Beauchamp ; ensuite , le parcellaire situé au Nord de la RN 23 est plus morcelé et de nombreuses haies structurent le paysage .

## E) ANALYSE DES PARTIES BATIES

### 1 ) LE BOURG ANCIEN

Le bourg ancien , situé près de la limite occidentale du territoire, sur un coteau rocheux de la rive droite de l'Huisne qui limite la commune de ce côté, consiste en une rue sinueuse, s'étendant du Sud à l'Ouest -Sud-Ouest, en passant du côté occidental de l'Eglise . Celle ci , petite , à croisées ogivales , du style gothique flamboyant à tours carrées est ornée de frontons sur chaque face au milieu desquels est placée une tourelle ronde et surmontée d'une flèche. Le cimetière qui entourait autrefois l'église, excepté au Sud, encint de murs d'appui a été aménagé en espace vert. Cette rue de l'Eglise ne comporte pas de trottoirs et est bordée de maisons anciennes qui ont gardé leur cachet ( perrons en pierre débordant sur la chaussée ... ). La route de Saint Martin ( RD 99 ) passe au sud de cette rue de l'Eglise , presque parallèle à celle-ci et parallèle au ruisseau qui longe le vallon au Sud de cette voie.



De la petite voie qui mène à La Roche et au cimetière qui a été aménagé à proximité de cette propriété, il y a une vue magnifique sur toute la vallée.

## 2) LES CONSTRUCTIONS RECENTES

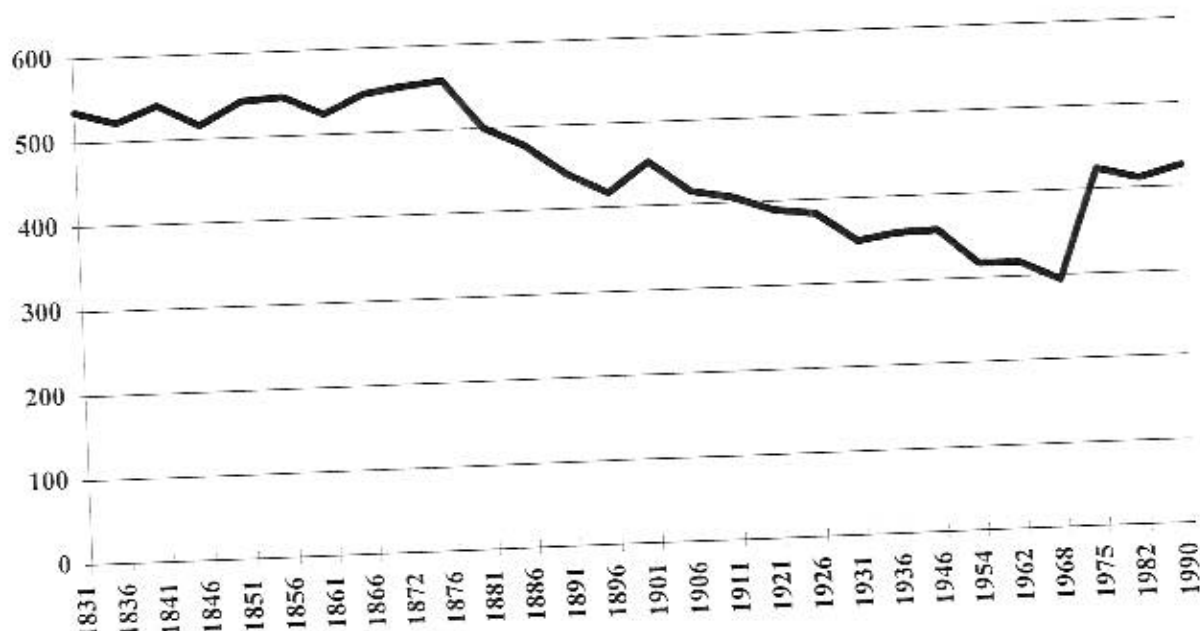
Elles se sont réalisées, soit aux entrées du bourg, le long des axes routiers ( Voie communale n° 5, RD 99, RD 261 ) sur des terrains assez vastes, soit dans le lotissement privé réalisé par la RAM et dans le lotissement communal des Tailles, sur des terrains plus petits mais ayant pour la plupart, grâce à la topographie, une vue très intéressante.

## III ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

### A) DEMOGRAPHIE

#### 1) EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

De 1831 à 1876, la population de VILLAINES LA GONAI se maintient entre 516 et 558 habitants. Elle baisse ensuite : 500 habitants en 1881; 406 en 1911; 316 en 1962; 294 en 1968. Puis elle a fortement remonté entre 1968 et 1975 pour atteindre 424 habitants. Depuis elle stagne : 411 en 1982 et 425 en 1990.



	POPULATION MUNICIPALE DE VILLAINES LA GONAI	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE en % par an	POPULATION MUNICIPALE DU CANTON DE LA FERTE BERNARD	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE en % par an
1936	357			10 533	
1954	317	-40	-0.59%	10 779	0.13%
1962	316	-1	-0.04%	11 087	1.18%
1968	294	-22	-1.13%	12 180	0.47%
1975	424	130	5.37%	13 985	1.99%
1982	411	-13	-0.43%	15 262	1.26%
1990	425	14	0.42%	15 748	0.39%

**A) DE 1954 A 1975**

Sur l'ensemble de la période, la population a augmenté : 317 habitants en 1954 et 424 en 1975 soit + 33,8 % en 21 ans, c'est à dire + 1,24 % par an en moyenne. Cette augmentation de la population de 107 habitants est due à la fois au solde naturel positif (+ 54) et au solde migratoire positif (+ 53).

Il y a eu stagnation de 1954 à 1962 ( 317 habitants en 1954 et 316 en 1962 ) Le solde naturel positif ( 49 naissances et 29 décès : + 20 personnes ) a presque compensé le solde migratoire négatif

Il y a eu une légère décroissance de 1962 à 1968 ( 316 habitants en 1962 et 294 en 1968, soit - 1,13 % par an ). Le solde naturel est toujours légèrement positif ( + 16 personnes ) mais le solde migratoire est devenu plus nettement négatif ( - 38 personnes ). Il y a eu 32 naissances et 16 décès.

Il y a eu une très forte croissance de 1968 à 1975 ( 294 habitants en 1968 et 424 en 1975, soit + 5,37 % par an ) Le solde naturel est toujours positif ( + 18 personnes ) mais le solde migratoire est devenu très nettement positif ( + 112 personnes ). Il y a eu 31 naissances et 13 décès.

**B) DE 1975 A 1990**

	POPULATION 1975	POPULATION 1982	POPULATION 1990	VARIATION DE 82 A 90	NAISSANCES DE 82 A 90	DECES DE 82 A 90	EXCEDENT NATUREL DE 82 A 90	SOLDE MIGRATOIRE DE 82 A 90
VILLAINES LA GONAI	424	411	425	+ 14	36	23	+ 13	+ 1
CANTON DE LA FERTE BERNARD	13 985	15 262	15 748	+ 486	1695	1166	+ 529	- 43
COMMUNES RURALES DE L'ARRONDISSEMENT DE MAMERS	44975	44558	44912	+ 354	4094	3733	+ 361	- 7
COMMUNES RURALES DE 200 A 500 HABITANTS	45095	42457	41981	- 476	3791	3660	+ 131	- 607

Sur l'ensemble de la période 1975-1990, la population de VILLAINES LA GONAI a stagné, passant de 424 habitants en 1975 à 425 en 1990 (+ 0,2 % en 15 ans) alors que la population de l'ensemble du Canton de LA FERTE BERNARD a augmenté de 12,6 %, passant de 13 985 habitants en 1975 à 15 748 en 1990.

Il y a eu une très légère décroissance de 1975 à 1982 ( 424 habitants en 1975 et 411 en 1982, soit - 0,44 % par an ) et elle a été due au solde migratoire négatif ( - 20 personnes ) qui a plus que compensé un solde naturel très légèrement positif ( + 7 personnes ). Il y a eu 27 naissances et 20 décès.

La croissance a été positive entre 1982 et 1990 ( 411 habitants en 1982 et 425 en 1990, soit + 0,42 % par an ). Le solde naturel est toujours légèrement positif ( + 13 personnes ) mais le solde migratoire est devenu équilibré ( + 1 personne ). Il y a eu 36 naissances et 23 décès.

**C) DEPUIS 1990**

Les Elus pensent que la population actuelle est plutôt en baisse par rapport à 1990, se fondant pour cela sur les statistiques de permis de construire et sur les statistiques des naissances et des décès de 1990 à 1994:

ANNEES	NAISSANCES	DECES
1990	0	5
1991	4	5
1992	2	3
1993	4	6
1994 ( -->Octobre )	1	2
TOTAL	11	21

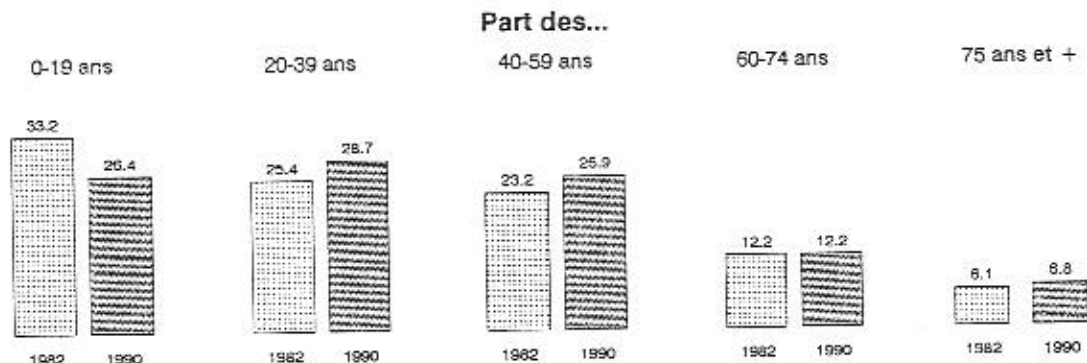
## 2) STRUCTURE DE LA POPULATION

### A) REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de VILLAINES LA GONAI a vieilli mais reste cependant encore jeune :

- En 1975, 31,2 % de moins de 19 ans et 24,7 % de plus de 60 ans, soit un indice de jeunesse de 1,26
- En 1982, 33,2 % de moins de 19 ans et 18,3 % de plus de 60 ans, soit un indice de jeunesse de 1,81
- En 1990, 26,4 % de moins de 19 ans et 19,0 % de plus de 60 ans, soit un indice de jeunesse de 1,39

En 1990, l'indice de jeunesse de VILLAINES LA GONAI est légèrement supérieur à celui de l'ensemble du Canton ( 1,35 ) et encore plus à celui de l'Arrondissement de Mamers ( 1,10 ) et à fortiori à celui des communes rurales de 200 à 500 habitants( 1,06 ).



Le nombre des moins de 19 ans a diminué entre 1982 et 1990 en valeur absolue, passant de 136 à 112

Parmi eux, les moins de 4 ans sont passés de 26 en 1982 ( 6,3 % ) à 23 en 1990 ( 5,4 % )

Le nombre de jeunes adultes ( 20- 39 ans ) a augmenté de 17,3 % entre 1982 ( 104 ) et 1990 ( 122 ) même si leur pourcentage a moins fortement augmenté passant de 25,4 % à 28,7 % . Ils n'étaient que 103 en 1975.

Il y a donc eu arrivée entre 1975 et 1990 de jeunes ménages qui ont fait construire à VILLAINES LA GONAI et qui y ont eu des enfants. Cette évolution aura des répercussions sur les besoins en équipements

### B) TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des ménages a nettement diminué:

	1975	1982	1990
MENAGES DE 1 OU 2 PERSONNES	50,4 %	57,8 %	49,3 %
MENAGES DE 3 OU 4 PERSONNES	23,7 %	35,3 %	42,2 %
MENAGES DE 5 PERSONNES OU PLUS	25,9 %	16,9 %	8,6 %

Il y a en 1990 moins de petits ménages à VILLAINES LA GONAI que dans l'ensemble du Canton ( 56,8 % ) et à fortiori que dans les communes rurales de même taille ( 53,5 % )

Il y a moins de grands ménages ( 8,6 % de ménages de 5 ou 6 personnes ) que dans l'ensemble du Canton de LA FERTE BERNARD ( 9,2 % ) et beaucoup moins que dans l'ensemble des communes rurales de même taille ( 18,4 % ).

## **B) LA SITUATION ECONOMIQUE**

### **1) LE TAUX D'ACTIVITE**

En 1990, il y avait 201 actifs dont 112 hommes et 89 femmes: le taux d'activité global des plus de 15 ans est de 58,1 % ; il est de 63,3 % pour les hommes et de 52,7 % pour les femmes.

Ce taux d'activité global a baissé par rapport à celui de 1982 ( 62,4 % ) ; il est légèrement supérieur à celui du canton ( 57,3 % ) et à la moyenne française ( 55,3 % ) et plus nettement supérieur à celui des communes rurales de 200 à 500 habitants ( 43,2 % )

### **2) LE CHOMAGE**

En 1990, il y avait 17 chômeurs à VILLAINES LA GONAI contre 21 en 1982 et 1 en 1975

En 1990, le taux de chômage ( 8,5 % ) est inférieur à celui du Canton ( 9,2 % ) et à celui des Communes rurales de même taille (9,2 % ).

En 1990, 64,7 % des chômeurs étaient des femmes contre 63,7 % dans le Canton et 62,1 % dans les communes rurales de même taille.

La situation s'est améliorée depuis surtout pour les hommes . En effet le nombre de demandes d'emploi en fin de mois a baissé de 36,8 % entre 1990 et 1992 pour l'ensemble de la population et de 66,6 % pour les hommes.

	1990	1992	Evolution Val. Abs	1990-1992 en %
Demandes d'emploi en fin de mois	19	12	- 7	- 36,8 %
dont Hommes	6	2	- 4	- 66,6 %
dont Femmes	13	10	- 3	- 23,1 %
dont < 25 ans	5	3	- 2	- 40,0 %
dont 25-50	8	7	- 1	- 12,5 %
dont > 50 ans	6	2	- 4	- 66,6 %
dont en chômage depuis < 3 mois	5	3	- 2	- 40,0 %
dont en chômage depuis de 3 à 12 mois	7	8	+ 1	+ 14,3 %
dont en chômage depuis de 1 à 2 ans	3	0	- 3	- 100,0 %
dont en chômage depuis > 2 ans	4	1	- 3	- 75,0 %

### **3) LA LOCALISATION DES EMPLOIS**

-29,4 % seulement des actifs travaillent dans la commune contre 67,5 % dans l'ensemble du Canton, 61,5 % dans l'Arrondissement et 44,9 % dans les Communes rurales de même taille

En 1990 sur 153 actifs ayant un emploi:

- 45 travaillent dans la commune .
- 108 travaillent dans d'autres communes du département dont 9 dans l'Agglomération du Mans

Il y avait 75 emplois en 1990 dans la commune:

- 45 étaient occupés par des habitants de la commune;
- 30 étaient occupés par des personnes venant d'une autre commune

La commune de VILLAINES LA GONAI n'est donc pas un pôle d'emploi important puisqu'elle avait en 1990 deux fois moins d'emplois que d'actifs ( 75 contre 153 ). Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est de 49 % à VILLAINES LA GONAI contre 61 % dans l'ensemble des communes rurales de la Sarthe.

### 3) SALARIES ET ACTIFS AGRICOLES

- 78,3 % des actifs ayant un emploi en 1990 sont des salariés contre 76,3 % dans le Canton , 79,4 % dans l'Arrondissement et 77,5 % dans les Communes rurales de même taille

On voit donc le poids moins grand des actifs agricoles et des entreprises individuelles à VILLAINES LA GONAI que dans les communes comparables .

### 4) LES SECTEURS D'ACTIVITE

#### A) L'AGRICULTURE

Il y avait 26 exploitations agricoles à VILLAINES LA GONAI en 1988 contre 26 en 1979 et 26 en 1970. Elles mettaient en valeur 761 hectares , soit une surface moyenne de 29,3 hectares par exploitation.

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 5 hectares	7	4	7	=	=
De 5 à 10 hectares	4	3	4	=	=
De 10 à 20 hectares	S	S	S		
De 20 à 35 hectares	S	S	S		
De 35 à 50 hectares	7	6	5	- 2	- 28,6 %
Plus de 50 hectares	4	5	6	+ 2	+ 50,0%
TOTAL	32	26	26	- 6	- 18,7 %

S : Non renseigné en raison du secret statistique

Plus de 52 % de la Superficie Agricole Utilisée par les Exploitations agricoles ayant leur siège à VILLAINES LA GONAI est toujours en herbe ( 396 hectares sur 761 en 1988 ) , plus de 26 % sont en céréales ( 199 hectares sur 761 ) et près de 17 % sont en cultures fourragères ( 127 hectares sur 761 ).

Il n'y a pas d'élevage des porcins mais il y a un élevage de volailles .

L'étude réalisée en collaboration avec les services de la Mairie a dénombré 10 exploitations agricoles à VILLAINES LA GONAI à l'automne 1994.

#### LISTE DES SIEGES D'EXPLOITATION DE VILLAINES LA GONAI EN SEPTEMBRE 1994 ( Carte p 12 )

N°	NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACES en hectares	NOMBRE D'ACTIFS	AGE EXPLOITANT	OBSERVATIONS
1	LE GRAND BEAUCHAMP	100	1	35	
2	LA ROUSSELIERE	100	2	45	Vaches
3	LA PLOUTERIE	70	1	35	
4	L' EPINE	70	1	50	Double activité
5	CORDEBOEUF	100	2	50	
6	SANTIGNY	45	2	55	
7	TREFOUX		2	55	Foie Gras
8	LE CHAMP DURAND		1	40	Chevaux
9	LA HAIE		1	40	Cefs
10	LA GADELLIERE		1	62	Poulaillers

#### B) L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

Il n'y a pas d'industrie à VILLAINES LA GONAI mais en limite de la commune , on trouve à l'Est sur CHERRE en bordure de la RN 23 les bâtiments de la SOCOPA et à l'Ouest sur BOESSE LE SEC en bordure de l'Huisne au lieu-dit Jumeaux les bâtiments de l'entreprise LEGO .



Il y a l'aire de service de l'autoroute Océane avec une station service Elf et une entreprise de restauration SOFIREST

Il y a un dépôt de vieilles voitures dénommé AUTORECUPER qui fait vente de pièces détachées au lieu-dit Le Petit Pré le long de la VC 4 menant à La Ferté Bernard.

Il y a quelques artisans :

- BIGOT : Maçon ; lieu-dit les Bains dans le Bourg
- DUQUESNOY : Carrelage ; 2 route Saint Martin dans le Bourg
- MARCEL : Ebéniste ; lieu dit La Fosse au Sud du Bourg.

Les entreprises artisanales sont installées dans le bourg ou dans sa périphérie immédiate. Seul le dépôt de carcasses de voitures est implanté en zone rurale .

### C) LES COMMERCES

Il n'y a plus qu'un seul commerce à VILLAINES LA GONAI : la Boulangerie, Pâtisserie , Tabacs , Journaux FAVRIE située 2 rue de l'Eglise dans le Bourg.

### D) LES SERVICES

En dehors du service public que constitue la mairie , il y a le Restaurant de l'Epuisette rue de l'Eglise et l'entreprise de transports BONNET qui fait Taxi et qui est implantée au lieu-dit Beaumalais dans le Sud de la commune.

## C) PARC DE LOGEMENTS

### 1) LE PARC GLOBAL

- Il y avait 196 logements en 1990 contre 178 en 1982 et 165 en 1975

- Le parc est nettement plus récent que dans l'ensemble du canton ( 17,9 % des logements ont été construits après 1982 contre 10,8 % dans l'ensemble du Canton de La Ferté Bernard ) et que dans les Communes rurales de même taille ( 8,4 % )

- Il y a un peu plus de logements vacants que dans l'ensemble du Canton ( 13 , soit 7,9 % des 165 résidences principales occupées ou non contre 4,7 % ) mais nettement moins que dans les Communes rurales de même taille ( 11,1 % )

Le nombre de logements vacants n'a cessé d'augmenter , passant de 7 en 1975 , à 8 en 1982 et à 13 en 1990

Parmi ces 13 logements vacants , 4 soit plus du tiers ont été construits avant 1948 ; ils représentent 16 % des logements de cette époque .

- Il y a beaucoup plus de Résidences secondaires que dans l'ensemble du Canton ( 31 , soit 15,8 % du parc total de logements contre 6,8 % dans l'ensemble du Canton ) mais beaucoup moins que dans les Communes rurales de même taille ( 19,1 % )

Le nombre de résidences secondaires a augmenté régulièrement depuis 1968, passant de 27 en 1975, à 34 en 1982 et à 31 en 1990 .

- Les 18 fermes ou anciennes fermes représentent 11,8 % des résidences principales

Dans les Communes rurales de même taille, le pourcentage des fermes ou anciennes fermes est plus fort ( 15,9 % )



Le fichier de la Taxe d'Habitation qui recensait 149 Résidences principales et 39 Résidences secondaires en 1990 a recensé 158 Résidences principales et 43 Résidences secondaires en 1993.

## 2) LE STATUT D'OCCUPATION

- 82,2 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 16,4 % par des locataires et 1,3 % sont occupées à titre gratuit.

Le pourcentage de propriétaires est très supérieur à celui de l'ensemble du Canton de La Ferté Bernard ( 65,4 % ) et à celui de l'ensemble des communes rurales de même taille ( 72,5 % )

- Il y avait 2 logements locatifs sociaux en service au 1er Janvier 1994, ce qui représente 1,3 % du parc de résidences principales. Ils ont été réalisés par la commune avec un financement PLA insertion accordé en 1990.

## 3) LE NIVEAU DE CONFORT

- Le parc est un peu moins confortable que dans les communes rurales de même taille ( 92,3 % des résidences principales ont des WC intérieurs contre 92,2 % dans l'ensemble des communes rurales de même taille et 89,4 % ont une salle d'eau contre 91,2 % dans les communes similaires) mais il est plus confortable que dans l'ensemble du Canton ( 88,7 % de logements avec WC intérieurs et 86,8 % de logements avec salle d'eau )

Mais depuis 1990, de nombreux logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration subventionnés : ainsi 15 propriétaires occupants de condition modeste ont reçu une Prime à l'Amélioration de l'Habitat entre 1990 et 1993 ( 2 en 1990 ; 8 en 1991 ; 1 en 1992 et 4 en 1993 ) et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat a subventionné l'amélioration de 3 logements locatifs privés ( 0 en 1990 et 1991, 2 en 1992 ; 0 en 1993 et 1 en 1994 ) dont 2 étaient auparavant vacants. L'adhésion de la commune de VILLAINES LA GONAI à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Vallée de l'Huisne avec toutes les communes des cantons de Tuffé et de La Ferté Bernard a fortement contribué à développer l'importance de ces travaux de réhabilitation.

- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est faible et il est en baisse par rapport à 1982 : 2,80 en 1990 contre 3 en 1982 ( - 6,7 % ) et contre 2,57 dans l'ensemble du Canton et 2,65 dans les Communes rurales de même taille.

## 4) LE RYTHME DE CONSTRUCTION

- De 1975 à 1994 inclus, il y a eu 38 logements autorisés au total, soit près de 2 par an.

- De 1975 à 1984 inclus, il y a eu 21 logements neufs autorisés, soit un peu plus de 2 par an ;

- De 1985 à 1994, il y a eu 17 logements autorisés, soit un peu moins de 2 par an.

		1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1T 95	TOTAL 1975-1994
Logements Autorisés	Individuels purs	3	2	1	1	4	3	5	1	0	1	4	0	3	3	4	1	1	0	0	1	0	38
Logements Mis en Chantier	Individuels purs	3	2	2	0	3	2	5	2	2	0	2	3	2	3	3	2	0	1	0	0	0	37
Logements Terminés	Individuels purs	1	10	1	1	1	1	1	5	4	0	2	3	1	2	2	4	0	0	0	0	0	39

Le rythme de construction n'a pas été tributaire des financements de logements locatifs sociaux puisque il n'y en a pas eu en neuf

Il reste une dizaine de lots d'environ 700 m<sup>2</sup> à vendre à 80 F le m<sup>2</sup> pour de l'accession à la propriété notamment dans le lotissement communal de La Taille en cours de commercialisation ( prix moyen de 56.000 F pour un lot )

### **5) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1982 A 1990**

	1982	1990	Evolution
Résidences principales	136	152	+ 16
Logements vacants	8	13	+ 5
Résidences secondaires	34	31	- 3
Parc total de logements	178	196	+ 18

#### **Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires**

425 habitants en 1990 - 411 habitants en 1982 = + 14 habitants

A raison de 2,80 habitants par Résidence principale , il a fallu :

+ 14 habitants / 2,80 = **5 résidences en plus**

#### **Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires**

411 habitants / 2,80 = 147 résidences principales

411 habitants / 3,02 = 136 résidences principales

Il a donc fallu 147 - 136 = **11 résidences en plus**

#### **Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires**

En 1982 , il y avait 8 logements vacants et 34 résidences secondaires, soit au total 42 logements

En 1990 , il y a 13 logements vacants et 31 résidences secondaires, soit au total 44 logements

Ces besoins ont été positifs : 44 - 42 = **2 logements**

#### **Les besoins liés au renouvellement du parc**

Or de 1982 à 1989 inclus , il y a eu 20 logements achevés : ( 5 en 1982 , 4 en 1983 , 0 en 1984 , 2 en 1985 , 3 en 1986 , 2 en 1987 , 2 en 1988 et 2 en 1989 )

Le renouvellement du parc a été très modéré:

20 - | (5) + ( 11 ) + ( 2 ) | = **2 logements** , soit 1 % du parc de logements en 8 ans .

## **D) EQUIPEMENTS ET SERVICES**

### **1) INFRASTRUCTURES**

- Le bourg et la majeure partie des écarts sont desservis par le réseau d'eau potable. La commune de VILLAINES LA GONAI appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable ( SIAEP ) de BOESSE LE SEC . L'alimentation du réseau est assurée par deux forages situés sur la commune de SAINT DENIS DES COUDRAIS aux lieux-dits " Courvau " et " La Noirie " .Le réseau de distribution est organisé à partir du réservoir des Mouchetières situé sur la commune de Saint Aubin des Coudrais.

- Le bourg est desservi presque entièrement par un réseau d'assainissement. Le réseau est de type unitaire dans le bourg ancien et dans le premier lotissement de la RAM et il est de type séparatif dans les 2 lotissements communaux récents . La station d'épuration qui est de type "Aération prolongée " a une capacité de 300 équivalents habitants .

- Les ordures ménagères sont ramassées 1 fois par semaine dans toute la commune de VILLAINES LA GONAI ( le jeudi ) par la société T2N .

## 2) SUPERSTRUCTURES

Il n' y a plus d'école publique . Les 14 enfants du niveau maternelle , les 29 enfants du niveau primaire et les 21 enfants du niveau collège ainsi que les jeunes du niveau lycée fréquentent en grande majorité les établissements de La Ferté Bernard

Il y a une salle de loisirs qui occupe l'ancien bâtiment de l'école

Il y a 1 terrain de tennis situé dans le dernier lotissement communal .

## 3) VIE ASSOCIATIVE

Elle est riche

# IV) PERSPECTIVES D'EVOLUTION

## A) OBJECTIF COMMUNAL

L'objectif de la commune est d'atteindre 500 habitants en l'an 2005 .

Il convient donc d'attirer 75 habitants en 15 ans . Cette augmentation représente un taux de variation global de 17,6 %, soit un taux de variation annuel de 1,1 %

Cela suppose une accélération du rythme de 0,42 % par an enregistré de 1982 à 1990 .

L'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités intercommunale des Ajeux et le développement des entreprises existantes à proximité devraient permettre à la commune de VILLAINES LA GONAI d'atteindre cet objectif.

## B) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER

Le desserrement de la population pourrait être moyen car si le nombre moyen d'habitants par résidence principale est encore assez élevé ( 2,80 ), la commune devrait attirer surtout des familles. Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,60 en l'an 2005

Pour assurer le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires , il faudrait :

$$(425 / 2,60) - (425 / 2,80) = 163 - 152 = \underline{11 \text{ logements}}$$

Pour avoir 75 habitants de plus entre 1990 et 2005 , il faudra au moins :

$$75 / 2,60 = \underline{29 \text{ logements en 15 ans}}$$

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 45 ans ( 89 logements ) avec un taux de 1 % par an , il faudrait construire :  $45 * 1 \% = 0,45$  logements par an , soit de 6 à 7 logements en 15 ans

Pour atteindre cet objectif démographique, il faudrait donc construire :  $11 + 29 + 6 = 46$  logements en 15 ans , soit en moyenne 3 par an

De 1990 à 1994 inclus , il n'y a eu que 3 logements autorisés d'après les statistiques SICLONE : ( 1 en 1990 , 1 en 1991 , 0 en 1992 , 0 en 1993 et 1 en 1994 ) , soit une moyenne de 0,6 logements autorisé par an.

Il reste donc à construire :  $46 - 3 = 43$  logements de 1995 à 2005, soit un peu plus de 4 logements par an.

Il reste une dizaine de lots disponibles dans le lotissement communal

Il reste donc un peu plus de 30 logements pour lesquels il faut trouver des terrains disponibles.

Afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on retient habituellement un coefficient multiplicateur de 2 , c'est à dire qu'on retient une offre 2 fois plus importante que la demande.

Sur la base d'une consommation de terrains d'environ 1.000 m<sup>2</sup> par logement dans le bourg , voirie et espaces verts inclus et de 2.000 m<sup>2</sup> en zone naturelle constructible et sur la base d'une répartition 2/3- 1/3 entre le bourg et la campagne, la superficie des zones constructibles nécessaires s'établit comme suit

$30 * ( ( 1.000 \text{ m}^2 * 2/3 ) - ( 2.000 \text{ m}^2 * 1/3 ) ) * 2 = 8 \text{ ha environ}$  dont 4 en zone urbaine ou à urbaniser et 4 en zone naturelle constructible

La surface disponible des zones U et NAa et des zones NB atteint largement ce chiffre

## **C ) CHOIX DES ZONES A URBANISER ET JUSTIFICATION DU ZONAGE**

L' élaboration du Plan d'Occupation des Sols a été lancée par les Elus pour protéger l' environnement de la commune tout en préservant la possibilité de grossir les hameaux existants en respectant l'évolution de la réglementation en matière de sécurité ( interdiction de créer de nouveaux accès sur les Routes Départementales les plus importantes ) , de pollution ( loi sur l'eau donnant à terme aux communes la responsabilité de l'assainissement sur toute la commune ) et de protection des sites ( création de ZNIEFF ).

### **1) L'EXTENSION DU BOURG**

La possibilité de se raccorder au réseau d'assainissement a été un des principaux critères de détermination des zones d'extension du bourg.

La topographie du terrain et l'existence d'une canalisation principale d'assainissement dans le fond du vallon permettent de raccorder à l'assainissement presque tous les terrains situés au Sud du bourg par des conduites officielles ou officieuses ( passant sur fonds privés ). Lors de l'implantation de nouvelles maisons , la Commune s'efforce en effet de les raccorder à cette conduite principale et d'obtenir l'autorisation de poursuivre la canalisation jusqu'en limite du terrain où elle crée un regard en attente qui permettra ultérieurement d'étendre le réseau. Cette politique a permis et permettra de doter le bourg d'un réseau d'assainissement extensible à peu de frais . Il sera ainsi possible de desservir en assainissement les terrains jusqu'à La Veillière et La Fosse.

La partie comprise entre le lotissement des Tailles à l'Ouest , le chemin menant à Haute Porte à l'Est et le sentier de randonnée pédestre au Nord a été réservée à des opérations d'aménagement d'ensemble . En effet il s'agit de grandes parcelles bien exposées au Sud , facilement raccordables au réseau séparatif d'assainissement et situées dans le prolongement du lotissement communal des Tailles. L'organisation d'ensemble est assez aisée ( voir les accès préférentiels sur le plan 3a ) . Ces terrains encore vierges à l'Est du bourg au Nord de la Route Départementale 261 ont donc été classés en zone NAa ( Zone Naturelle à Aménager ) : pour pouvoir y construire , il faut une opération d'au moins 5 logements s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble.

La partie Sud du bourg a été au contraire réservée à une urbanisation plus diffuse sur de plus grands terrains . Le parcellaire y est plus morcelé et les Elus souhaitent garder l'aspect rural de ce secteur en conservant l'emprise étroite des voies existantes souvent bordées de haies . 2 maisons d'habitation devraient s'y réaliser en 1995 , l'une sur la moitié de la parcelle 61 ( sur environ 1.000 m<sup>2</sup> ) et l'autre sur la parcelle 397 ( terrain d'environ 1 hectare ) . Pour ces 2 constructions dans le bourg , la commune a obtenu le droit de passer les canalisations d'assainissement sur les terrains privés.

La zone constructible a intégré les parcelles D 67 , 394 , 86 en totalité et 393 en totalité . En effet après vérification sur le cadastre , il s'est avéré que la parcelle D 67 appartient au même propriétaire que la parcelle D 68 , et que la parcelle D 394 appartient au même propriétaire que les parcelles D 89,90,91 et 393 . De ce fait elles ne sont pas enclavées et peuvent être mises sans risque en zone constructible.

Suite à l'Enquête Publique , afin de mieux informer les pétitionnaires de demandes de permis de construire, les terrains situés dans la partie Sud-Ouest du bourg seront classés en zone UBa afin de bien indiquer que ces terrains ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement et qu'un assainissement autonome est nécessaire

Enfin la zone constructible a été étendue vers le Sud le long de la RD 99 à la totalité de la parcelle 82 .

La délimitation des zones urbaines du côté de la vallée de l'Huisne a été faite en tenant compte des zones inondables qui bordent la rivière , de la zone non aedificandi d'environ 100 m qu'il est nécessaire d'instaurer autour de la station d'épuration et de la volonté d'éviter de défigurer par une construction neuve le secteur du Presbytère et du cimetière , visible de très loin . Pour cette dernière raison , il a été décidé de classer en zone 1ND , de protection des sites et paysages , la parcelle 282 qui jouxte la Cintrie .

## 2 ) LES ZONES NATURELLES CONSTRUCTIBLES

Les Elus ont souhaité en conserver afin de grossir les hameaux existants et afin de répondre à une demande de terrains constructibles en campagne.

### - Zone NB le long de la Voie Communale n° 5 de Sceaux sur Huisne à Villaines

Il y avait un hameau existant au lieu-dit La Journais avec 4 maisons anciennes restaurées existantes le long du Chemin rural n° 4 au sud de celui ci , 1 maison ancienne restaurée plus au Nord le long de la VC 5 et une maison récente au Sud du croisement de la VC 5 et du CR 4 .

Il y avait un hameau un peu plus au Nord le long de la VC 5 avec 3 maisons anciennes , 2 à l'Ouest de la VC 5 , en bordure de celle-ci et 1 à l'Est au lieu-dit La Fosse.

C'est un secteur peu propice à l'exploitation agricole et il n'y a aucun siège d'exploitation à proximité.

C'est un secteur moins élevé et donc moins visible que la partie de la VC 5 située plus au Sud . Les constructions qui s'y établiront seront donc relativement peu visibles de loin.

C'est une voie communale peu fréquentée ; elle est empruntée par un sentier de randonnée pédestre et bordée de haies arborées sur certains tronçons; la commune souhaite garder à cette voie son caractère rural et son environnement actuel ; la construction de quelques maisons supplémentaires sur de grandes parcelles ne compromettra pas cet objectif. Afin de limiter les problèmes de sécurité que pourraient poser les accès de nouvelles constructions sur la VC 5 , le Règlement du POS a spécifiquement prévu que les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité . Ainsi pour des raisons de sécurité l'accès sur la voie publique pourra être imposé de tel ou tel côté de la parcelle et l'arasement de talus ou l'arrachage de haies pourront être imposés pour améliorer la visibilité.

### - Zone NB le long de la Voie Communale n° 4 de La Fourche au Buron.

Il y avait là aussi un hameau existant dans la mesure où dans le secteur de La Haie, Languicherie, Courvalain , il y a déjà , outre 4 maisons anciennes restaurées , 4 constructions récentes de part et d'autre de la voie.

C'est là aussi un secteur peu propice à l'exploitation agricole et il n'y a qu'un siège d'exploitation très spécifique à proximité, celui de la ferme de La Haie qui s'est lancée dans l'élevage de cerfs.

C'est un secteur peu visible à condition que les constructions ne s'implantent pas trop au Sud de la zone ( terrains en pente vers l'aire de stationnement qui longe la RN 23 à proximité de son croisement avec l'autoroute ) .

C'est une voie communale peu fréquentée et très rectiligne , donc avec une bonne visibilité ; elle est empruntée par un sentier de randonnée pédestre et bordée de haies arborées sur certains tronçons; la commune souhaite garder à cette voie son caractère rural et son environnement actuel ; la construction de quelques maisons supplémentaires sur de grandes parcelles ne compromettra pas cet objectif.



### - Zone NB le long du CR n° 15

Suite à l'Enquête Publique, les Elus ont décidé de classer les parcelles 174, 432, 433, 434 et 437 en Zone NB car ces terrains peuvent difficilement être intégrés dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone Naa mais peuvent par contre accueillir 1 ou 2 constructions situées non loin du bourg.

### - Zone NB le long de la RD 261 à l'Est du bourg.

Au delà du panneau d'agglomération et des maisons récentes qui longent cette RD, il y a au Nord de la RD de grandes parcelles facilement aménageables et raccordables au réseau d'assainissement qui ont été classées en zone réservée à l'urbanisation future sous forme d'opérations groupées. Par contre au Sud de cette RD, les parcelles qui longent la voie ne permettent pas un aménagement d'ensemble cohérent dans la mesure où le fond de ces parcelles suit le fond du vallon. La parcelle cadastrale 190 a déjà fait l'objet d'une division en 2 (parcelle 586, la plus éloignée qui a été bâtie et parcelle 587 plus proche du bourg et non encore construite). Les Elus ont pensé qu'il était là aussi possible de laisser construire quelques maisons neuves sur de grands terrains dans les limites du règlement des zones naturelles constructibles (lotissements interdits).

Ainsi la zone constructible dans le bourg est étendue à l'est du bourg le long de la Route Départementale menant à la Ferté Bernard pour aller jusqu'à la dernière maison existante le long de cette voie.

Lors de la communication aux Personnes Publiques Associées, le Conseil Général a regretté l'importance de ces zones NB. Il a souhaité que la zone NB de La Journais, La Maison Neuve ne soit pas étendue le long de la voie communale n° 5 jusqu'à la zone urbaine. Lors de la réunion officielle où le projet de POS a été présenté aux Personnes Publiques associées, le représentant de la Sous Préfecture avait souligné le risque que les zones NB faisaient courir aux finances communales en concourant à la formation de groupes de pression qui réclament aux Elus un certain nombre d'équipements et le représentant local de la Direction de l'Equipement avait soulevé les problèmes de sécurité routière au niveau des accès. Le Conseil Général a souhaité également que la zone NB de La Haie, Languicherie soit rétrécie vers le Sud afin de ne pas mettre en zone constructible des terrains visibles de très loin.

Les Elus ont accepté de réduire la zone NB de La Haie Languicherie comme le souhaitait le Conseil Général en retenant comme limite Sud de la zone NB la courbe de niveau marquant le rebord du plateau, en imposant un recul des constructions de 30 m par rapport à cette limite Sud et des plantations de haies champêtres ou de bouquets d'arbres en limite Sud de cette zone NB. Par contre ils ont décidé de maintenir la zone NB de La Journais et de La maison Neuve telle qu'ils l'avaient tracée. Ils ont en effet souligné que les zones NB ainsi définies ne pourraient accueillir qu'un nombre limité de constructions en raison du faible morcellement du parcellaire, de l'imposition d'une superficie minimale de 2.000 m<sup>2</sup> pour qu'un terrain y soit constructible et de la volonté des acquéreurs d'être à la campagne et d'avoir la paix en achetant souvent bien plus que les 2.000 m<sup>2</sup> imposés (exemple du pépiniériste installé récemment le long de la Voie communale 5 à La Maison Neuve et qui a acheté 4 hectares). Ils ont également rappelé que la zone NB était par nature une zone non équipée pour laquelle les Elus ne s'engageaient à aucun équipement. Ils ont enfin indiqué que le regroupement des accès et l'interdiction de créer des accès dans les secteurs dangereux pour la sécurité routière seraient imposés par le règlement de la zone NB.

Les Elus ont donc décidé d'imposer une surface minimale de 2.000 m<sup>2</sup> pour qu'un terrain y soit constructible, un recul d'au moins 3 m par rapport aux 2 limites séparatives pour l'implantation des constructions et la réalisation de 2 places de stationnement sur la parcelle en dehors du domaine public mais accessibles.

La volonté des Elus de ne pas trop étendre la zone NB pour des raisons de sécurité et de protection de l'activité agricole a été confortée par la nouvelle responsabilité des Communes en matière d'assainissement autonome. En effet selon la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, les Communes seront en 2002 responsables de l'assainissement sur tout le territoire communal, y compris dans les secteurs d'assainissement autonome. Il n'est donc pas de leur intérêt de voir se multiplier les constructions implantées en pleine nature et non raccordables au réseau collectif d'assainissement. D'ailleurs à partir du 1er Mai 1995, toutes les demandes de permis de construire dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement collectif devront comporter une étude de sols et une étude de filière d'assainissement établie par un Bureau d'études spécialisé.

## 3 ) LA CREATION D'UNE PETITE ZONE D'ACTIVITES

L'implantation d'un dépôt de vieilles voitures a été autorisée le long de la voie communale 4 sur les parcelles 128 et 129 par un arrêté préfectoral en date du 5 Décembre 1990 avec des contraintes notamment au niveau des plantations à effectuer au Sud-Ouest de ces parcelles pour limiter l'impact visuel de ce dépôt du côté du bourg de Villaines la Gonais. Ces plantations n'ont pas subsisté.



Les Elus avaient décidé de classer le terrain occupé par ce dépôt et la parcelle située au Nord-Ouest de celle-ci en zone d'activités ( Zone UZ ) afin de permettre le développement de cette activité . Suite aux nombreuses observations formulées lors de l'Enquête Publique concernant les risques qu'une extension de cette casse ferait courir à l'environnement et à la décision de l'entrepreneur de ne pas étendre son activité, les Elus ont décidé de limiter la zone d'activités à l'emplacement actuel de la casse. Ils ont également décidé de la classer en Uza car ce terrain n'est pas raccordé au réseau d'assainissement.

#### 4 ) PROTECTION DU BOURG ET DES PAYSAGES

Afin de protéger l'aspect du bourg , le secteurs de vestiges archéologiques qui comprend une bonne partie du bourg ancien autour de l'Eglise fait l'objet d'un zonage spécifique dans le POS ( UAV ) et l'obligation du permis de démolir a été instituée dans tout le centre bourg ancien ( UA ) .

Suite à l'Enquête Publique, les Elus , considérant la jolie vue sur la vallée depuis le chemin qui mène au cimetière ont décidé de retirer les parcelles 280 et 281 de la zone UB.

Tous les massifs boisés ont été totalement protégés puisque mis dans le POS en espaces boisés classés. Un zonage spécifique n'a pas été créé pour les zones boisées.

La zone inondable de la vallée de l'Huisne et de la Queune et le coteau qui borde l'Huisne et qui , offrant une vue très lointaine , est également vue de très loin , notamment dans le secteur de la Mère Dieu et de La Roche ont été classés en zone 1 ND où toute construction nouvelle est interdite.

Cette zone de protection totale des sites et paysages couvre donc la ZNIEFF de type 1 , à savoir la prairie de Montfrenat . Dans cette zone classée en 1 ND , seules les extensions des constructions existantes sont autorisées et tout affouillement ou exhaussement est interdit afin d'éviter l'exploitation de nouvelles carrières .

Par contre les Elus n'ont pas accepté de suivre la suggestion de l'Etat de classer tous les terrains de la ZNIEFF de type 2 en zone 1 ND. En effet cette zone comprend plusieurs exploitations agricoles dont ils ne veulent pas entraver l'activité par des règles trop contraignantes . Les Elus ont considéré que le classement en zone NC de cette ZNIEFF de type 2 offrait une protection suffisante et qu'offrir une protection identique pour des ZNIEFF de classement différent entraînerait une dévalorisation de la protection renforcée qu'offre la zone 1 ND .

Les chemins de randonnée pédestre sont protégés dans leur partie rurale par leur classement en zone NC , 1ND ou 2ND .

#### 5 ) ZONE POUR CONSTRUCTIONS DE SPORTS , TOURISME ET LOISIRS

Les terrains qui entourent le château de Beauchamps ont été classés en zone 2ND ( Zone Naturelle Détente) qui permet d'accueillir des constructions à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public. En effet cette propriété qui possède déjà un très vaste hangar qui a servi de centre équestre pourrait à terme avoir une vocation touristique. L'accès direct sur la RN 23 serait interdit pour des raisons de sécurité. Suite à l'Enquête Publique , les Elus décident de permettre dans le règlement de la zone 2ND l'implantation d'activités dans des bâtiments existants et l'extension de ces bâtiments pour des activités non nuisantes et non polluantes en respectant le cadre et l'aspect architectural des bâtiments existants car il y a un projet de réutilisation des communs du Château de Beauchamp pour y implanter une activité .

Dans l'Enquête Publique , les propriétaires de la Ferme de la Haie et ceux de la Ferme de Trefoux ont demandé que leurs terrains soient classés en zone 2ND puisqu'ils exercent une activité touristique.( élevage de cerfs pour le premiers ; foie gras pour les seconds). Les Elus considèrent que ces 2 demandes sont totalement justifiées et décident de classer ces terrains en zone 2 ND.

Le meilleur emplacement pour un futur et éventuel terrain de football est situé dans la zone NAa plutôt qu'au dessus pour des raisons de topographie . Dans la mesure où l'importance de l'emprise et l'implantation exacte d'un tel équipement ne sont pas connues il a semblé préférable de ne pas créer une zone 2ND spécifique pour cet équipement et d'aménager le règlement de la zone NAa pour permettre ce genre d'équipement. Suite à l'Enquête Publique, les Elus , considérant que le petit terrain destiné aux jeux des enfants dans le lotissement communal sur des terrains invendus va devoir être supprimé pour permettre la vente des terrains viabilisés décident de créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle 350 pour permettre l'aménagement à titre définitif d'une aire de jeux pour les enfants. Par contre ils considèrent qu'il est peu réaliste d'envisager un véritable terrain de sports.

Les Elus ont également décidé de permettre les constructions liées au tourisme et aux loisirs dans les sièges d'exploitation désaffectés dans toute la Commune

Les gens du voyage , lorsqu'ils sont à Villaines la Gonais , s'installent sur les excédents de terrains communaux qui bordent la voie communale n° 4 près du Grand Beauchamp. La commune de Villaines la Gonais n'ayant pas 5.000 habitants n'est pas tenue par les textes d'offrir obligatoirement un terrain d'accueil aménagé pour les gens du voyage. Ce problème des gens du voyage devra être traité dans un cadre intercommunal . Il n'a donc pas été créé de zone spécifique dans le POS .

## 6 ) PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

En dehors du bourg et de son extension , des 3 zones naturelles constructibles , de la petite zone d'activités et des terrains protégés pour la qualité des sites et paysages ou pour les risques naturels , tout le reste du territoire communal est protégé pour l'activité agricole .

## V ) LA MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS DU P.O.S.

Les dispositions du POS au travers du zonage et du règlement traduisent clairement la vocation des terrains , les droits qui y sont rattachés et définissent les moyens de la mise en oeuvre des objectifs poursuivis.

### A ) LES ZONES URBAINES

Ce sont des zones équipées qui appartiennent au bourg aggloméré et qui sont donc à priori constructibles.

#### 1 ) LA ZONE UA

Elle couvre tout le centre ancien ; les constructions sont presque toujours à l'alignement et la plupart du temps contiguës aux limites séparatives. Il y a de nombreuses constructions avec 1 étage. La densité du bâti est élevée.

Sa vocation est de recevoir toutes les constructions et installations correspondant à la vie active d'un bourg: habitations , équipements collectifs , commerces et services , activités non nuisantes.

Le centre ancien étant entièrement desservi par les réseaux , le raccordement à tous les réseaux et notamment au réseau d'assainissement , est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles.

Son règlement est très ouvert et n'exclut de cette zone que les activités nuisantes et incompatibles avec la vie normale du bourg. Les règles d'implantation et de desserte sont volontairement souples afin de ne pas figer les constructions et de permettre une adaptation au parcellaire.

Par contre, afin d'éviter la dégradation de ce bourg ancien , il a été institué sur l'ensemble de la zone UA un permis de démolir. Ainsi le règlement de la zone UA stipule que quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit , au préalable , obtenir un permis de démolir. De même les règles d'architecture y sont contraignantes dans la mesure où elles imposent comme matériau de couverture pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes l'ardoise naturelle ou l'ardoise fibro ( taille maximale 42\*32 ) ou la petite tuile plate ( minimum 40 au m<sup>2</sup> ).

De plus dans le secteur "v" , le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques .

Seules les quelques maisons situées près du croisement de la rue de l'Eglise et de la RD 99 sont encore concernées par le plan d'alignement sur la rue de l'Eglise approuvé le 19 Novembre 1897.

Il a semblé préférable aux Elus de ne pas maintenir ce plan d'alignement pour plusieurs raisons :

- ce plan d'alignement est obsolète : il date de la fin du XIXème siècle et n'a pas produit d'effet.
- la Commune aurait d'autres outils juridiques plus adaptés pour répondre à un éventuel problème ponctuel.
- les Elus craignent que le maintien de cette servitude d'alignement entraîne une dégradation du cadre bâti du bourg dans la mesure où elle peut entraver des projets de restauration de ces maisons assez typiques avec leurs perrons de pierre

## **2 ) LA ZONE UB**

Son périmètre inclut toutes les zones d'extension récente et notamment les lotissements à usage d'habitation et groupes de logements sociaux..

Sa vocation est de recevoir toutes les constructions et installations correspondant à la vie active d'un bourg: habitations, équipements collectifs, commerces et services, activités non nuisantes.

Les zones d'extension étant pratiquement entièrement desservies par les réseaux, le raccordement à tous les réseaux et notamment au réseau d'assainissement, est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles mais en cas d'absence de réseau ou d'impossibilité de s'y raccorder (notamment le secteur de l'Eguillon), l'assainissement autonome est autorisé. Suite à l'Enquête Publique, afin de mieux informer les pétitionnaires de demandes de permis de construire, les terrains situés dans la partie Sud-Ouest du bourg seront classés en zone UBa afin de bien indiquer que ces terrains ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement et qu'un assainissement autonome est nécessaire

Son règlement est très ouvert et n'exclut de cette zone que les activités nuisantes et incompatibles avec la vie normale du bourg. Les règles d'implantation et de desserte sont volontairement souples afin de ne pas figer les constructions et de permettre une adaptation au parcellaire.

Les règles d'architecture sont moins volontaristes que dans la zone UA dans la mesure où elles permettent comme matériau de couverture pour les constructions d'habitation la tuile plate petit moule, la tuile de teinte nuancée, l'ardoise naturelle ou l'ardoise fibro. Les annexes devront être traitées dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

## **3) LA ZONE UZa**

Sa vocation est également précise: les terrains sont réservés essentiellement à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôt dont la présence n'est pas admise ou souhaitable dans les zones d'habitat en raison des risques de nuisances.

Elle concerne le secteur actuel du dépôt de vieilles voitures le long de la VC 4. Le zonage confirme la vocation de ce secteur mais suite à l'Enquête Publique, ne permet pas l'extension de cette activité. Elle a été classée en Uza dans la mesure où elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement.

Le Règlement impose un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies sauf pour les bâtiments de très faible emprise comme les transformateurs par exemple.

La hauteur est limitée à 10 m au faîtage et il n'y a pas de COS.

Toute construction à usage d'habitation y est interdite et des plantations devront être réalisées en limite de zone entre la zone UZ et la zone NC.

## **B ) LES ZONES NATURELLES**

Les chemins empruntés par les circuits de randonnée pédestre devront être préservés dans la mesure où ils contribuent à l'équilibre de l'environnement naturel et au développement des loisirs. Ils figurent sur les Plans de découpage en zones naturelles comme éléments à préserver.

### **1) LA ZONE D'URBANISATION FUTURE ( NAA )**

Sa vocation est d'assurer le développement futur de l'agglomération.

Compte tenu de la destination des terrains , de l'échéance d'utilisation prévisible et des objectifs fixés , cette zone est destinée à une urbanisation à moyen terme . Elle correspond à des terrains pour lesquels les objectifs sont cernés, répondent à des besoins assez immédiats et peuvent être urbanisés en application des règles du POS sans nouvelle procédure. Elle traduit les premiers objectifs de la commune.

La zone NAA d'une superficie de près de 7,7 hectares est située à l'Est du bourg . Le règlement applicable à la zone NAA soumet l'urbanisation à des conditions guidées par le souci de cohérence de l'aménagement. Il n'autorise que les opérations d'ensemble et fixe un seuil minimum de 5 logements ou 500 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ( surface hors oeuvre nette ). Les équipements doivent être existants ou en cours de réalisation. Les conditions d'utilisation et d'occupation du sol applicables sont alors proches de celles de la zone UB. Le plan de découpage en zones 3 a indique les accès préférentiels.

### **2 ) LA ZONE NB**

C'est une zone déjà entamée par une urbanisation diffuse et qui ne peut recevoir qu'un nombre limité de constructions nouvelles. Elle est sous -équipée et la commune ne souhaite pas renforcer ou développer les équipements dans ce secteur ( réseau d'égout et éclairage public notamment ..). Les terrains concernés , de faible valeur agricole , ne nécessitent pas de protection particulière .

Elle comprend les terrains situés en périphérie du bourg , déjà en partie construits mais qui ne seront vraisemblablement jamais raccordés au réseau d'assainissement en raison des problèmes topographiques et qui doivent garder de ce fait une densité de construction assez faible:

- au Sud-Ouest , le long de la voie communale n° 5 jusqu'au hameau de La Journais sur une superficie d'environ 9,1 hectares

- à l'Est , le long de la RD 261 sur une superficie d'environ 1,2 hectare.

- à l'Est le long du CR 15 sur une superficie d'environ 2,2 hectares.

Il n'y a qu'une zone NB à l'écart du bourg de Villaines la Gonais : elle se situe, autour du hameau de La Haie, Languicherie, Courvalain sur une superficie d'environ 12,2 hectares .

Etant donnée l'absence d'équipements , les conditions d'occupation des sols sont plus restrictives:

- les lotissements et les groupes d'habitation y sont interdits
- la configuration et la dimension des terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement autonome à titre définitif : la superficie minimale constructible est de 2.000 m<sup>2</sup> .L'épuration et l'évacuation des eaux sera assurée selon la filière déterminée par l'étude préalable obligatoire en fonction de la nature du terrain ( épandage souterrain dans les terrains aptes à l'infiltration des eaux , terre filtrant drainé ou non ) .
- les règles d'implantation des constructions à au moins 3 m des limites séparatives aboutissent à un tissu urbain moins dense.
- les règles d'aspect des constructions sont les mêmes que pour la zone UB.

Dans la zone NB de La Haie et de Languicherie, il y a des règles spécifiques pour limiter l'impact visuel des constructions: marge de recul de 30 m par rapport à la limite Sud et obligation de planter sur cette limite Sud .

### **3 ) LA ZONE NC**

C'est une zone réservée aux activités naturelles productrices qui concerne essentiellement les activités agricoles

C'est la plus vaste zone de la commune puisqu'elle compte près de 664 hectares , soit plus de 64 % du territoire communal et caractérise la vocation agricole de celui-ci.



Toutes les constructions étrangères en sont à priori exclues. L'exploitation de carrières y est interdite. Quelques possibilités sont cependant ouvertes, notamment pour les aménagements d'anciens bâtiments à usage agricole sous certaines conditions non dommageables à l'agriculture et pour la construction d'abris pour animaux.

Cette zone comporte 17,5 hectares d'espaces boisés classés où toute demande de défrichement est irrecevable. Tous les bois existants ont en effet été strictement protégés.

La Maladrerie et Trefoux étant considérés comme des "sites archéologiques" (bien que pour La Maladrerie, ce classement soit considéré comme discutable par les spécialistes de l'histoire locale : maison non citée dans l'Inventaire topographique ...) ont été classés en secteur "v" où le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Ils ont une superficie d'environ 3,1 hectares.

#### **4) LA ZONE 1 ND**

Elle localise les secteurs qui méritent une protection particulière en raison du site, de l'intérêt du paysage ou du risque d'inondation. Les inondations du 1er trimestre 1995 ont nettement montré les limites de la zone inondable et ont permis de mieux délimiter cette zone. Elle doit être préservée de toute atteinte. Elle est à priori inconstructible.

Le classement concerne la vallée de l'Huisne et de la Queune au titre de la protection des zones humides et inondables, de la protection des sites et paysages et de la protection de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de la Prairie de Montfrenat.

Le règlement de la zone 1 ND interdit toute nouvelle construction et l'exploitation de carrières et n'autorise que les extensions de bâtiments existants.

C'est une très vaste zone puisqu'elle compte plus de 273 hectares, soit plus de 26 % du territoire communal, dont 8,5 hectares d'espaces boisés protégés.

La Roche et le Moulin de Villaines étant des sites archéologiques ont été classés en secteur "v" où le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Ils ont une superficie d'environ 1,7 hectare. Les Elus auraient voulu supprimer cette contrainte pour le secteur du Moulin mais l'Etat a imposé ces secteurs « v » dans son « Porté à la connaissance »

#### **5) LA ZONE 2 ND**

C'est une zone naturelle où les équipements et les constructions à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public sont autorisés.

Elle englobe la propriété du château de Beauchamp qui pourrait accueillir à terme des activités touristiques. Elle a une superficie d'environ 27 hectares. Cette zone étant un site archéologique, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Suite à l'Enquête Publique, elle englobe également une partie des fermes de la Haie et de Trefoux en raison de leur activité touristique et de leurs projets dans ce domaine

Cette zone comporte 13,5 hectares d'espaces boisés classés où toute demande de défrichement est irrecevable.

### **C) LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Pour assurer la mise en oeuvre des objectifs que la commune s'est fixée, des emplacements réservés sont créés sur les parcelles destinées à la réalisation d'équipements publics

Cette réservation permet d'interdire toute utilisation du sol qui serait incompatible avec la destination définie et de garantir la réalisation de l'objectif prévu.

Il y a 3 emplacements réservés au profit de la Commune :

- le premier d'une superficie d'environ 1,3 hectare est destiné à accueillir à terme une lagune afin de remplacer l'actuelle station d'épuration. Celle ci sera située à plus de 50 m de toute habitation .
- le deuxième d'une superficie d'environ 3.600 m<sup>2</sup> est destiné à l'aménagement d'une aire de jeux pour les enfants
- le troisième d'une superficie d'environ 65 m<sup>2</sup> est destiné à supprimer à terme l'obstacle constitué par un hangar qui rétrécit dangereusement la rue de Beauregard , ce qui pose des problèmes de sécurité.

Le cimetière ayant encore une capacité d'accueil suffisante , il n'a pas été créé d'emplacement réservé pour son extension.

Suite à l'Enquête Publique, les Elus ont renoncé à inscrire en emplacement réservé les 5.400 m<sup>2</sup> destinés à créer une zone de promenade et d'accès à la rivière pour les pêcheurs ( bande de terrain de 3 m de large le long de l'Huisne de part et d'autre de la Route Départementale 99 avec retour d'un coté vers le chemin qui dessert La Mère Dieu et de l'autre retour vers le chemin rural n° 3 de Santigny vers l'Eguillon). Ils souhaitent que l'accès à la rivière soit possible pour les promeneurs et les pêcheurs et craignent qu'à terme un tel accès ne devienne très difficile . Ils auraient voulu pouvoir profiter des ventes de parcelles en bordure de rivière pour pouvoir les acquérir à l'amiable sans exproprier les propriétaires actuels . Ils pensaient que la création d'un emplacement réservé leur donnait un droit de préemption en cas de mutation. Malheureusement, un terrain frappé par un emplacement réservé devient inconstructible mais ne donne aucun droit de préemption à la commune. De ce fait , les Elus ont décidé de renoncer aux emplacements réservés prévus pour les chemins d'accès à l'Huisne en espérant que les propriétaires laisseront passer les pêcheurs et les promeneurs sur leurs terres pour accéder à la rivière.

## **D) LE DROIT DE PREMPTION URBAIN**

Le Conseil Municipal a souhaité doter la commune du Droit de Préemption Urbain ( D.P.U. ) en zone UA et NAa afin de pouvoir préempter pour l'achat des terrains nus destinés aux futurs lotissements et pour l'achat de maisons anciennes dans le bourg qui pourraient être réhabilitées en logements locatifs sociaux.

## **VI COMPATIBILITE DU P.O.S. AVEC LES INTERETS SUPRACOMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX**

### **1) COMPATIBILITE AVEC LES INTERETS SUPRACOMMUNAUX**

Les intérêts supracommunaux ont été transmis à la Commune par les Services de l'Etat dans le cadre du "Porter à la connaissance"

#### **A) LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

La commune , prenant en compte les principes généraux visés à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme et les dispositions de la loi Aménagement insérées à l'article L121.10, a cherché à concilier les impératifs de protection et d'aménagement.

L'ensemble des dispositions du P.O.S. permet notamment:

- de protéger le milieu naturel en définissant une très vaste zone exclusivement réservée aux richesses naturelles productrices et protégée pour les richesses du sol par son classement en NC ( 663,9 hectares soit plus de 64 % des 1.034 hectares que couvre la commune) et en définissant une vaste zone protégée pour les risques naturels et la qualité des sites et paysages par son classement en 1 ND ( 273,2 hectares soit plus de 26 % des 1.034 hectares que couvre la commune) . Plus de 90 % du territoire de la commune sont donc protégés strictement

Tous les espaces boisés sont strictement protégés par leur classement en Espaces boisés classés : ils ont une superficie de 39,4 hectares.

Les sentiers de randonnée pédestre ont été identifiés et doivent être préservés.

- de protéger les vestiges archéologiques puisque tous les secteurs connus ont été classés en secteur "v" où le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques .

- de protéger les abords des grands axes routiers pour tenir compte de la loi n° 95.101 du 2 Février 1995 concernant la protection renforcée de l'environnement . La nouvelle rédaction de l' article L 111-1-4 interdit les constructions ou installations dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 11 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 23 . Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières , aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ,aux bâtiments d'exploitation agricole , aux réseaux d'intérêt public , à l'adaptation , la réfection ou l'extension de constructions existantes . Le règlement de la zone NC et 1 ND tient compte de ces dispositions.

- de définir des zones constructibles et des zones d'urbanisation future capables d'assurer un développement cohérent de l'agglomération en relation avec le bourg existant et de répondre aux besoins tant en matière d'habitat que d'équipements collectifs. Les terrains communaux ou privés actuellement utilisables dans le bourg ainsi que les 7,7 hectares de terrains définis comme zone d'urbanisation à court et moyen terme ( zone NAa ) doivent permettre d'assurer le développement du bourg à court terme comme à moyen ou long terme et de réaliser un quartier neuf dans de bonnes conditions d'équipement et de liaison.

Les espaces libres réservés par leur classement en UZ à l'extension des zones d'activités ( près de 3,5 hectares ) offrent la possibilité de laisser s'étendre l' entreprise existante.

## **B) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

La Servitude relative à l'établissement des canalisations de gaz oblige le propriétaire à réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante sur une bande de 10 m de large et à déclarer tous travaux exécutés à proximité des canalisations de gaz ( canalisation NOZAY - CHERRE ) auprès du Service responsable en application de l'arrêté préfectoral du 18 Août 1989. Le Service responsable est Gaz de France Région Ouest Exploitation Le Mans

Il y a aussi un câble de fibre optique appartenant à France Télécom . Celui ci traverse la commune de Villaines la Gonais en n'empruntant que des voies publiques ( VC 5 de la RN 23 au bourg , Rue basse du Bourg , VC 4 vers La Ferté Bernard ) De ce fait il ne crée pas de Servitude d'Utilité Publique . Sa localisation sous la route et sa profondeur ne sont pas connues avec précision mais il faut savoir que les travaux de terrassement et de curage de fossés sont susceptibles de l'endommager.

## **C) LES PROJETS D'INTERET GENERAL**

Aucun Projet d'Intérêt général n'a été signalé par l'Etat dans le cadre du "Porter à la connaissance"

## **2 ) COMPATIBILITE AVEC LES INTERETS INTER COMMUNAUX**

Il n'y a pas sur la commune de VILLAINES LA GONAI de documents intercommunaux ,de type "Charte intercommunale " ou " Schéma Directeur "

La commune n'appartient qu'à des structures traditionnelles qui favorisent le fonctionnement des Services publics:

- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable ( SIAEP ) de BOESSE LE SEC.
- Syndicat Intercommunal du Val d'Huisne qui regroupe toutes les communes des cantons de Tuffé et de La Ferté Bernard avec comme compétence le CRD , l'OPAH , les Ordures ménagères et le drainage des prairies communes .
- Syndicat Mixte de la plaine des Ajeux qui regroupe les communes des cantons de Tuffé et de La Ferté Bernard et le Département de la Sarthe avec comme compétence l'aménagement de la zone d'activités d'intérêt départementale de la Plaine des Ajeux
- Syndicat Intercommunal des cantons de Tuffé - Bonnétable - La Ferté Bernard - Montmirail - Vibraye - Saint Calais ( en partie ) à vocation touristique
- Syndicat Mixte des communes riveraines de l'Huisne qui regroupe les communes riveraines de l'Huisne et le Département de la Sarthe avec comme compétence les travaux d'entretien des rives de l'Huisne.

Les dispositions contenues dans la Révision du Plan d'Occupation des Sols de VILLAINES LA GONAI sont compatibles avec les intérêts intercommunaux.

## **VII SUPERFICIE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES**

L'étude de la superficie des différentes zones du POS montre que la surface des zones urbaines et à urbaniser 47,3 hectares ne représente que 4,6 % du territoire communal et que la superficie des zones naturelles constructibles ( NB ) ne représente que 21,2 hectares , soit 2 % du territoire communal. De ce fait la superficie des zones protégées pour l'activité agricole ( NC ) ou pour les sites et risques naturels ( 1 ND ) représente 923,1 hectares , soit 89,3 % du territoire communal. Suite à l'Enquête publique , la zone 2 ND a été augmentée de 27 hectares et la zone NB a été augmentée de 1,2 hectare au détriment de la zone NC ( - 23,6 hectares ) et de la zone 1 ND ( - 3 hectares). La zone UZ a été diminuée d'1,6 hectare au profit de la zone NC.

Dans ces zones protégées , le POS a accentué la protection sur les espaces boisés classés afin d'en sauvegarder le caractère boisé. Suite à l'Enquête Publique , un terrain non boisé classé par erreur en TC a été déclassé pour une superficie d'environ 2 hectares. Il n'en reste pas moins 37,4 hectares d'espaces boisés classés.

<b>ZONES</b>	<b>SUPERFICIE EN HECTARES DANS LE POS APPROUVE</b>	<b>% DU TOTAL</b>
<b>ZONES URBAINES</b>		
UA	4,4	0,4 %
dont secteur "v"	2,1	
UB	31,7	3,1 %
UZ	1,9	0,2 %
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>38,0</b>	<b>3,7 %</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>		
NAa	7,7	0,8 %
NB	21,2	2,0 %
NC	642,9	62,2 %
dont secteur "v"	3,1	
dont secteur TC	16,3	
1 ND	270,2	26,1 %
dont secteur "v"	1,7	
dont secteur TC	6,4	
2 NDv	54,0	5,2 %
dont secteur TC	14,7	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>996,0</b>	<b>96,3 %</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.034,00</b>	<b>100,0 %</b>