



DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

# COMMUNE DE SASNIERES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du

approuvant le PLU

Le Maire,

RAPPORT DE PRESENTATION



**AGENCE URBA 37**

57 rue Nationale

37240 Manthelan

02 47 59 98 35



# SOMMAIRE

1.	Présentation .....	3	7.	Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	67
1.1.	La situation géographique .....	4	7.1.	L'évolution démographique et résidentielle 1990-2008 .....	68
1.2.	Les repères historiques .....	4	7.2.	L'analyse de l'étalement urbain et de la consommation d'espace.....	70
1.3.	La situation administrative.....	5	7.3.	Les perspectives démographiques .....	72
2.	Etat initial de l'environnement .....	9	7.4.	Les conséquences des projections .....	73
2.1.	Le Contexte Topographie.....	10	7.5.	La projection retenue.....	73
2.2.	Le Cadre Géologique et Pedologique .....	11	7.6.	Les orientations retenues pour le PADD.....	74
2.3.	Le Réseau hydrographique et Les zones humides.....	12	8.	Motifs de la délimitation des zones et des règles .....	81
2.4.	Les Risques et contraintes.....	15	8.1.	Les choix concernant le zonage.....	82
2.5.	L'Occupation des sols .....	17	8.2.	Le comparatif entre les projections et le projet .....	84
2.6.	L'Analyse paysagère.....	18	8.3.	Le bilan des surfaces des zones du PLU de Sasnières .....	85
2.7.	La Trame verte et la Biodiversité .....	19	8.4.	Les choix concernant le règlement.....	86
3.	Analyse des espaces bâtis.....	21	8.5.	Les choix concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation . .....	91
3.1.	Le développement des constructions.....	22	9.	Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement .....	95
3.2.	Le fonctionnement urbain.....	26	9.1.	Les incidences du PLU sur le milieu naturel .....	96
3.3.	Le Patrimoine bâti .....	31	9.2.	Les incidences du PLU sur le cadre de vie .....	97
4.	Analyse structurelle .....	39	9.3.	Les incidences du PLU sur les risques naturels .....	97
4.1.	Le parc de Logements.....	40	9.4.	Les incidences du PLU sur les pollutions et les nuisances.....	98
4.2.	L'Analyse Démographique .....	42	9.5.	Les incidences du PLU sur les ressources .....	98
5.	Vie locale .....	45	10.	Indicateur d'évaluation du PLU .....	99
5.1.	La Population active .....	46	10.1.	Indicateur 1 : la population communale.....	101
5.2.	Les Activités économiques.....	47	10.2.	Indicateur 2 : la rétention foncière .....	101
5.3.	Les équipements et les services communaux .....	50			
5.4.	Les équipements et les services extra-communaux .....	51			
6.	Transports et Réseaux.....	57			
6.1.	La Structure viaire communale.....	58			
6.2.	Les réseaux de communication locaux.....	59			
6.3.	Les modes de transport.....	59			
6.4.	Les déchets .....	62			
6.5.	Les réseaux divers.....	63			
6.6.	Les Servitudes d'Utilité Publique.....	65			



# 1. PRESENTATION

# 1. PRESENTATION

---

## 1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Sasnières se situe à moins de 20 km de Vendôme et de Château-Renault, dans la région de la Gâtine Tourangelle.

Six communes jouxtent le territoire communal : Prunay-Cassereau, Ambloy, Houssay, Villavard, Lavardin et Saint-Arnoult.

Il est traversé par le ruisseau "la Fontaine de Sasnières" et représente une superficie de 783 ha.

## 1.2. LES REPERES HISTORIQUES

La vallée de Sasnières est habitée depuis l'époque néolithique : un polissoir fixe a été retrouvé derrière le château.

Le village a été bâti après le défrichement de la forêt de Gâtines par des moines du diocèse du Mans. Les religieux de l'ordre de Grandmont fondèrent le prieuré de la Hubaudière. Ils continuèrent à dégager de grands espaces pour le développement agricole et créèrent des moulins sur le ruisseau de Sasnières ainsi que l'étang de la Hubaudière. Les moines quittèrent le Prieuré au XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Le château, ancienne seigneurie du Plessis de Sasnières au XV<sup>ème</sup>, date du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle.

*Carte de localisation de Sasnières dans le Loir-et-Cher*

---



# 1. PRESENTATION

## 1.3. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Sasnières est une petite commune du canton de Saint-Amand-Longpré. Elle adhère à la communauté de communes du Pays de Ronsard. Elle est située sur le territoire du Pays Vendômois.

La communauté de communes et le canton sur lesquels se situe Sasnières sont deux entités territoriales totalement différentes.

La commune n'est pas située dans un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

### 1.3.1. LE PAYS VENDOMOIS

La commune fait partie du Pays Vendômois créé en 1996 et regroupe 105 communes (69 000 habitants) réparties dans 8 communautés de communes :

- La Communauté de communes du Pays de Vendôme
- La Communauté de communes du Vendômois rural
- La Communauté de communes du Haut Vendômois
- La Communauté de communes du Perche Vendômois
- La Communauté de communes des Collines du Perche
- La Communauté de communes des Coteaux de la Bray
- La Communauté de communes du Pays de Ronsard
- Et la Communauté de communes Beauce et Gâtine

Le contrat de plan a été élaboré en 2010. Il comprend un programme d'actions avec les modules suivants en préalable à la mise en œuvre de l'agenda 21 :

- La formation, le développement et l'innovation économique
- Les services à la population
- L'habitat et la rénovation urbaine
- La performance énergétique
- La qualité des paysages
- La mobilité
- La biodiversité et l'eau
- L'économie touristique
- Le développement et l'accès à la culture
- Les aménagements urbains et le cadre de vie
- Les activités sportives et de loisirs
- L'agriculture

Carte du Pays Vendômois dans le Loir-et-Cher



# 1. PRESENTATION

## 1.3.2. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RONSARD

Le Communauté de Communes du Pays de Ronsard regroupe 19 communes et a pour chef-lieu la ville de Montoire. Créée en 1999, elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux pour modifier ses statuts dont le dernier en date du 27 septembre 2006.

Sasnières a rejoint cette Communauté de Communes en 2000.

Les communes membres lui ont confié les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire : zones à vocation économique, réserves foncières, opérations d'aménagement rural, numérisation des cadastres des communes, élaboration du projet de territoire...
- Développement économique : aide à l'extension d'entreprises, création et gestion de zones artisanales et industrielles, maintien et restructuration des commerces de proximité en zone rurale.
- Protection et mise en valeur de l'environnement : projet de territoire-volet environnement, chemins pédestres.
- Politique du logement et cadre de vie : étude bilan-diagnostic de l'habitat, création de logements locatifs sociaux, création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, animation d'une OPAH (2006-2008).
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs : gestion du Manoir de la Possonnière, gestion du château de Lavardin, projet de développement touristique de Tröo, aménagement d'une maison des jeunes, création d'une médiathèque intercommunale, création d'une salle omnisport.
- Voirie : entretien de la voirie intercommunale.
- Eclairage public : entretien.
- NTIC : site internet, point multimédia.
- Relations avec d'autres communautés de communes.

*Carte de la Communauté de Communes du Pays de Ronsard au sein du Pays Vendômois*



# 1. PRESENTATION

Liste des communes de la Communauté de Communes :

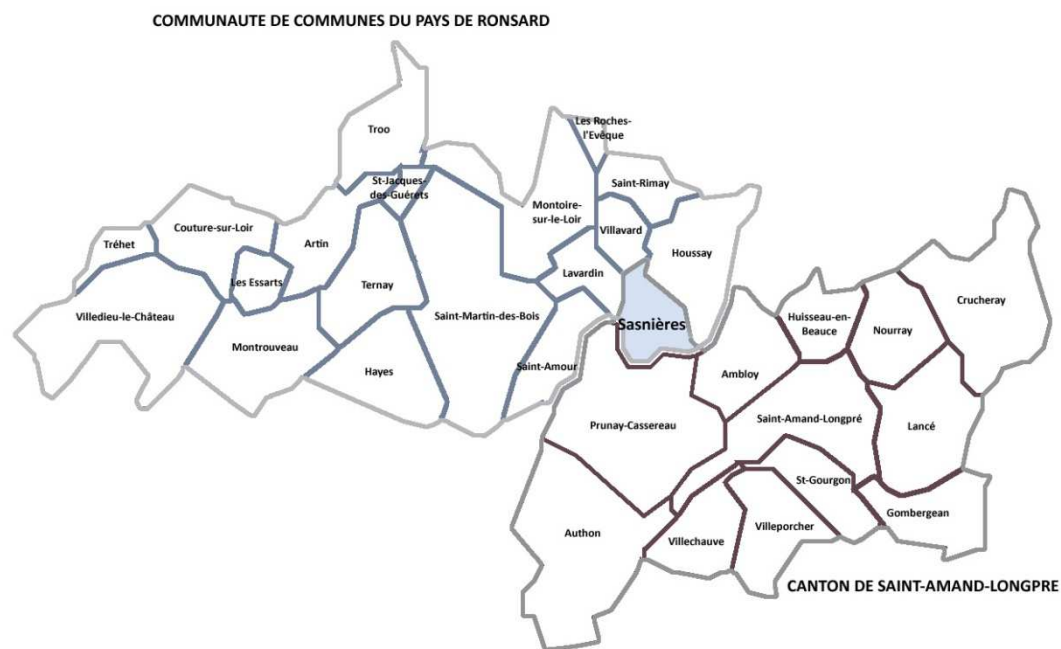
- Artin
- Couture
- Houssay
- Lavardin
- Les Essarts
- Les Hayes
- Les Roches l'Evêque
- Montoire-sur-le-Loir
- Montrouveau
- Saint-Arnoult
- Saint-Jacques-des-Guérets
- Saint-Martin-des-Bois
- Saint-Rimay
- Sasnières
- Ternay
- Tréhet
- Tröo
- Villavard
- Villedieu-le-Château

*Localisation de la Commune de Sasnières au sein de la Communauté de Communes et du Canton*

## 1.3.3. LE CANTON DE SAINT-AMAND-LONGPRE

Composé de 13 communes, le canton de Saint-Amand-Longpré compte près de 4750 habitants (INSEE – 2007).

- Ambloy
- Authon
- Crucheray
- Gombergean
- Huisseau-en-Beauce
- Lancé
- Nourray
- Prunay-Cassereau
- Saint-Amand-Longpré
- Saint-Gourgon
- Sasnières
- Villechauve
- Villeporcher



Pour la Commune de Sasnières, le canton et la communauté de Communes sont deux entités distinctes et ne regroupent pas les mêmes communes.



## **2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. LE CONTEXTE TOPOGRAPHIE

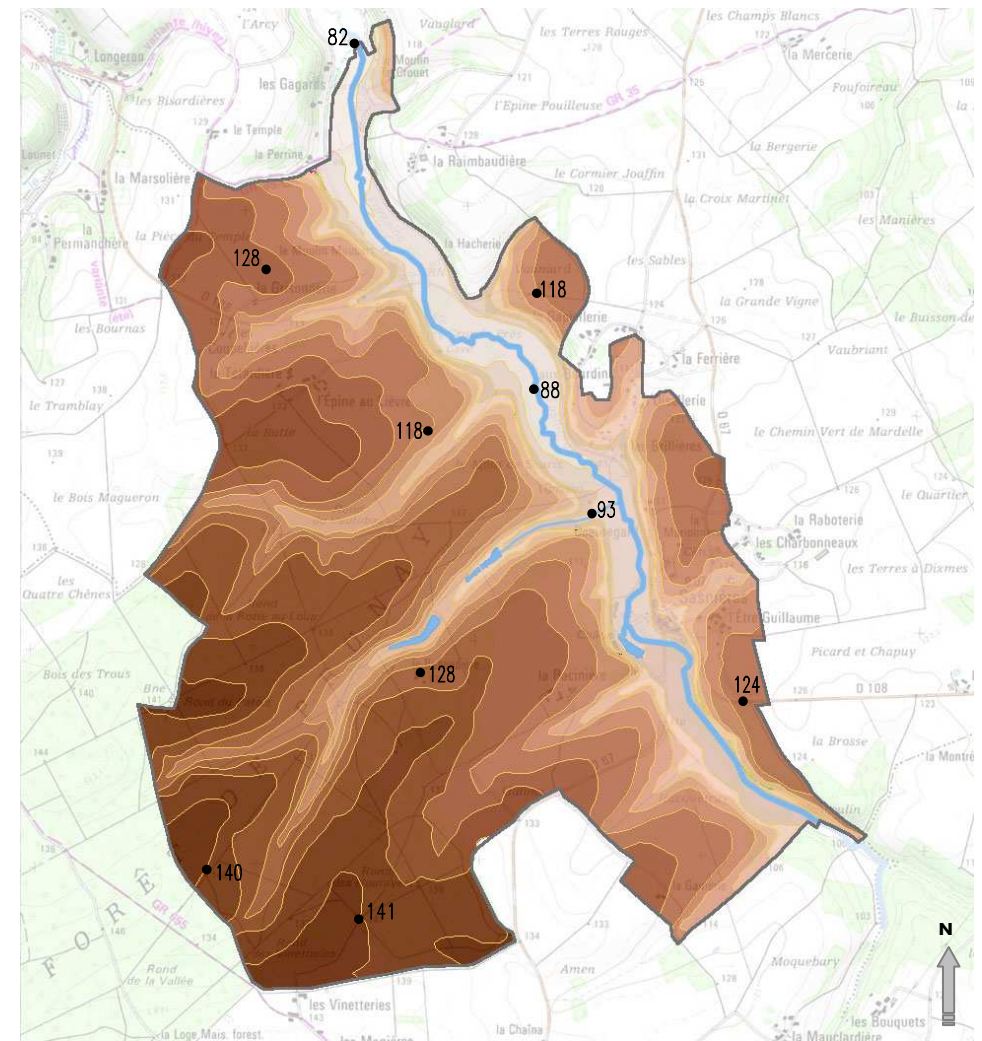
Le territoire de Sasnières a un relief vallonné avec une topographie allant de 82 m au niveau de la vallée du ruisseau de la Fontaine de Sasnières à 141 m, point culminant, dans la forêt de Prunay. Les pentes naturelles varient de 2 à 10 %.

Le contact du plateau avec la vallée du ruisseau de la Fontaine de Sasnières a créé un escarpement rocheux avec des pentes de 15 à 30 % en rive droite.

La vallée ondule créant ainsi des points de vue intéressants sur le coteau.



Carte topographique de Sasnières



Source : Carte IGN



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES ZONES HUMIDES

#### 2.3.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A l'échelon européen, la Directive Cadre sur l'Eau s'est fixé l'objectif d'atteindre un bon état des eaux pour 2015.

#### LE SDAGE

La commune de Sasnières est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a été approuvé le 18 novembre 2009 qui définit les orientations suivantes :

- Repenser les aménagements des cours d'eau
- Réduire la pollution des nitrates et la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral et les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SDAGE recommande de répertorier les zones humides en vue de leur préservation.

#### LE SAGE

Le Loir, dans lequel se déverse le ruisseau de la Fontaine du Sasnières, est concerné par le SAGE du Bassin du Loir qui est en cours d'élaboration.

Les objectifs du SAGE sont :

- \* **Au regard de la qualité physico-chimique des ressources :**
  - Atteindre un bon état des masses d'eau superficielles et souterraines actuellement en mauvais état et en report de délai 2021/2027;
  - Ne pas dégrader la qualité sur les autres masses d'eau
  - Respecter les normes de qualité des eaux pour l'eau potable distribuée
  - Diminuer l'utilisation des herbicides
  - Contribuer à la réduction des phénomènes d'eutrophisation

- \* **Au regard de la qualité des milieux aquatiques :**

- Atteindre un bon état écologique sur l'ensemble des masses d'eau superficielles du bassin du Loir
- Assurer une continuité écologique sur le Loir et ses affluents
- Améliorer/Restaurer l'état fonctionnel des cours d'eau et des milieux associés
- Réduire le phénomène d'eutrophisation

- \* **Au regard des zones humides**

- Améliorer la connaissance du patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin du Loir (inventaires en cours)
- Protéger, préserver et gérer les zones humides.

- \* **Au regard de la gestion quantitative des ressources**

- Améliorer la connaissance des masses d'eau superficielles en risque hydrologie
- Atteindre un bon état quantitatif des masses d'eau superficielles en risque hydrologie
- Atteindre un bon état quantitatif des masses d'eau souterraines en risque quantitatif

- \* **Au regard de la sécurisation de l'alimentation en eau potable**

- Assurer une sécurisation de l'alimentation en eau potable sur l'ensemble du bassin versant ;
- Assurer la satisfaction de l'usage « Eau potable » via la distribution d'une eau conforme aux normes réglementaires (nitrates/pesticides) ;
- Poursuivre et développer une politique d'économies d'eau individuelle et collective

- \* **Au regard de l'inondation**

- Prévenir le risque notamment par une amélioration de la connaissance de l'aléa inondation et la conscience de ce risque;
- Réduire les conséquences négatives des inondations sur les enjeux impactés en promouvant notamment les démarches de réduction de la vulnérabilité

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### LE SIERVAL

Un Syndicat Intercommunal d'Etudes de Réalisation, et d'Aménagement de la Vallée du Loir (SIERAVL) gère les eaux du bassin du Loir, mais Sasnières n'y adhère pas.

Le projet de SAGE en cours, sur le bassin du Loir Médian, établit un "Contrat Territorial Loir Médian" avec le SIERAVL afin de traiter les enjeux suivants :

- Morphologie/Continuité écologique
- Qualité des eaux superficielles en nitrates et pesticides
- Zones Humides
- Gestion quantitative (eaux superficielles et souterraines)
- Inondations
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

### 2.3.2. LA TRAME BLEUE

La trame bleue est une "démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national [via le réseau hydrographique et les zones humides] pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie ! Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc."\_La trame bleue a été instituée par la loi Grenelle II.

Le réseau d'échange est constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques que sont les cours d'eau principalement.

Une étude est actuellement en cours à l'échelle du pays sur cette démarche. La phase de diagnostic a été réalisée.

La synthèse des réflexions sur les enjeux écologiques du vendômois indique notamment que :

*" Les cours d'eau permanents, notamment les petits affluents du Loir, représentent un enjeu important en terme de biodiversité et de continuité écologique.*

*Les composantes liées à la préservation de la biodiversité (espaces préservés, ressources en eau, utilisation raisonnée des phytosanitaires) sont des facteurs indispensables pour que le Pays Vendômois inverse la tendance et recouvre des espaces de nature patrimoniaux préservés à moyen terme."*

### 2.3.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le ruisseau de la Fontaine du Sasnières traverse le territoire communal du sud au nord. Il a creusé une vallée sur laquelle s'est développée la vie humaine. Il prend sa source dans un étang situé à côté du lieu-dit La Terouetterie sur la commune de Prunay-Cassereau et se jette dans le Loir à hauteur de Montoire-sur-le-Loir et prend sa source dans l'étang du Plessis-Sasnières principalement.

Le ruisseau de la Fontaine du Sasnières est classé cours d'eau de première catégorie piscicole, ce qui permet le prélèvement 6 truites par jour, autorisé par arrêté préfectoral.



Le ruisseau de l'Ormeau prend sa source dans l'étang aval de la chaîne des étangs, et se déverse dans le ruisseau de la Fontaine de Sasnières, à hauteur du lieu-dit l'Ormeau. Il s'écoule sur environ 700 m.

La loi du 30 décembre 2006 indique que pour des travaux d'entretien des cours d'eau (curage...) les propriétaires, des terrains attenants aux cours d'eau, ont l'obligation de laisser passer les personnes chargées de la surveillance desdits travaux ainsi que les engins nécessaires à la réalisation de ces travaux sur une largeur maximale de 6 mètres. Cette servitude s'applique en suivant la rive du cours d'eau, tout en respectant les arbres et plantations existants. Elle interdit donc toute construction à une distance inférieure à 6 m le long d'un cours d'eau. (art. L215-18 du code de l'environnement)

### 2.3.4. LES ETENDUES D'EAUX

Deux étangs privés se trouvent sur le territoire communal :

- L'étang du Plessis-Sasnières – 4500 m<sup>2</sup>
- L'étang de la Hubaudière – 12 600 m<sup>2</sup>
- L'étang aval de la chaîne d'étang - celui-ci n'est pas entretenu.

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.3.1. LES ZONES HUMIDES

La loi du 30 décembre 2006 définit les zones humides comme étant : "les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". (art. L211-1 du code de l'environnement).

Le SAGE du Loir a réalisé en 2010 une étude sur la pré-localisation des zones humides, avec une base de photographies aérienne, de cartographies existantes sur la nature des sols... Celle-ci détermine des "enveloppes de probabilité de présence de zones humides" à l'échelle 1/25 000. Une étude plus précise sur le terrain validera leur localisation. Dans l'attente de cette étude, le SAGE Loir conseille de réaliser un inventaire localisé pour tout projet d'aménagement, avec la méthodologie du SAGE en cours de validation.

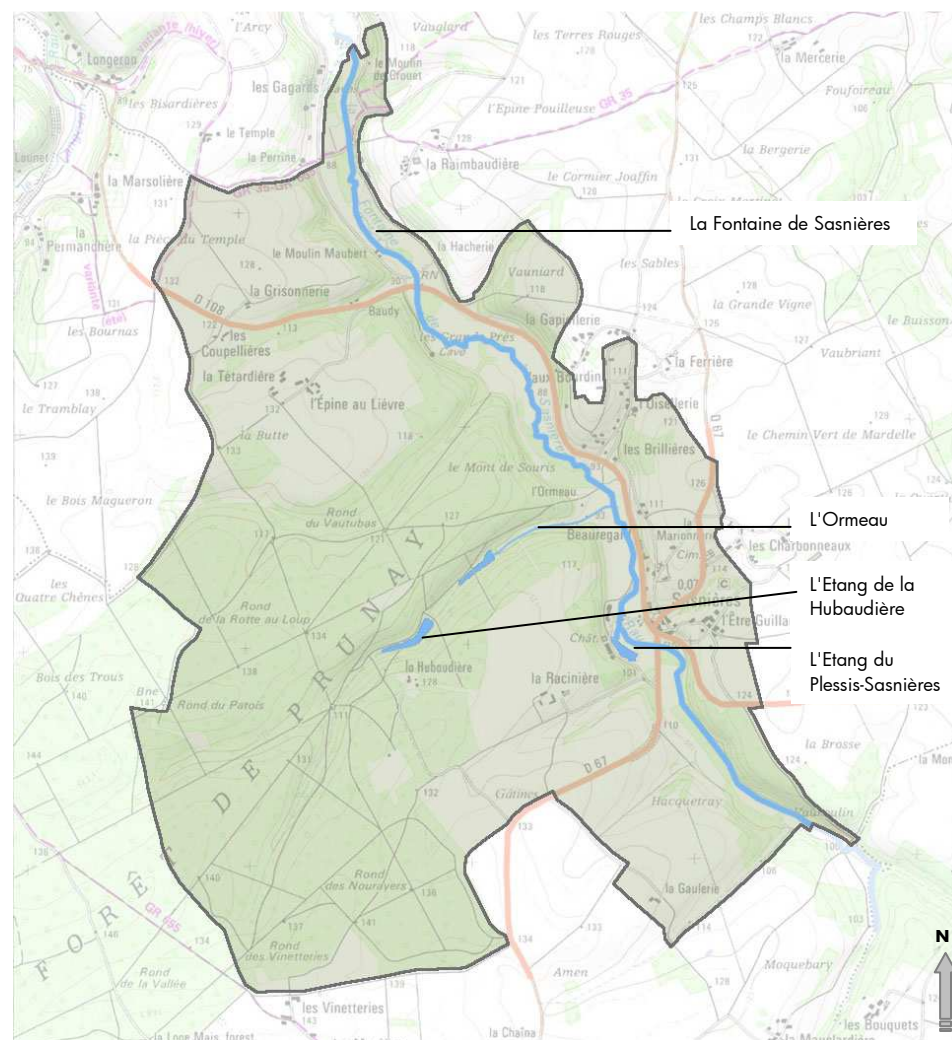
Dans l'étude de pré-localisation, les deux cours d'eau et les étangs sont donc considérés comme des zones humides.

Sur la commune de Sasnières, sont également concernées les zones inondables aux abords du ruisseau de la Fontaine de Sasnières. Ces parcelles sont principalement situées en contrebas de la RD 108 et sont exploitées pour la fauche, ou la pâture par les agriculteurs. D'autres ont été plantées de peupliers.

La ripisylve est aussi à prendre en considération avec les espèces végétales et animales qui se développent grâce à la présence de l'eau.

Deux territoires, l'un au sud-ouest de la forêt de Prunay et l'autre au niveau du lieu-dit de la Gaulerie ont été répertoriés également.

Carte hydrographique de Sasnières



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.4. LES RISQUES ET CONTRAINTES

La commune de Sasnières est concernée par les risques suivants :

- Mouvement de terrain lié aux sols argileux
- Eboulement, chutes de pierres et de blocs
- Effondrement
- Glissement de terrain
- Tassements différentiels
- Séismes
- Présence d'une canalisation de gaz naturel haute pression

#### 2.4.1. ALEA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par les risques liés au retrait et gonflement des argiles. Cet aléa est provoqué par la présence ou l'absence d'eau qui entraîne des mouvements souterrains. Ce phénomène peut provoquer des fissures sur les constructions existantes.

L'aléa le plus important se situe sur les plateaux, alors que l'aléa le plus faible est dans la vallée. Le bourg de Sasnières est dans une zone de faible aléa, tout comme les Brillères et l'Oisellerie, alors que le hameau l'Etre-Guillaume est situé dans une zone plus fragile. Les lieux-dits de la Gaulerie, la Racinière, la Hubaudière, l'Epine aux Lièvre, la Tetairdière, la Grissonnerie, les Coupellières, et la Marionnerie sont également concernés par un aléa moyen.

#### 2.4.1. CAVITES SOUTERRAINES

Un inventaire sur les cavités souterraines a été réalisé en 2003 et répertorié par le BRGM. 36 cavités ont été recensées, principalement dans le coteau, le long de la RD 108.

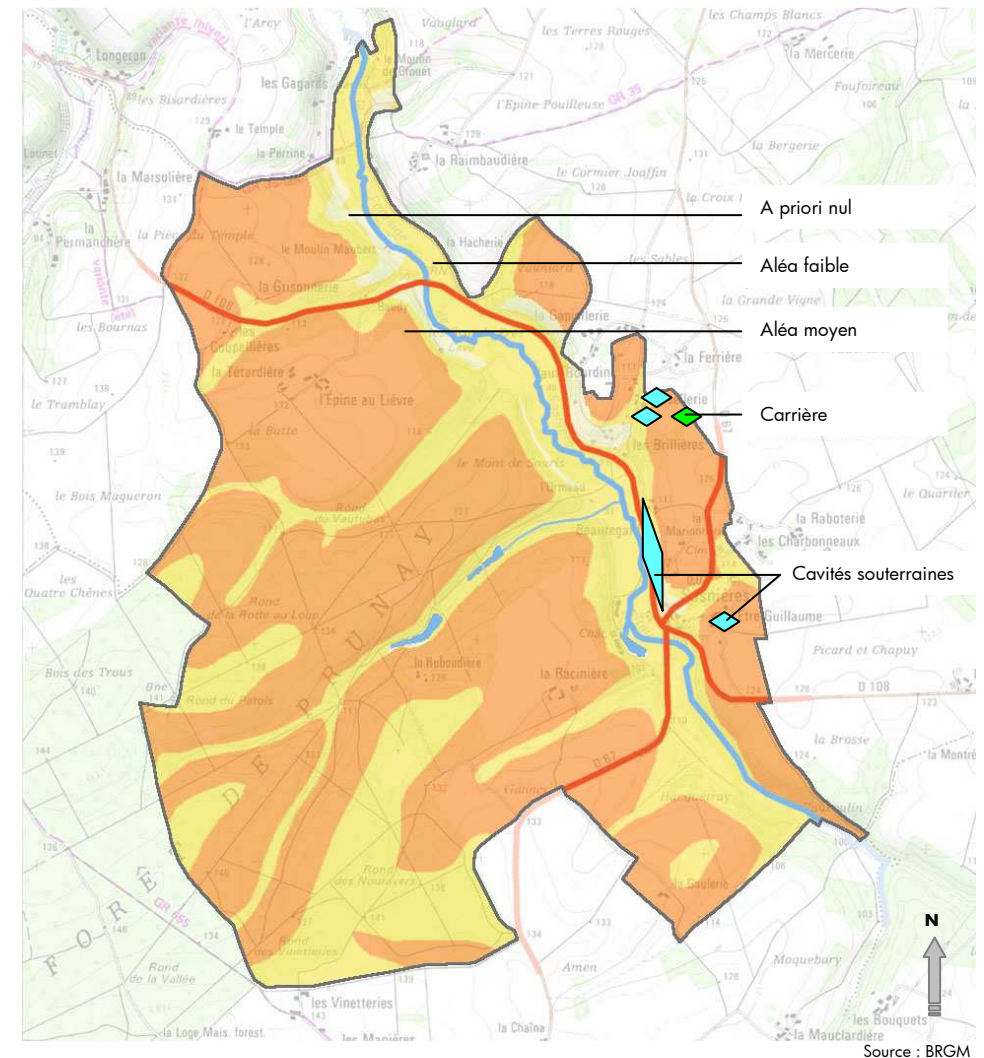
La carte ci-joint indique schématiquement l'emplacement des cavités, cependant, pour plus de précisions, il sera nécessaire de se rapprocher du BRGM ou de la Prévention des Risques Majeurs pour connaître leurs emplacements exacts.

Ces cavités souterraines sont localisées principalement le long de la RD 108, dans le coteau, pour 28 d'entre elles. Une est répertoriée à l'Etre Guillaume et les autres sont situées à l'Oisellerie. Une carrière est mentionnée près de l'Oisellerie.

Une enquête terrain a été réalisée par le Laboratoire Régional de Blois dans le cadre de l'élaboration de l'atlas "Cavités" du Loir et recense 97 cavités. Toutes n'ont probablement pas été identifiées.

Il existe un risque karstique sur les plateaux : risque d'éboulement dû à la présence de cavités.

Carte des aléas retrait-gonflement des argiles et des cavités souterraines



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

Un éboulement a eu lieu en 1996 dans une cavité au lieu-dit "les Brillères". Le lieu de l'effondrement a été comblé 2004, après de nombreuses années de conflits pour déterminer qui devait payer.

La commune a fait d'objet de deux arrêtés 2003 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle :

- Arrêté du 29 décembre 1999 pour inondation, coulées de boue et mouvements de terrains consécutifs à une tempête en date du 25 au 29 décembre 1999
- Arrêté du 24 février 2003 pour mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols causés par des inondations et coulées de boue en date du 20 mars 2002

La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin du Loir datant de 2003.

### 2.4.1. RISQUE SISMIQUE

Depuis les décrets du 22 octobre 2010, la commune de Sasnières est maintenant en zone de sismicité 1, c'est-à-dire très faible.

### 2.4.2. RISQUE TRANSPORT MATIERE DANGEREUSE

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel à haute pression qui suit la vallée. (Cartographie au chapitre des servitudes).



*Borne de signalisation du passage de la canalisation de gaz*

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.5. L'OCCUPATION DES SOLS

La commune d'une superficie de près de 800 hectares est couverte de moitié par des boisements. La forêt de Prunay, vestiges de la forêt de Gâtines défrichée au XI<sup>ème</sup> siècle, occupe le quart sud-ouest du territoire communal. Il est géré par un groupement forestier privé. Les autres parcelles boisées sont situées le long du cours d'eau et des voies existantes. Il s'agit le plus souvent de parcelles escarpées, dans le coteau, difficilement exploitables.

Les peupleraies sont le long des cours d'eau. Les autres espaces boisés sont composés de feuillus type taillis sous futaie. Quelques étendues de conifères apparaissent ponctuellement dans la forêt de Prunay.

L'agriculture couvre 38% du territoire. Les cultures céréalières représentent 56 % de la surface agricole. Les cultures fourragères sont inexistantes et l'élevage a disparu alors que c'était à l'origine l'activité principale des paysans.

#### LA GATINE TOURANGELLE

Les sols de cette région sont constitués d'argile à silex. Ils sont en grande partie drainés. C'est une région vouée aux grandes cultures sur les plateaux et à l'élevage. Les terres de Sasnières n'offrent pas de bons rendements. Elles sèchent vite. Les terres ont été drainées pour faciliter l'accès dans les terres argileuses. La présence de silex abîme le matériel agricole.

*Vue aérienne du territoire de Sasnières*



*Source IGN – Pilote 41*

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.6. L'ANALYSE PAYSAGERE

Sasnières se trouve aux confins de la Gâtine Tourangelle et du Loir. Cette région entièrement boisée a été défrichée au XI<sup>e</sup> siècle.

Le paysage de Sasnières est composé d'un plateau coupé par des vallées formées par de petits cours d'eau comme le ruisseau la Fontaine de Sasnières. Celui-ci a creusé le calcaire pour former une vallée assez large et des coteaux parfois abrupts, boisés ou cultivés.

Le village de Sasnières et les habitats isolés se sont construits sur les coteaux, là où la pierre de construction était présente. La proximité d'un cours d'eau et les probables inondations de la vallée ont poussé les habitants à s'installer à une altitude et une distance raisonnable par rapport au cours d'eau.

Le paysage est riche et diversifié. Il ne se dévoile pas en un seul coup d'œil et nécessite que le visiteur prenne le temps de le parcourir pour découvrir les vallons irréguliers. Les espaces boisés agrémentent les points de vue.

Les plateaux sont utilisés pour l'agriculture céréalière. Les différentes cultures créent un panel de couleur modifiant le paysage au fil des saisons, et des années. Les parcelles sont de bonnes tailles. Elles ont été regroupées dans un souci de rentabilité.

Au cœur de la vallée, certaines parcelles sont cultivées alors que d'autres ne sont pas exploitées, car elles sont inondées une partie de l'année. Les coteaux et quelques terres inondables sont boisés. Quelques peupleraies longent le ruisseau, alors que sur les coteaux, les chênes, noisetiers, charmes... occupent le relief accidenté.

La ripisylve est perceptible et laisse deviner la présence du ruisseau la Fontaine de Sasnières.

Les maisons sont implantées de diverses manières. Les unes sont sur le plateau, les autres au pied du coteau, d'autres encore adossés au coteau... Ces constructions rythment le paysage et forment des paysages variés.

Le village est constitué d'anciennes maisons et est bien préservé. Cependant, le long de la route sinueuse qui suit la vallée, des constructions récentes sont disséminées sur le coteau, au centre de leur parcelle. Celles-ci sont souvent accompagnées de végétaux qui n'ont pas de caractère local et qui modifient le paysage naturellement attrayant. Les maisons récentes sont souvent clôturées avec des végétaux d'une seule espèce persistante, ou avec des murs d'enceinte pas toujours crépis.



*Paysage sinueux parsemé de bosquets et de bois*



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.7. LA TRAME VERTE ET LA BIODIVERSITE

La trame verte est une "démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national [via les espaces naturels] pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie ! Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc." La trame verte a été instituée par la loi Grenelle II.

Le réseau d'échange est constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques que sont les haies, les boisements...

Une étude est actuellement en cours à l'échelle du pays sur cette démarche.

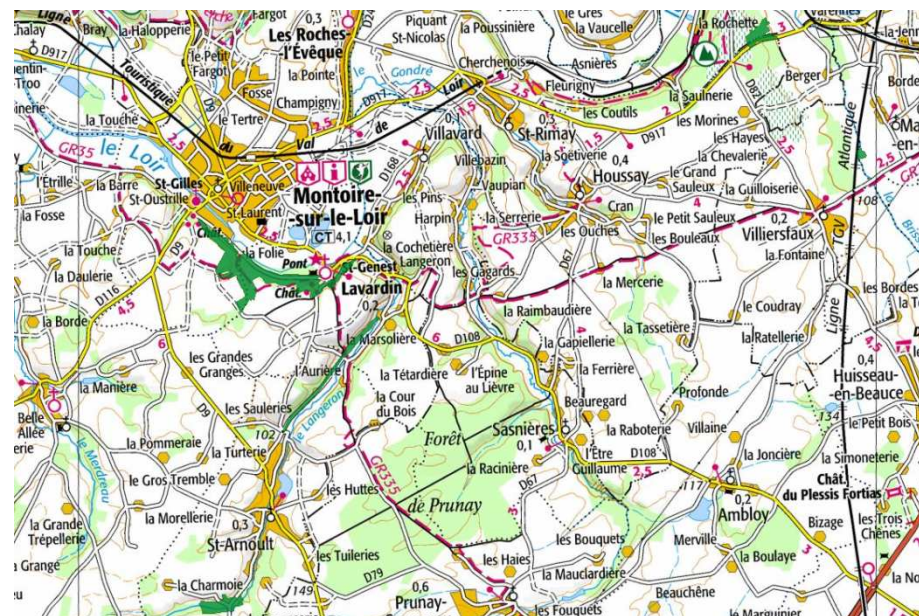
Le territoire communal n'est pas concerné par un zonage ZNIEFF. Néanmoins, la commune voisine du Lavardin recense deux périmètres ZNIEFF de type 1, le long du Langeron et à proximité du bourg de la commune. Ce zonage correspond à des espaces naturels homogènes d'un point de vue écologique et qui logent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

La commune d'Houssay comprend au nord-est du territoire une ZNIEFF de type 1, pelouse et bois thermophile des Maises

Aucun zonage Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal ni sur les communes voisines.

Aucune autre protection des espèces ne concerne le territoire de Sasnières.

L'évaluation environnementale ne concerne donc pas la commune de Sasnières.



■ ZNIEFF

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### LES ESPECES PROTEGEES ET MENACEES ET LEURS HABITATS

Plusieurs espèces à protéger ont été recensées sur le territoire communal. L'Inventaire National du Patrimoine Naturel a établi une liste de ces espèces. Ces espèces sont à protéger suite à plusieurs directives et arrêtés en Conseil d'Etat : la directive concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et de la flore sauvages (97/62/CEE), le règlement du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce, l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1993 fixant la liste des espèces végétales faisant l'objet d'une réglementation de ramassage, de récolte ou de cession à titre gratuit ou onéreux dans le département de Loir-et-Cher, l'arrêté du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre complétant la liste nationale.

Nom valide	Nom vernaculaire	Habitats
Helix pomatia Linnaeus, 1758	Escargot de Bourgogne	bois, haies, friches et prairies
Mustela putorius Linnaeus, 1758	Putois d'Europe, Furet	cavités, rives des cours d'eau ou entre les racines des arbres.
Ruscus aculeatus L.	Fragon, Petit houx	sous-bois herbacés médioeuropéens, basophiles
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng.	Orchis bouc	Pelouses, friches, prairies maigres, talus sur substrat calcaire
Orchis simia Lam.	Orchis singe	terrain calcaire, zones de pelouses et bois clairs
Hyacinthoides non-scripta (L.)	Jacinthe sauvage, Jacinthe des bois	chênaies-hêtraies et haies
Cornu aspersum (O.F. Müller, 1774)	Escargot petit-gris	bois, haies, friches et prairies
Polystichum aculeatum (L.) Roth	Polystic à aiguillons, Polystic à frondes munies d'aiguillons	pentons ombragés, ravins et fossés humides

Des espèces menacées sont également présentes sur le territoire de Sasnières. Elles sont définies par la liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine (2009)

Nom scientifique	Nom français	Statut	Habitats
Oryctolagus cuniculus	Lapin de garenne	NT (quasi menacé)	espaces herbeux, boisés et terres cultivées
Capreolus capreolus	Chevreuril européen	LC (préoccupation mineure)	forêts de feuillus ou mixtes
Martes foina	Fouine	LC	prairies, terres arables et régions boisées
Martes martes	Martre des pins	LC	boisements denses, forêts de conifères ou forêts mixtes
Meles meles	Blaireau européen	LC	forêts mixtes ou de feuillus, haies, friches, clairières, landes et prairies
Mustela erminea	Hermine	LC	champs, haies, marais et rives de cours d'eau
Mustela nivalis	Belette d'Europe	LC	prairies, terres arables et régions boisées



### **3. ANALYSE DES ESPACES BATIS**

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

Le bourg de Sasnières est adossé au coteau qui surplombe la vallée. Il est légèrement éloigné du cours d'eau. Sur le coteau opposé se trouve le domaine du Plessis-Sasnières... La principale voie de circulation (RD 108) longe la vallée et relie Saint Amand-Longpré à Montoire-sur-le-Loir

Les constructions se sont développées le long de la vallée et le long des voies de circulation. Les constructions sont presque inexistantes à l'ouest de la RD67-RD 108, notamment du côté de la forêt de Prunay. Seuls l'Epine au Lièvre, sur le plateau, la Racinière, le Plessis-Sasnières et la Hubaudière ont été bâtis dans le quart sud-ouest du territoire communal.

#### 3.1. LE DEVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le bourg s'est développé sur le coteau, le long du ruisseau la Fontaine de Sasnières. Il est orienté à l'ouest. Les hameaux se sont également construits sur le coteau du même côté que le bourg. Le village s'est développé le long de l'ancienne traversée du bourg avant la construction de la RD 108.



*Le bourg de Sasnières vu depuis le coteau opposé*



*Le bourg de Sasnières surplombé par le hameau l'Étre Guillaume*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

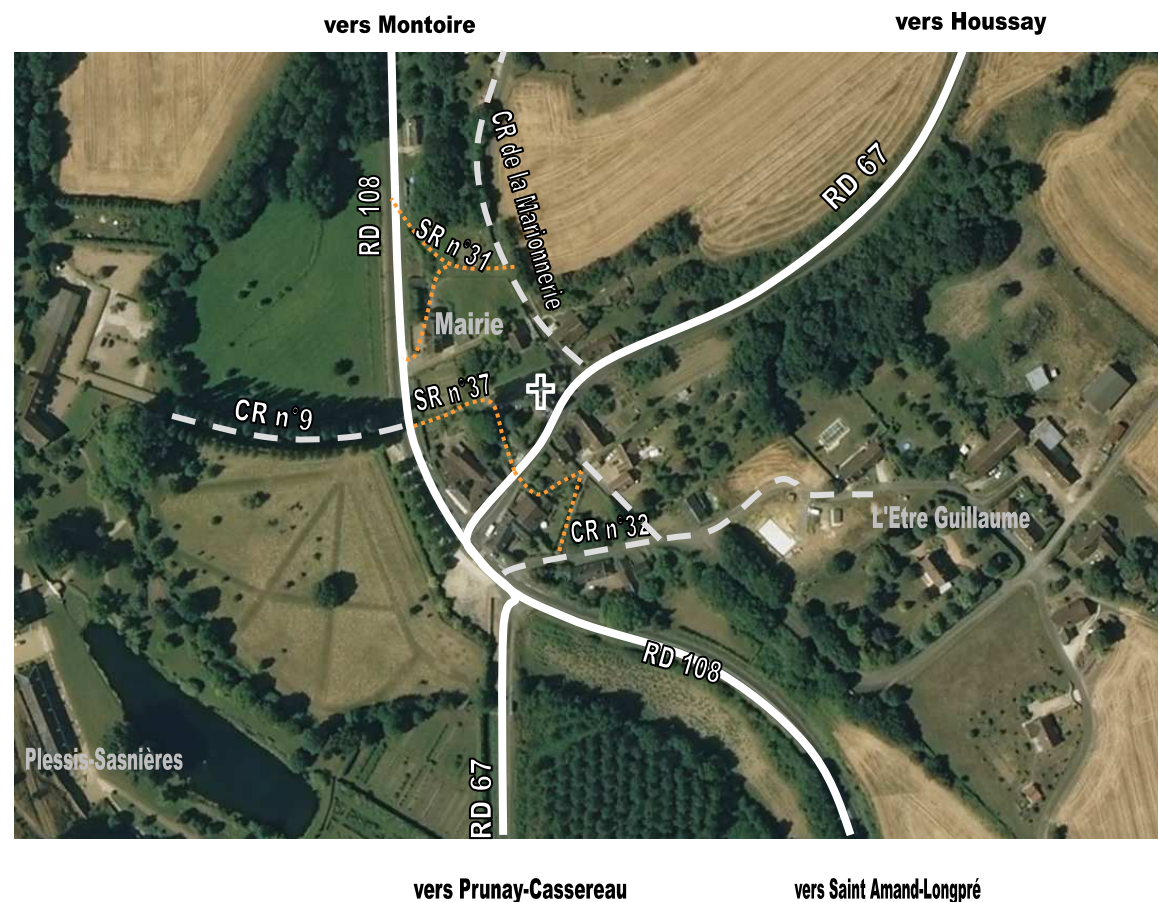
#### 3.1.1. LE BOURG DE SASNIERES

Le bourg de Sasnières est très restreint. Il a été bâti en fonction de la topographie, sur la vallée. On observe une homogénéité des matériaux, avec des maisons qui sont principalement recouvertes d'anciennes tuiles. Quelques maisons ont un toit en ardoises, mais elles sont plus rares. En dehors de l'église et de l'ancien presbytère qui dominent le bourg, les maisons sont toutes de la même hauteur (un rez-de-chaussée et des combles aménagés). L'habitat est assez dense au cœur du bourg. Les constructions sont très proches les unes des autres.

Les rues sont étroites, ne laissant pas la place aux piétons. En dehors de la RD 108 qui suit le cours d'eau, les voies franchissent toutes le coteau et sont parallèles entre elles. Un chemin parallèle à la RD 108 se situe à mi-hauteur sur le coteau.

Quelques commerces occupaient les maisons du bas du bourg. Le dernier commerce était un bar "multiservice" (épicerie, restaurant, couture...) qui a fermé autour des années 1975.

La commune de Sasnières est concernée par un plan d'alignement datant de 1879 sur les RD 67 et RD 108, dans le bourg.



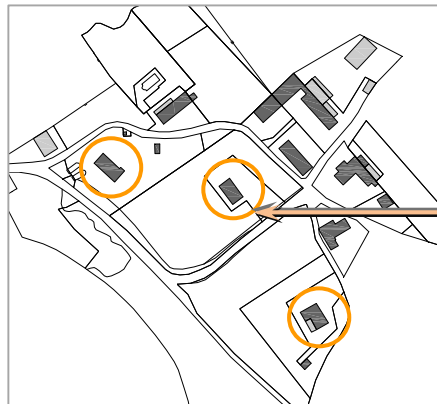
### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### L'ETRE GUILLAUME

Ce quartier du bourg de Sasnières, forme une entité presque aussi importante que le bourg originel de Sasnières. L'Etre-Guillaume a été construit en crête de coteau.

Il est composé à la fois de maisons assez anciennes, d'anciennes fermes agricoles, et de pavillons qui sont implantées de façons éparses (entourées sur le plan).

Les maisons anciennes sont proches de la voie, elles sont parallèles à celle-ci et sont, le plus souvent en pierres calcaires taillées. Les maisons neuves sont installées au milieu de la parcelle, éloignées de la voie, dissimulées par de grandes haies qui les rendent invisibles de l'espace public et créent une sensation de couloir sur les voies et d'absence de vie, d'animation du quartier.



Maison ancienne de L'Etre Guillaume

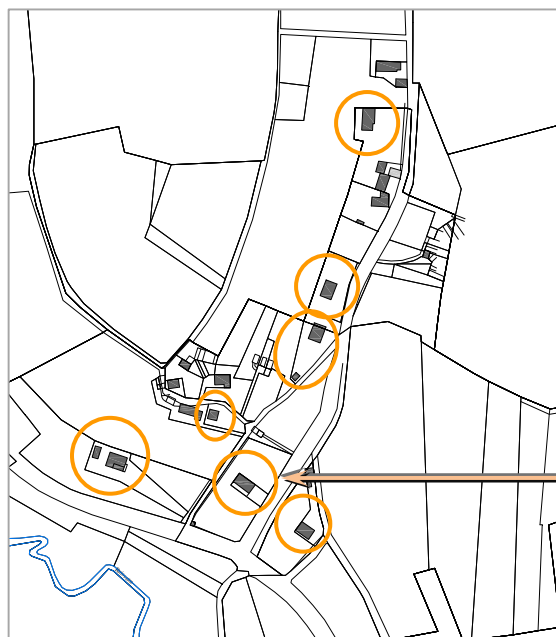


Maison récente de L'Etre Guillaume

#### LE HAMEAU DE VAUX-BOURDIN

Ce hameau s'appuie sur le coteau. Une dizaine de maisons s'étale de la vallée jusqu'au plateau, en suivant la voie communale n°2.

Depuis les années 1960, les maisons (entourée sur la carte ci-contre) se sont construites autour d'anciennes fermes ou de caves troglodytiques. Elles sont très espacées les unes des autres et bénéficient d'une vue dégagée sur le coteau boisé de l'autre côté du ruisseau de la Fontaine du Sasnières.



Maisons ancienne au lieu-dit Les Brillères



Maisons récentes au lieu-dit Les Brillères

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

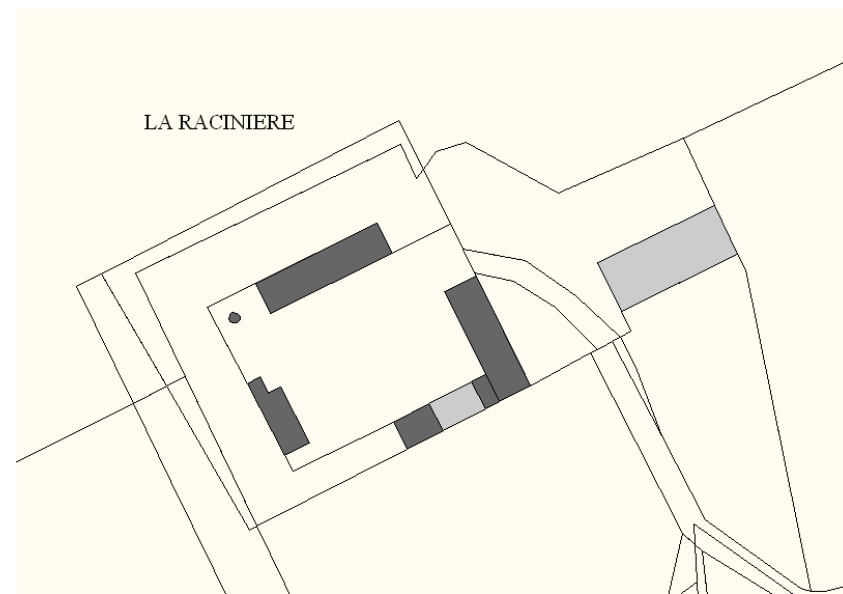
#### 3.1.2. LES LIEUX-DITS

Les habitations extérieures au bourg, sont réparties le long du coteau et sur les plaines, non loin des routes départementales.

Certaines anciennes fermes caractéristiques forment une cour carrée longée par de grandes habitations et de grandes granges. Ces fermes situées sur le plateau devaient ainsi se protéger des vents dominants. L'Épine au Lièvre et la Racinière sont construites selon ce principe.

Les Coupellières, la Grisonnerie et la Gaulerie, la Hubaudière et la Tetardière sont des bâtiments anciens ne reprenant pas cette configuration.

Les moulins sont situés au nord de la commune, le long du ruisseau de la Fontaine du Sasnières. Ce sont des bâtiments isolés qui ont été pour certains été divisés en plusieurs lots.



*Plan d'une ferme carrée à cour fermée*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### 3.2. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

##### 3.2.1. LES ENTREES DE BOURG

###### ACCES PAR LA ROUTE DE SAINT-AMAND-LONGPRE (RD 108)



L'arrivée sinueuse sur le bourg de Sasnières donne l'impression d'entrer dans un village charmant, installé au creux d'un vallon. L'église qui domine le bourg est visible de loin et guide l'automobiliste. Les maisons de bourg sont masquées par la végétation, qui modifie le paysage au cours des saisons. Le Plessis-Sasnières, situé face au visiteur, est lui aussi peu perceptible depuis la route principale.

La route est plus élevée que les terrains qui la bordent. Une haie plantée de charme accompagne le mouvement de la voie sur la droite, alors qu'une haie naturelle variée épouse la forme du virage.



Vue A : Entrée sud-est



Vue B : Entrée sud-est

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### ACCES PAR LA ROUTE DE MONTOIRE-SUR-LE-LOIR (RD 108)



Vue C : Entrée Nord

L'entrée nord, depuis Montoire est très linéaire. La portion précédant le panneau d'agglomération est limitée à 70 km/h. Cependant, la longue ligne droite n'incite pas à ralentir.

Cette voie suit le coteau le long duquel des maisons se sont construites au fil du temps.

L'église est peu visible depuis cette voie car la mairie implantée légèrement en retrait et en surplomb la masque.

L'absence de trottoirs, alors que plusieurs maisons sont construites le long de cette voie, favorise l'usage de la voiture pour se rendre dans le bourg.

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### ACCES PAR LA ROUTE DE HOUSSAY (RD 67)



En venant de Houssay, la route sinueuse nous conduit à Sasnières. Les plantations masquent totalement le village. Ce n'est qu'au dernier moment que l'on aperçoit le panneau d'entrée de bourg et le presbytère.

Le clocher est perceptible en amont du cimetière, bien avant l'arrivée dans le bourg.



*Vue du cimetière*



*Vue D, entrée Est*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

Accès par la route de Prunay-Cassereau (RD 67)



L'arrivée sur Sasnières par la RD 67 est une grande ligne droite avec une perspective sur le clocher de l'Eglise.

A l'entrée du village, un pont permet de traverser le ruisseau de la Fontaine du Sasnières.

La voie est bordée d'une peupleraie sur la droite et par la haie du jardin du Plessis sur la gauche. Cette haie de résineux a été taillée très sévèrement et laisse apparaître les branches et le tronc des végétaux. La clôture grillagée près du fossé laisse supposer qu'une haie a été plantée par le propriétaire pour prendre le relais de ces végétaux dont l'espèce est menacée par une maladie la décimant.



Vue E : Entrée sud

## 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

### 3.2.2. LES ESPACES PUBLICS

#### LA PLACE DE LA LIBERTE :

Vaste espace qui borde la RD 108, la place de la Liberté a une fonction de stationnement pour les riverains, pour les parents lors du ramassage scolaire et pour les visiteurs du Jardin de Plessis/Sasnières.

Cette place de forme allongée est plantée de Liquidambar et de petits rosiers. Le long du parc du château, une grande haie de conifères rend la place hermétique au vallon.

Cette place est conflictuelle du fait des deux voies qui y débouchent. Leur visibilité en sortie est très mauvaise. Deux miroirs améliorent la visibilité et facilitent les déplacements au niveau de ce carrefour. La traversée de bourg est dans une courbe et n'offre pas de dégagement de part et d'autre du bourg.

#### LES CHEMINS PIETONS

Des ruelles piétonnes complètent le réseau des voies. Elles bordent des jardins privés et permettent de passer d'une voie à l'autre, sans aller sur la RD 108 (voie très circulée). Ces venelles ont parfois été créées à même le coteau et ont nécessité la création de marches.



Place de la Liberté



Venelles

## 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

### 3.3. LE PATRIMOINE BATI

#### 3.3.1. LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

L'inventaire des sites archéologiques est en cours de réalisation et sera transmis par le Service Régional de l'Archéologie ultérieurement.

#### 3.3.2. LISTE DES BATIMENTS D'INTERET

##### LE PLESSIS-SASNIERES

Cet ancien fief dépendait de Lavardin, commune voisine. A partir du XV<sup>ème</sup>, la seigneurie du Plessis de Sasnières change plusieurs fois de propriétaires. Au début du XVII<sup>è</sup>, il est fait mention du domaine comprenant un manoir, un étang et un moulin ainsi qu'un mur d'enceinte et deux portails.

Les bâtiments actuels datent de 1806 et se composent d'un château, de communs, de murs d'enceinte, d'une glacière, de la ferme du moulin...

Le domaine appartient à la même famille depuis la fin du XIX<sup>è</sup>.

Le jardin a été labellisé "jardin remarquable" par le ministère de la culture.

##### L'ÉGLISE SAINT MARTIN

L'église de Sasnières était à l'origine une simple chapelle et dépendait de l'abbaye de la Trinité de Vendôme, depuis 1095.

Située sur le coteau, l'église se compose d'une nef lambrissée du XVI<sup>ème</sup> siècle et d'un chœur de style gothique angevin de la première moitié du XIII<sup>ème</sup> siècle. Les ouvertures de largeurs différentes sont orientées au sud.

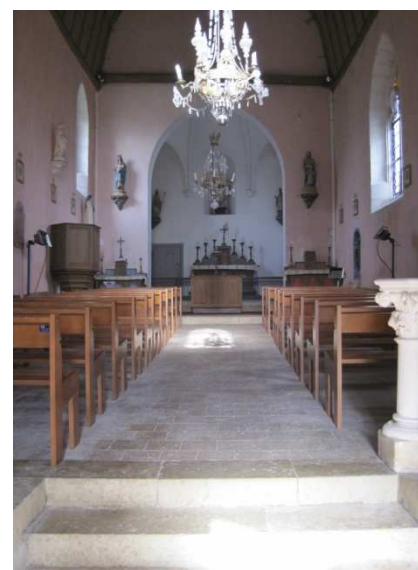
Le clocher, plus moderne, élance l'avant de l'édifice.

##### LE PRESBYTERE

Bâtiment à l'architecture de caractère, il domine le bourg avec sa tour carrée.



*Eglise Saint Martin  
Presbytère*



### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### LES VESTIGES DU PRIEURÉ DE LA HUBAUDIERE

Les religieux de l'ordre de Grandmont fondèrent un prieuré au XII<sup>ème</sup> siècle dans la forêt de Sasnières, à 1,5 km du bourg. Ils furent à l'origine du défrichement des vallées, de la création d'étangs mais aussi de la construction de voies et de moulins à eau. Au XIII<sup>ème</sup> siècle, l'influence du Prieuré s'étendit sur les communes voisines de Saint-Amand, Villavard, Huisseau.

A partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle, malgré la diminution du nombre de moines, le prieuré fut rattaché à l'oratoire du Mans.

Aujourd'hui, quelques murs du bâtiment principal subsistent, ainsi que les fondations de la chapelle et les ruines d'un colombier. Ces vestiges sont situés sur une propriété privée.



#### LES MOULINS

A l'origine, la commune comptait 4 moulins à eau. En 1835, seuls trois sont répertoriés :

- Le Moulin du bourg qui appartenait au Seigneur du Plessis de Sasnières
- Le Moulin Maubert
- Le Moulin Couvet qui a été détruits à plusieurs reprises et a été reconstruit pour la dernière fois au XIX<sup>ème</sup>

#### LA MAIRIE

Bâtie en 1882, la mairie (ancienne école) a une architecture différente des autres constructions du village avec de la brique et des moellons (pierre dure de Villavard).



*Le Moulin*



*Le Moulin Maubert*



*Le Moulin Couvet*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### 3.3.3. L'ARCHITECTURE LOCALE

Les éléments architecturaux présents sur la commune se retrouvent dans les nombreux villages de caractère de la région.

Le calcaire local est très utilisé pour la construction des maisons de Sasnières, soit pour les bâtiments d'habitations, soit pour l'encadrement des ouvertures et comme pierres d'angle. Les maisons anciennes sont en moellons. Quelques unes ont des angles de murs et de tour de fenêtre en briques.

Deux types de constructions sont présents sur la commune :

- Sur les plateaux, les matériaux de construction sont des argiles à silex. D'autres matériaux viennent en complément comme la brique, le torchis, les rognons de silex et les pierres de taille en calcaire. Les constructions sont couvertes de tuiles. Les fermes sont souvent accompagnées par de petits bâtiments (étables, écuries, poulailler) souvent accolées à la maison principale.
- Sur les vallées, les constructions sont principalement en calcaire, avec des volumes simples. Les toitures sont en ardoises et parfois en tuile. Des caves sont utilisées comme dépendance pour la construction principale.

Donc, couleurs et matériaux mates, bien intégrés dans le paysage (même tonalité que les terres cultivées)



*Construction sur les plateaux*



*Construction dans les vallées*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### LES TOITURES

Les toitures des constructions sont le plus souvent à deux pans. Certains bâtiments sont couverts d'une toiture à quatre pans

Dans les lieux-dits, certains bâtiments ont leur toiture qui descend jusqu'à environ 1 mètre du sol. Souvent, ces toitures sont orientées au nord, et peu d'ouvertures ont été créées afin de se protéger des vents.

Les maisons sont soit recouvertes de tuiles anciennes plates soit d'ardoises. Peu d'habitations sont recouvertes de tuiles mécaniques.

Les constructions rénovées ou récentes ont parfois une toiture en tuiles plates neuves.



*Toiture à deux pans en tuile plate*



*Toiture à 4 pans en ardoise à gauche et en tuile mécanique à droite*



*Toiture à deux pans en tuiles plates récentes*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### LES OUVERTURES

La plupart des maisons anciennes possèdent des ouvertures rectangulaires plus hautes que larges. On observe quelques portes cintrées voire arrondies. Les "appareillages" de fenêtres sont en pierre de taille calcaire parfois couplé avec de la brique. Certaines ont un linteau de bois au-dessus des ouvertures.

Certaines maisons ont des ouvertures qui ne sont pas "habillées". Les appuis de fenêtre sont en pierre ou en béton.

Les teintes des ouvertures sont variées : blanc, coquille d'œuf, cerise, brun van dyck, bleu nuit, vert pâle, vert espérance, marron et bois exotique (ton orangé). La couleur dominante reste dans les tons clairs. Les coloris des volets et des fenêtres sont parfois différents.



*Ouvertures rectangulaire cernées de pierre calcaire*



*Appareillage en brique*



*Ouvertures sans appareillage*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### LES OUVERTURES DE TOITURE

Très peu de bâtiments anciens avaient des ouvertures dans la toiture. Les bâtiments de caractères ont des lucarnes qui apportent de la lumière dans les combles. Dans les fermes, ce sont des portes qui permettaient autrefois de remplir les greniers avec du foin ou de la paille. En brique, en pierre ou en bois, avec ou sans tuiles, les lucarnes sont bien intégrées.

Les autres bâtiments anciens n'avaient pas d'ouvertures dans la toiture. Ce n'est que depuis quelques années que les combles sont aménagés. Les ouvertures créées sont principalement des châssis de toit.

Quelques ouvertures triangulaires, appelées houteaux, et quelques lucarnes rampantes sont visibles sur certaines maisons, mais elles sont rares.



*Ouvertures dans la toiture*



*Lucarne rampante*



*Houteau dans la toiture*



*Lucarnes dans la toiture*

### 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS

#### 3.3.4. LE PETIT PATRIMOINE

##### LES PUITTS A MARGELLE

Autrefois chaque habitation du bourg était équipée d'un puits, aujourd'hui quelques un subsistent, ils méritent d'être conservés et restaurés.

##### LES POMPES A LEVIER, OU A BRAS

Dans le bourg, on dénombre une seule pompe sur le domaine public. Cette pompe manuelle n'est pas visible des voies principales.

##### LE FOUR A CHAUX

Au lieu-dit les Ormeaux, se trouve un four à chaux sur une propriété privée.

##### LES CROIX

La Croix Maubert rappelle l'emplacement de l'assassinat en 1859 de Monsieur Maubert, garde-chasse. Cette croix a été déplacée au carrefour du chemin de la Hubaudière.

On trouve également une croix sur la place de la Liberté et une en haut du bourg (CR la Marrionnerie).

##### LA GLACIERE

Derrière le Plessis-Sasnières, dans le coteau, se trouve une ancienne glacière en pierre de taille. Celle-ci servait à conserver la glace l'hiver. Sa description est détaillée dans le paragraphe tourisme sur Le Plessis-Sasnières.

##### LES PETITS MURS DE CLOTURE AUTOUR DES VENELLES DU BOURGS

Les venelles du bourg sont, pour certaines, longées par des petits murs de clôtures qui font le charme du village. Ceux-ci sont souvent doublés d'une haie végétale.





## **4. ANALYSE STRUCTURELLE**

## 4. ANALYSE STRUCTURELLE

### 4.1. LE PARC DE LOGEMENTS

#### 4.1.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc du logement est en constante augmentation, à l'exception des données relevées en 1999 qui font état d'une légère baisse.

Le nombre des résidences principales a fluctué entre 1968 et 1999 de 30 à 37, alors qu'en 2009, on observe une nette augmentation atteignant 44 habitations.

Les résidences secondaires représentent en 2007 près de 24 % des logements. En 1990, les maisons de vacances étaient aussi nombreuses que les résidences principales.

A l'échelle de la communauté de communes, une OPAH a été conduite sur la période 2006-2009, mais elle n'a pas été très suivie. Très peu d'habitants en ont bénéficié. Elle n'a pas abouti par manque de communication et de relais des élus envers la population.

Le territoire de Sasnières n'est pas intégré dans un Programme Local de l'Habitat (PLH)

#### 4.1.2. LES LOGEMENTS VACANTS

En 2009, l'INSEE indique 8 logements vacants sur la commune qui sont des logements d'une pièce et ont été construits avant 1974. Les logements vacants représentent 12 % des constructions à usage d'habitations. Ce chiffre est relativement constant.

La municipalité restaure actuellement l'un d'entre eux pour en faire un T3. Un autre, situé dans le bourg est à vendre depuis plusieurs années : la petite superficie habitable, son prix et la faible surface du terrain expliquent cette situation.

Les logements vacants d'une pièce sont difficilement réhabilitables et ne répondent pas à la demande sur Sasnières. Ils nécessitent un agrandissement quand cela est possible.

#### 4.1.3. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

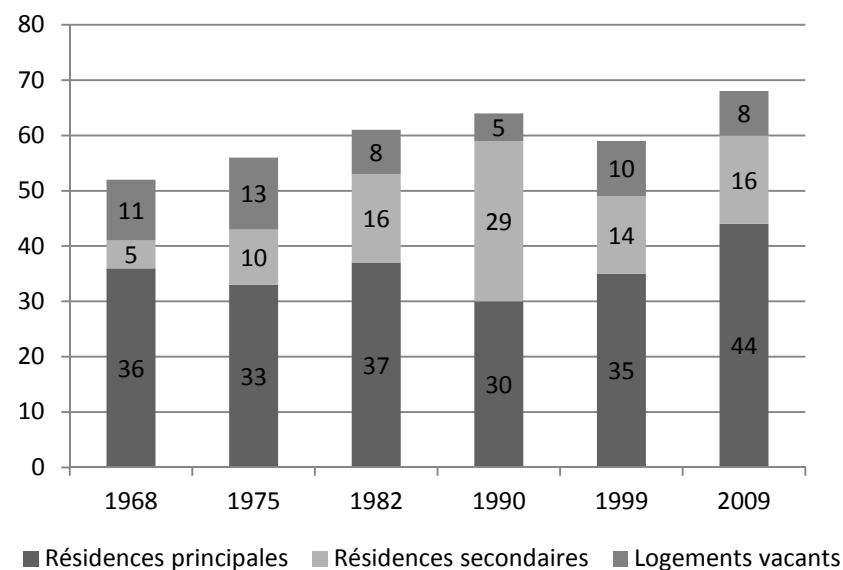
Les logements sont le plus souvent occupés par leurs propriétaires. Les locations représentent 16 % des résidences principales. La commune ne possède aucun logement social. Cependant, elle réhabilite actuellement un logement vacant qui sera proposé à la location avec un loyer modéré.

La commune est propriétaire de l'ancienne école dans laquelle se trouvent 2 F4. La bâtisse était classée en gîte de France jusqu'en 2003. La municipalité a décidé de louer ces appartements avec un bail annuel. Le bâtiment contient également un studio en location. Ces logements sont régulièrement occupés, parfois par des jeunes qui attendent de construire ou de réhabiliter une maison, soit par des personnes seules.

Les maisons sont pour la plupart de grands logements de 4 pièces et plus. Les logements de 2 et 3 pièces sont des maisons construites avant 1949.

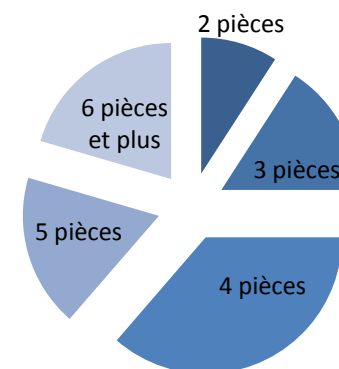
Les logements de moins de 40 m<sup>2</sup> sont très rares. Les maisons ont tout le confort nécessaire, à l'exception de 3 logements qui n'ont ni douche ni baignoire.

Evolution du parc du logement



Source : INSEE 2009

Nombre de pièces par résidences principales



## 4. ANALYSE STRUCTURELLE

### 4.1.4. RYTHME DES CONSTRUCTIONS

La majeure partie des habitations principales a été construite avant 1949. Depuis de nouvelles maisons ont été bâties régulièrement. Dans la période 1990 – 2005, 3 maisons neuves sont sorties de terre. Ainsi le rythme de la construction sur cette dernière période a été d'un logement tous les 5 ans.

Depuis une maison a été construite en 2008 et une grange a été aménagée en 2007.

### 4.1.1. LES NOUVEAUX HABITANTS

Le renouvellement de population est important puisque plus de la moitié des ménages se sont installés sur Sasnières depuis moins de 10 ans. En effet, la commune a connu ces dernières années une arrivée importante de nouveaux habitants résultant de la vente de plusieurs maisons qui appartenaient à des personnes âgées souvent seules. Leur départ en maison de retraite ou leur décès a permis de mettre sur le marché des grands logements. Ces derniers ont été achetés par des familles avec enfants. Ces nouveaux habitants (24 depuis 4 ans) ont réalisé une rénovation ou une restauration de leur logement, augmentant ainsi de manière conséquente la population communale.

### 4.1.2. MARCHE DU LOGEMENT

Au vu du faible nombre de constructions à Sasnières, le marché du logement est très calme. Les maisons sont vendues rapidement et réhabilitées par les nouveaux propriétaires.

L'offre de terrains à construire est inexistante. Les terrains potentiels ne sont pas disponibles. Ils appartiennent à des habitants qui ne sont pas vendeurs.

Les personnes qui font construire sont souvent de la famille ou des amis des résidents.

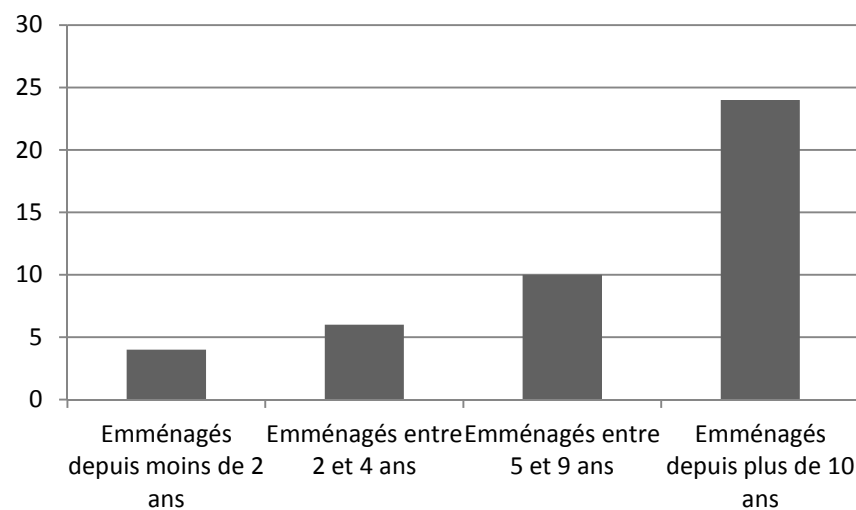
Les résidences secondaires sont transformées en résidences principales, lors de la vente des biens. Leur nombre diminue donc sur la commune. Le marché de la résidence secondaire existe mais il est faible. On observe également des résidents secondaires qui s'installent en résidence principale à l'âge de la retraite.

Période de construction des résidences principales



Source : INSEE 2009

Date d'emménagement des ménages en résidence principale en 2009



## 4. ANALYSE STRUCTURELLE

### 4.2. L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

#### 4.2.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

En 2011, la population atteint 107 habitants selon les estimations communales.

On observe depuis 1968 une baisse significative de la population pour arriver à une stagnation dans la période 1990 – 1999. La tendance inverse s'est amorcée depuis 1999. La population a presque retrouvé le niveau de population de 1982.

La diminution du nombre d'habitants depuis 1968 est due à un exode rural couplé avec une baisse des naissances.

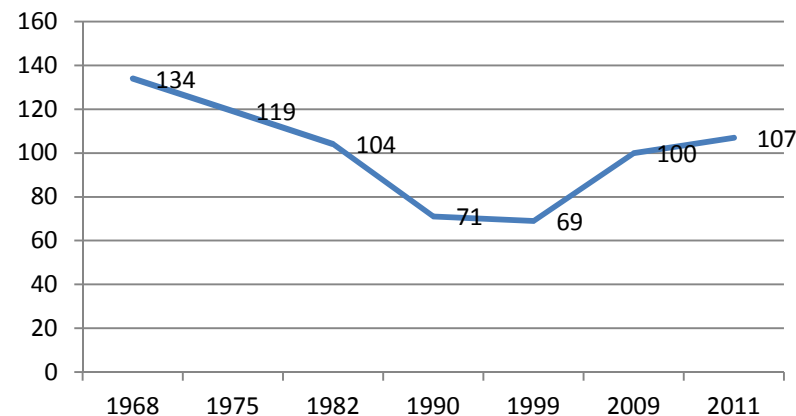
Sur l'ensemble des communes rurales qui sont proches de Sasnières, on observe globalement la même tendance dans l'évolution démographique. La période 1999-2008 a vu la population des petits villages augmentée excepté pour Lavardin et Houssay.

La croissance démographique est probablement due à l'aire d'influence de Vendôme et de Château-Renault qui sont à un quart d'heure de route.

Cette tendance se vérifie sur le canton de Saint-Amand-Longpré où le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter avec une moyenne de 0.9 % par an. A contrario, sur celui de Montoire, la population diminue de 0.1 % par an.

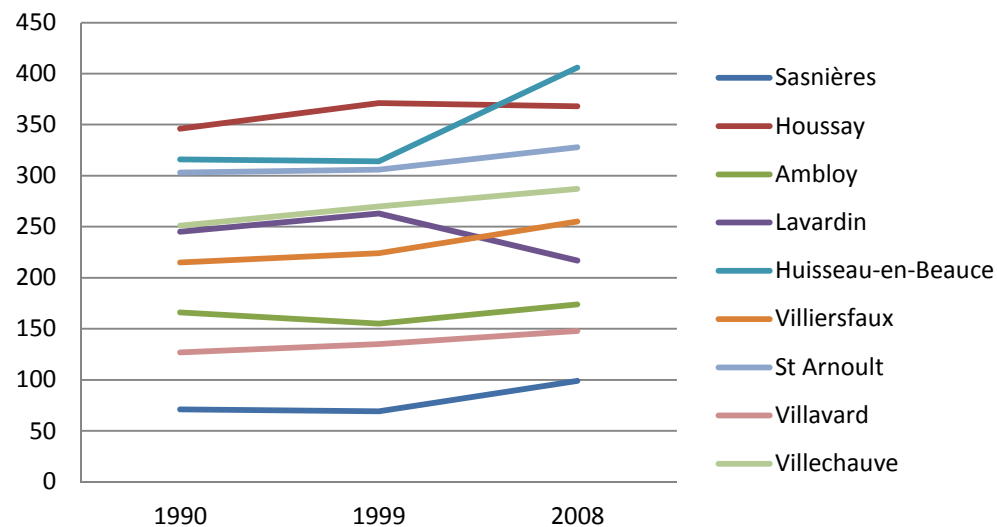
L'augmentation de la population entre 1999 et 2009 est due à la fois à un solde migratoire positif (+4,3) important et à un solde naturel légèrement positif (+0,2). Les naissances sont, pour la première fois depuis 1968, plus nombreuses que les décès. La période 1982-1990 a connu un solde migratoire négatif, de l'ordre de - 4,5 % alors qu'il avoisinait - 1,5% depuis 1968. La commune était alors occupée par des petits agriculteurs qui, à la retraite, sont partis de Sasnières ; leurs enfants n'ont pas repris l'exploitation familiale et sont allés chercher du travail ailleurs. Cette évolution n'est pas similaire dans les communes limitrophes.

Evolution de la population à Sasnières



Source : INSEE 2009  
Et données communales

Evolution de la population dans les environs



## 4. ANALYSE STRUCTURELLE

Depuis 1999, la commune a eu 17 naissances pour 11 décès. Cette tendance montre le dynamisme démographique communal. Le taux de natalité est de 17,7 ‰ alors que celui de la France est d'environ 12 ‰. L'arrivée de nouveaux nés rajeuni l'ensemble de la population, d'autant plus que les décès sont plus nombreux que les dernières décennies (13,6 ‰ sur la dernière période contre 9 ‰ dans les années 1980-1990)

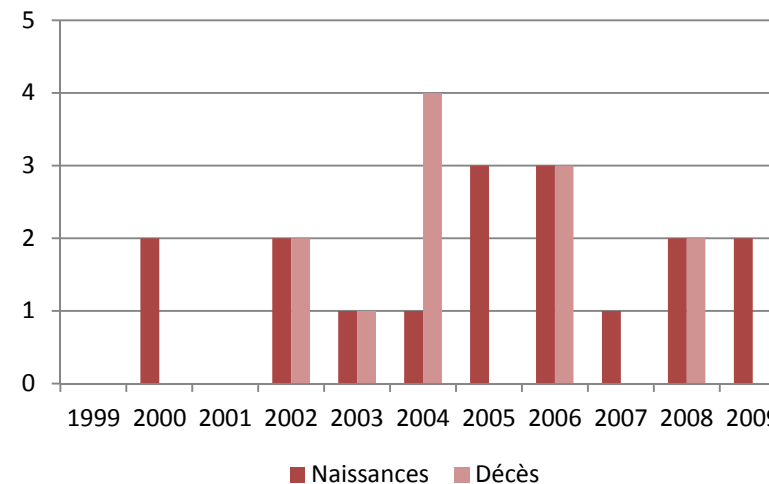
### 4.2.1. L'ÉQUILIBRE DES TRANCHES D'ÂGE

Les tranches d'âge les plus représentées sont les actifs, avec une plus forte proportion de 45-59 ans.

L'évolution entre 1999 et 2009 est en nette progression. La proportion des enfants de moins de 15 ans a plus que doublé. Les actifs sont repartis de la même manière. Les personnes âgées sont plus représentées au regard des autres tranches d'âge.

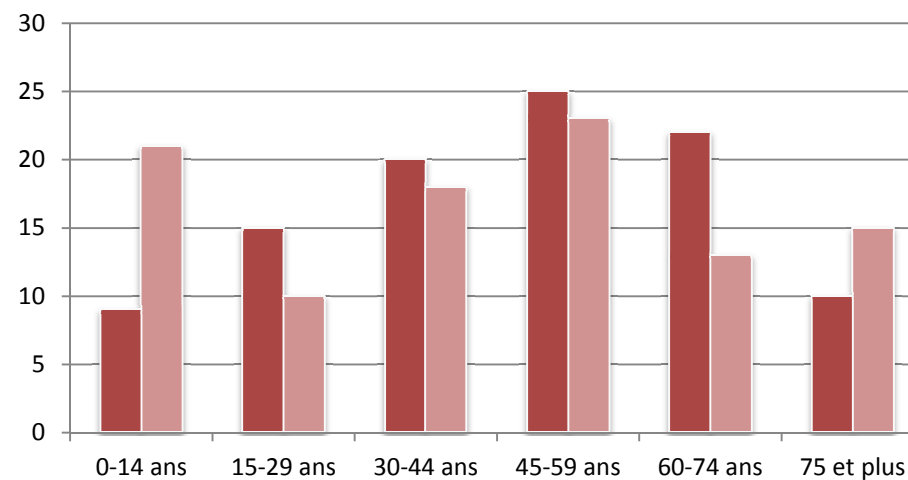
L'indice de jeunesse corrobore cette analyse. Il correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Il était de 0,27 en 1999 et de 0.62 en 2009.

Evolution des taux de natalité et de mortalité (‰)



Source : INSEE 2009

Répartition de la population par tranche d'âge (% de 1999-2007)



Source : INSEE 2009

## 4. ANALYSE STRUCTURELLE

### 4.2.2. LA COMPOSITION DES MENAGES

Le nombre de ménages vivant à Sasnières a nettement augmenté entre 1999 et 2009, passant de 35 à 46.

Des couples avec enfants se sont installés sur Sasnières et composent la presque totalité des nouveaux arrivants. Les familles monoparentales ne sont plus présentes sur le territoire, soit à cause d'un déménagement, soit car les enfants sont partis pour vivre ailleurs et ne sont donc plus comptabilisés.

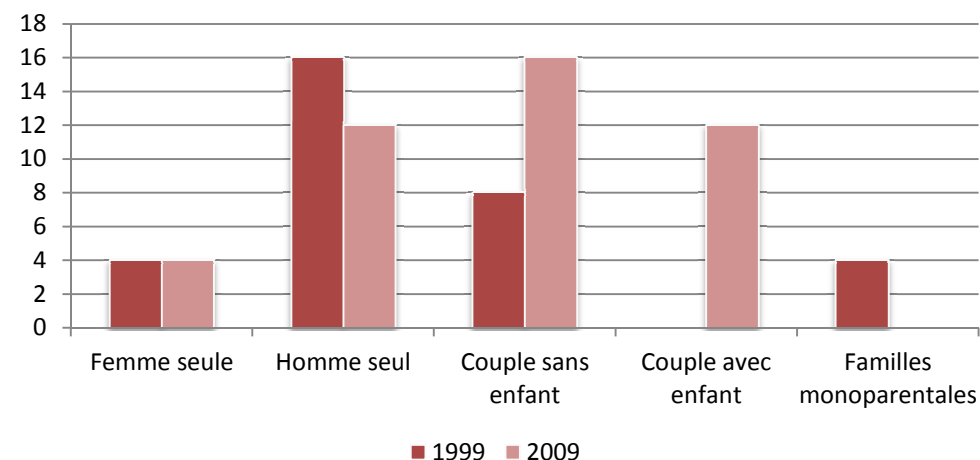
Les couples sans enfants suivent la tendance inverse. Il s'agit probablement de couples jeunes sans enfants ou des couples de jeunes retraités qui sont venus s'installer à Sasnières. Le nombre de femmes seules reste constant. Les hommes seuls sont plus nombreux, même si leur proportion diminue.

La moitié des habitants de plus de 15 ans sont mariés. Plus d'un quart est célibataires et les autres personnes sont veuves ou divorcées.

En moyenne, la taille des ménages en 2009 est de 2,15 personnes.

La tendance est à la hausse depuis 1999, car à cette date, les ménages étaient composés de 1,97 personnes. A noter que depuis les années 70, ce chiffre n'avait cessé de baisser passant de 3,5 à moins de 2, en raison du départ des enfants, du veuvage et des divorces...

*Evolution de la composition des ménages*



## **5. VIE LOCALE**

## 5. VIE LOCALE

### 5.1. LA POPULATION ACTIVE

Sur la commune, en 2009, 48 habitants de plus de 15 ans sont actifs contre 31 en 1999. 38 exercent leur profession dans la fonction publique. 3 sont en recherche d'un emploi.

Les actifs occupés de Sasnières travaillent essentiellement dans d'autres communes du département du Loir-et-Cher.

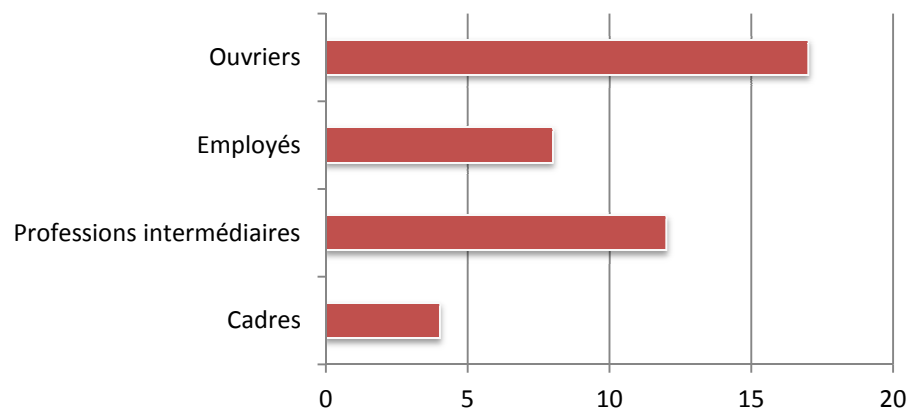
Depuis 1999, 4 actifs supplémentaires travaillent sur le territoire communal.

8 actifs sont employés à temps partiels alors que les autres actifs le sont à temps complet. 36 actifs sont salariés.

Ceux qui occupent une activité professionnelle sont soit des cadres, soit des professions intermédiaires, soit des employés, soit des ouvriers. Les actifs artisans, commerçants et agriculteurs ne vivent pas à Sasnières.

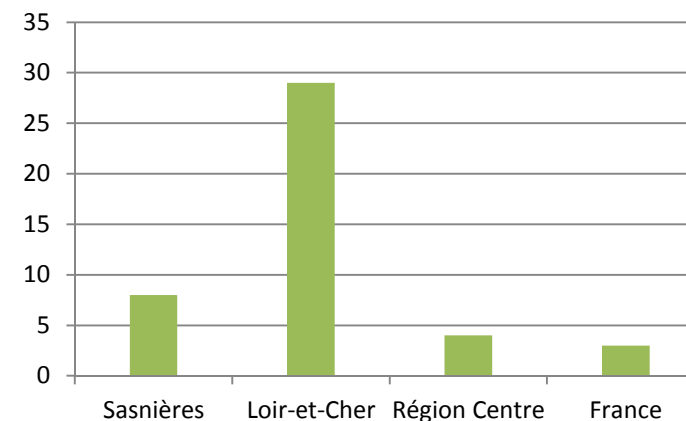
Les actifs travaillent principalement dans le secteur tertiaire (enseignement, assurances, finances, immobilier, comptabilité, gestion...). Quelques uns travaillent dans le commerce de voitures et d'autres en usine.

*Catégories socio-professionnelles des actifs de plus de 15 ans*



Source : INSEE 2009

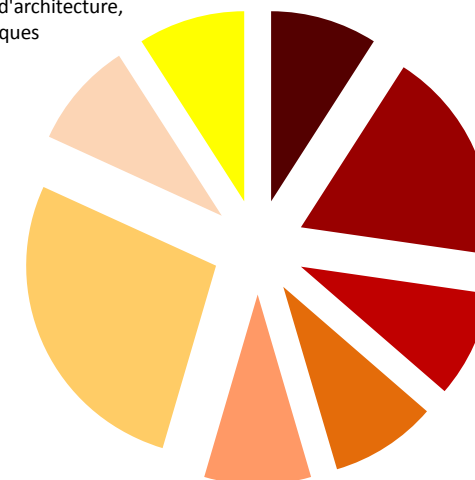
*Lieu de travail des actifs occupés de plus de 15 ans*



Source : INSEE 2009

*Secteur d'activité des actifs en 2009*

- Autres industries manufacturières ; réparation et installation de machines et d'équipements
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques
- Administration publique
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Enseignement



## 5. VIE LOCALE

### 5.2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### 5.2.1. L'AGRICULTURE

Sur le territoire de Sasnières, les agriculteurs qui exploitent les terres ont leur siège d'exploitations sur les communes voisines, à l'exception de trois cultivateurs

- L'un, au lieu-dit l'Étre Guillaume, qui continue son activité bien qu'il soit en âge de prendre sa retraite. Sa ferme s'étend sur moins de 5 ha, son seul accès se fait par le bourg occasionnant des conflits d'usage avec les riverains. Les bâtiments sont anciens et inadaptés au gabarit des nouveaux matériels agricoles. Cette exploitation ne sera donc pas reprise par un jeune exploitant.
- L'autre, au lieu dit Le Moulin, qui fait appel à une entreprise extérieure pour cultiver les parcelles agricoles.
- Le dernier, au lieu-dit la Coupellière, qui exploite une vingtaine d'hectares sur Sasnières et complète son activité en louant du matériel agricole pour la saison des moissons.

Une dizaine d'agriculteurs cultivent les terres agricoles de Sasnières en complément de celles situées sur des communes limitrophes. La plupart sont des céréaliers qui exploitent moins de 20 ha sur la commune. Deux d'entre eux font intervenir une entreprise extérieure pour la culture de leurs terres. Les autres agriculteurs n'ont pas de salariés.

Les parcelles situées le long du cours d'eau sont parfois laissées en pâture voire même en jachère.



Les céréales, une fois récoltées sont acheminées vers des coopératives sur les communes voisines, essentiellement à Prunay-Cassereau, mais aussi à Montoire, Saint-Amand, Villiersfaux et Herbault. Les agriculteurs ne rencontrent pas de difficultés de circulation pour s'y rendre.

Deux d'entre eux ont également une activité d'élevage, mais seul l'un d'eux fait paître des bovins occasionnellement sur Sasnières. Ces derniers sont concernés par un plan d'épandage sur leurs terres.

Les agriculteurs qui pourraient transmettre leur exploitation dans les dix prochaines années préfèrent poursuivre leur activité, sans prendre de retraite.

La commune est sur le territoire de l'AOC Sainte Maure de Touraine (bûche de chèvre) et des Indications Géographiques de Protection volailles du Maine, volailles de l'Orléanais, Val de Loir (vin rouge, rosé et blanc), et Loir-et-Cher (vin rouge, rosé et blanc). Cependant, aucune exploitation n'est concernée par ce type d'activité sur la commune de Sasnières.

#### 5.2.2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Trois activités économiques :

- Le jardin du Plessis-Sasnières (développé au paragraphe tourisme)
- La Société Novaboost (vente en ligne de tirage de photos et de livre-photos)
- Un artisan peintre – en cours d'installation sur le territoire communal.

Deux employeurs :

- Le Plessis-Sasnières (2 plein temps et 1 temps partiel)
- La commune (2 temps partiels)

## 5. VIE LOCALE

### 5.2.3. LE TOURISME

Le tourisme est une compétence communautaire cependant, plusieurs personnes privées ont développé une activité touristique ou d'hébergement.

#### EQUIPEMENTS TOURISTIQUES :

##### Le Plessis

Composé d'un vaste jardin et d'une glacière caractéristique, le château accueille 8000 à 9000 visiteurs par an.

Le jardin, d'une superficie de 3,5 ha, a été ouvert au public à partir de 1996. Il a obtenu le label "Jardin Remarquable" en 2004.

Le jardin enferme un étang d'eaux vives d'un demi-hectare. Plusieurs ambiances végétales donnent des perspectives différentes sur le château, le coteau... Ce jardin romantique est arboré d'espèces remarquables et accompagné d'un jardin à la française au niveau du potager.

La glacière et le cabanon oriental sont deux constructions accessibles au public.

La glacière se situe à flanc de coteau, à 50 m du château. Elle date probablement du XVIII<sup>e</sup>. Elle servait à conserver de la neige et de la glace pendant tout l'été. La glace provenait de l'étang de la Hubaudière situé à plus d'un kilomètre du château. On extrayait des morceaux de glace de cette glacière pour conserver les aliments.

L'accueil des visiteurs se fait par une grande allée de peupliers qui débouche sur un parking et sur le bâtiment d'accueil pour la visite des extérieurs. Les propriétaires comptabilisent entre 8000 et 9000 personnes de pâques à la Toussaint.

##### Gîte

Il existe un Gîte de France 3 épis pouvant accueillir 3 personnes. Il s'agit d'une "maison de poupée" située à proximité du chemin de Grande Randonnée 335 et de la rivière.

Il n'y a pas de "bienvenue à la ferme", ni chambre d'hôtes, ni camping.



Gîte au Moulin du Crouet

## 5. VIE LOCALE

### LES SENTIERS PEDESTRES

Le nord de la commune est longé par le GR 35 reliant Verneuil-sur-Avre (Eure) à Seiches-sur-le-Loir (Maine-et-Loire), suivant la vallée du Loir. Le GR 655 passe aussi sur une petite partie de Sasnières et relie Chartres à Tours. Il s'agit d'un des itinéraires menant à saint Jacques de Compostelle, au départ de la cathédrale Notre Dame de Paris.

Le Plan Départemental Tourisme Equestre répertorie plusieurs chemins où les piétons, les chevaux et les attelages sont autorisés. Ce plan concerne :

- La VC n° 7
- Le CR n° 20
- Le CR 23
- Le CR 38
- L'ancien chemin de Montoire

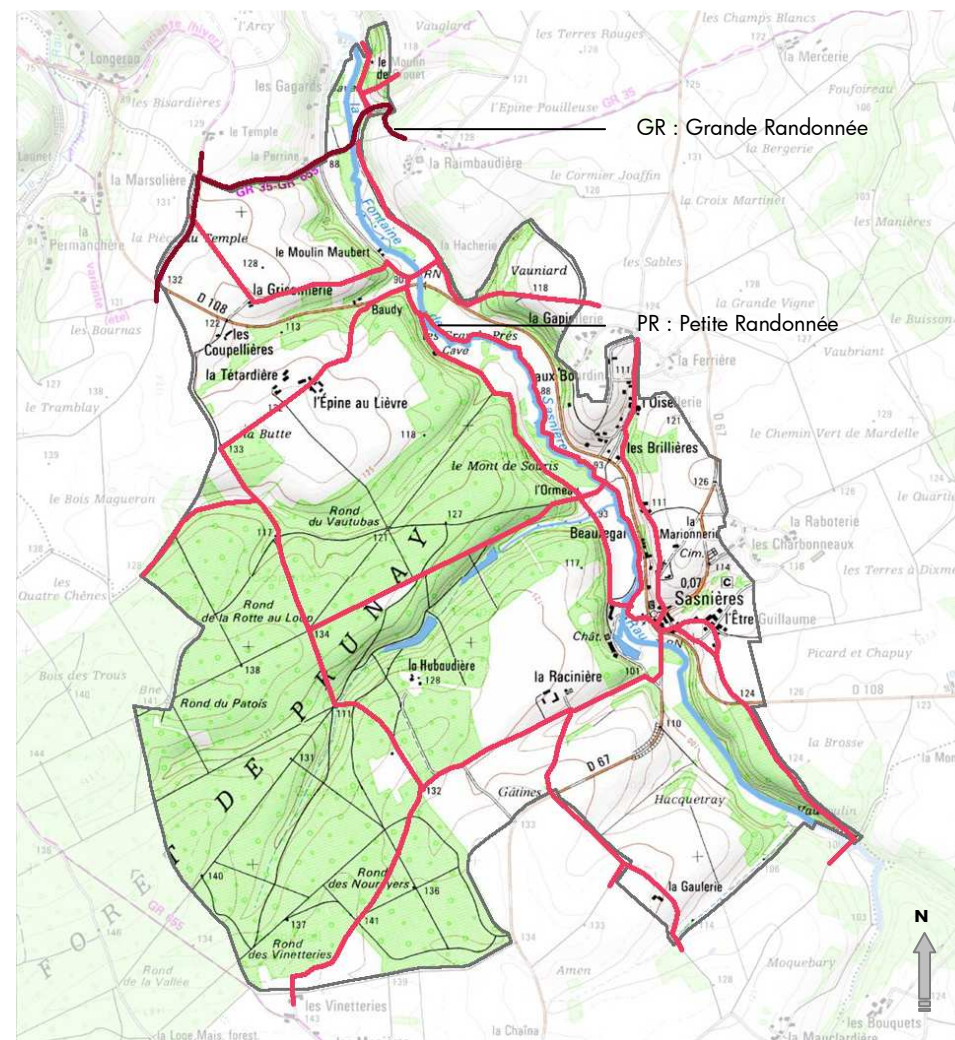
Le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre (PDIPR) classe plusieurs chemins validés par les délibérations du conseil municipal des 20/01/1995, 17/03/1995, 27/08/1998, et 11/03/1999. Sont concernés :

- Le CR n° 9 de la Rivière à Sasnières
- La VC n° 3 de la Tétardière à Sasnières
- Le CR n° 14 jusqu'au chemin rural n°4
- Le CR n° 4
- Le CR n°5 des Tuileries des Vinetteries à Sasnières
- Le CR n° 10 des Tuileries de Saint Arnoult à Houssay
- Le CR n° 18 de la Grisonnerie au Temple
- Le CR n°20 de l'Acherie à Herpain
- Le CR n°38
- Le CR n° 21 de Veuniard à Ambloy
- Le GR n° 35 Sasnières à Vauroulin
- L'ancien Grand Chemin de Montoire à Saint-Amand
- Le CR de Gâtine à la Racinière
- Le CR n° 97 de Villavard
- La VC n°2, ancien chemin de Montoire
- Le CR de la Marionnerie
- Le CR n°67
- Le CR du CR n°67 au grand chemin
- Le CR n°32 de l'Étre Guillaume

Le Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) relatif aux activités de nature : Le Conseil Général a retenu un itinéraire pédestre sur la commune de Sasnières, en raison de ses nombreuses qualités et de l'engagement des communes d'exercer une surveillance et d'en entretenir le foncier.

Cet itinéraire fera l'objet d'une signalisation normalisée qui sera installée par la Communauté de communes. La promotion pourra notamment en être faite par le conseil Général ou ses partenaires, sur un site internet dédié aux itinéraires de randonnée.

Carte des chemins de randonnée – Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)



## 5. VIE LOCALE

### 5.3. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES COMMUNAUX

#### MAIRIE

La mairie est installée dans les locaux de l'ancienne école. Deux pièces du bâtiment lui sont réservées. Trois logements occupent le reste de la construction.

#### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune n'adhère à aucun syndicat scolaire. Les parents choisissent l'école dans laquelle ils souhaitent inscrire leurs enfants.

Les écoles primaires fréquentées par les élèves de Sasnières sont celles d'Houssay, de Saint-Amand Longpré et de Montoire-sur-le-Loir.

Les collèges publics Clément Janequin et Honoré de Balzac sont situés à Montoire-sur-le-Loir et Saint-Amand-Longpré. Au niveau de la carte scolaire, les élèves de Sasnières dépendent du collège de Saint-Amand-Longpré. Le collège privé Saint Julien est le plus près et se trouve sur la commune de Montoire. Le lycée public dont dépend Sasnières se situe à Vendôme. Montoire possède un lycée professionnel privé ; Sainte Cécile.

#### CIMETIERE

Eloigné du bourg, celui-ci était auparavant autour de l'église.



*Ancienne école primaire utilisée par la mairie*



*Cimetière excentré du bourg*

## 5. VIE LOCALE

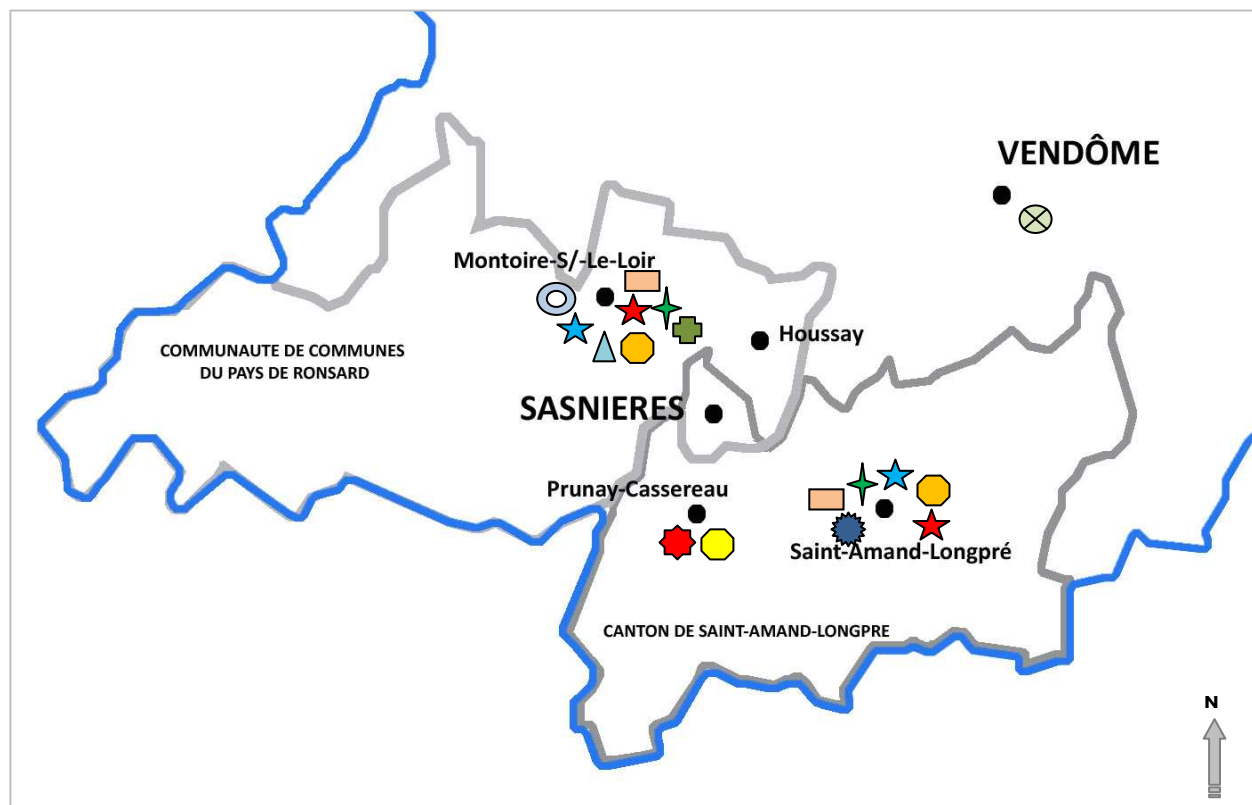
### 5.4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES EXTRA-COMMUNAUX

Les services et équipements qui sont listés dans les cartes suivantes ont été répertoriés de la manière suivante : si les services existent sur une commune limitrophe de Sasnières, mais également sur une commune plus importante, ils ne seront mentionnés que sur la commune limitrophe.

#### 5.4.1. SERVICES GENERAUX

-  · Services de gendarmerie
-  · Centre d'intervention de pompiers
-  · Centre de secours
-  · Trésorerie de référence pour Sasnières
-  · Agence postale communale
-  · Bureau de poste
-  · Le service bancaire - assurances
-  · Le service notarié
-  · Les instances judiciaires
-  · Le conciliateur de justice
-  · Les permanences de la CAF
-  · Les permanences de la CPAM et de la MSA

Plan de situation des services généraux







Source : étude des services à la population du Pays Vendômois réactualisée

## 5. VIE LOCALE

### 5.4.1. LES SERVICES DE SANTE

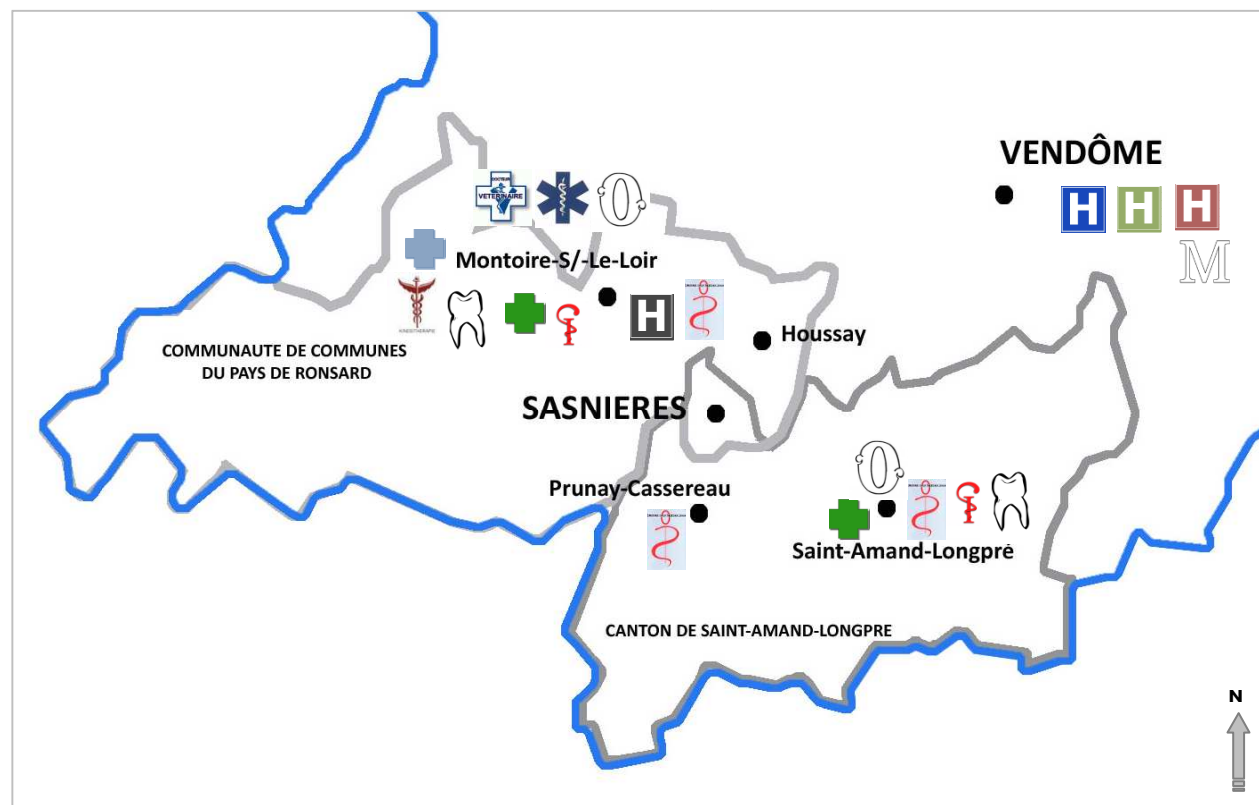
#### LES SERVICES HOSPITALIERS

-  · Hôpital local – 173 lits en 2011 gériatrie et service de référence au niveau régional dans la prise en charge, en phase de rééducation, des maladies neurologiques lourdement handicapantes.
-  · Centre Hospitalier – 561 lits en 2009 avec un service d'urgence
-  · Clinique – 133 lits en 2009 avec un service maternité
-  · Centre de soins et de réadaptation

#### LES SERVICES MEDICAUX

-  · Médecins - Ceux de la communauté de communes du Pays de Ronsard sont plus âgés que ceux du canton de Saint-Amand-Longpré.
-  · Infirmiers
-  · Pharmacie
-  · Chirurgien-dentiste
-  · Kinésithérapeute – masseur
-  · Médecins spécialisés - bonne densité
-  · Laboratoire d'analyse médical
-  · Ambulance – Taxi
-  · Vétérinaire
-  · Orthophoniste

Plan de situation des différents services de santé



Source : étude des services à la population du Pays Vendômois réactualisée

## 5. VIE LOCALE

### 5.4.2. LES SERVICES A LA PERSONNE

#### LES SERVICES COMMUNAUX

● · CCAS

#### LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES JEUNES

● · Halte-garderie

● · Crèche

● · Assistantes maternelles dans les communes limitrophes

● · Garderie périscolaire là où se trouvent les écoles

● · CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement)

#### LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES AGEES

● · Maison de retraite

● · Association de la fédération ADMR entre Loir et Loire

● · Services de soins infirmiers à domicile - SSIAD

● · Service de portage de repas à domicile

#### LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

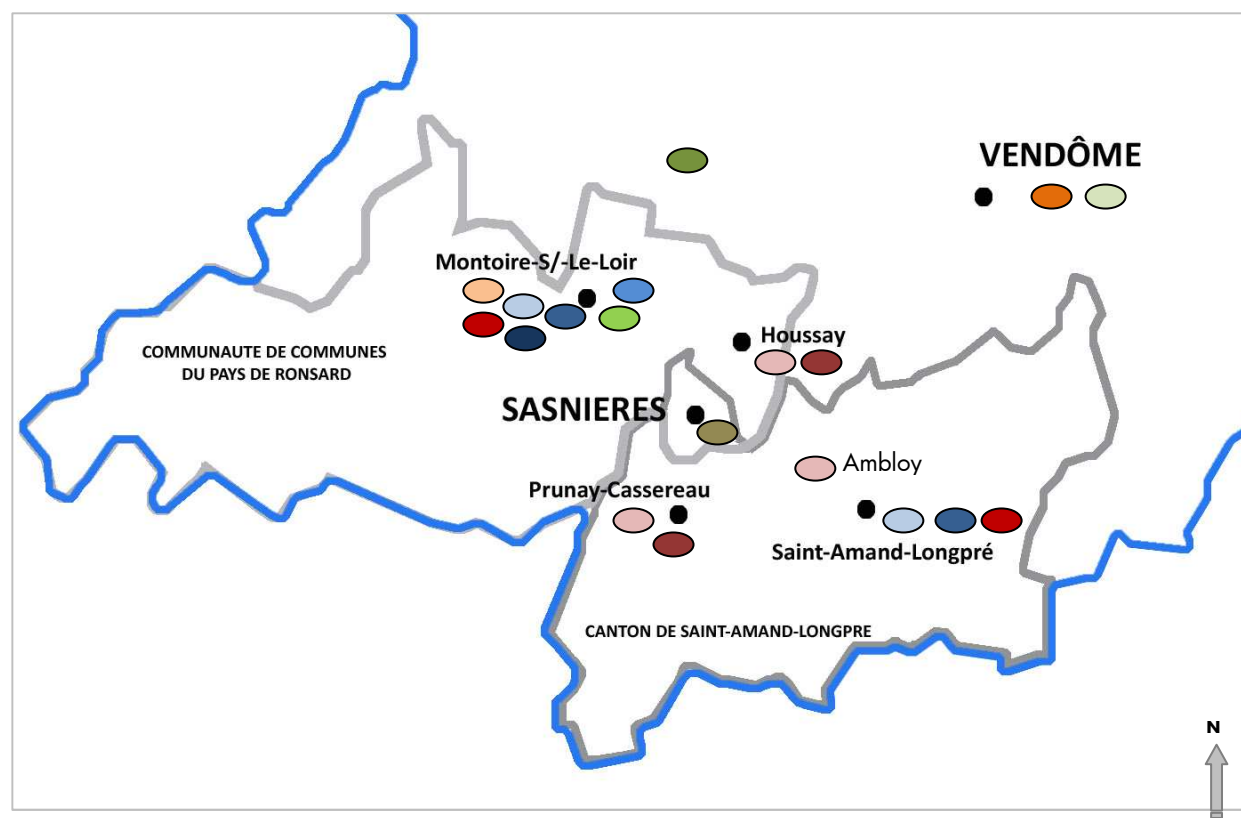
● · Institut médico-éducatif et professionnel

● · Foyer d'accueil médicalisé pour autistes

● · Centre d'Aide par le travail (CAT) et hébergement en foyer (Lunay)

· Aide à la mobilité (conseil général – Blois)

Plan de situation des différents services à la personne



Source : étude des services à la population du Pays Vendômois réactualisée

## 5. VIE LOCALE

### 5.4.3. LES COMMERCES ET LES SERVICES EXTERIEURS A LA COMMUNE

L'ensemble des services et des commerces sont disponibles à 7 km de Sasnières, soit à Montoire, soit à Saint-Amand-Longpré.

#### LES COMMERCES DE BOUCHE

- · Boulangerie-Pâtisserie – commerces itinérants sur Sasnières
- · Boucherie-charcuterie-traiteur – commerce itinérant
- · Alimentation générale – épicerie
- · Grande surface
- · Café-Restaurant

#### LES COMMERCES DE SOINS ET D'HABILLEMENT

- · Opticien
- · Chaussures
- · Vêtement
- · Coiffure
- · Institut de beauté
- · Couture, mercerie

#### LES COMMERCES DE BRICOLAGE ET JARDINERIE

- · Droguerie – quincaillerie
- · Electroménager
- · Bricolage
- · Meubles
- · Fleuristes-horticulteurs,

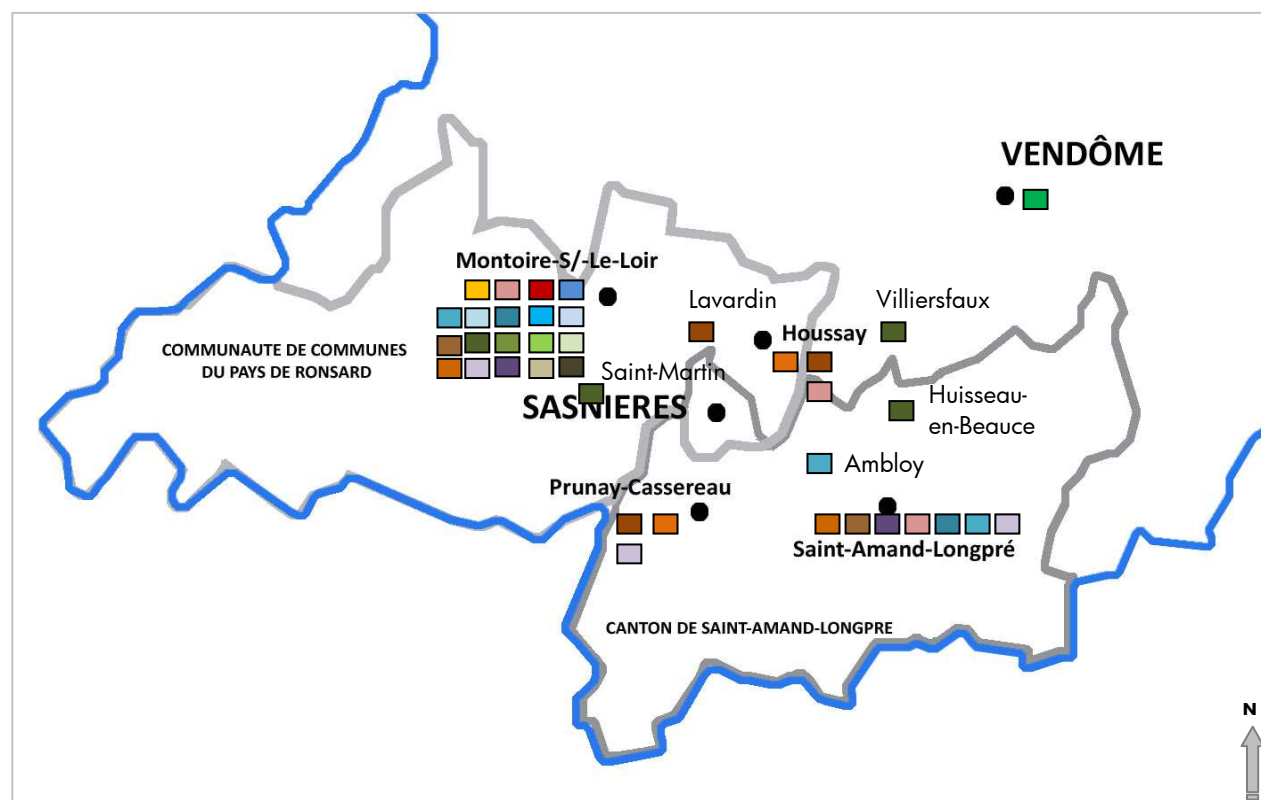
#### LES AUTRES ENTREPRISES DE SERVICES :

- · Tabac-Presse
- · Pompes funèbres
- · Agence immobilière
- · Agence d'intérim
- · Garages automobiles
- · Carburant

Quelques commerces itinérants s'arrêtent devant les pas de porte de Sasnières : Le boulanger de Prunay-Cassereau vient trois jours par semaine, le boucher, le poissonnier et l'épicier s'arrêtent une fois par semaine.  
Les coiffeurs à domiciles, des communes alentours interviennent sur Sasnières.

Le marché de Montoire est le plus proche de Sasnières : il a lieu le mercredi avec plus de 50 commerçants et le samedi matin avec une trentaine d'exposants.

Plan de situation des différents commerces



Source : étude des services à la population du Pays Vendômois réactualisée

## 5. VIE LOCALE

La zone de chalandise se trouve à Montoire-sur-le-Loir plus qu'à Saint Amand-Longpré. La majeure partie des commerces et des services sont présents sur Montoire. Cependant, la plupart des actifs font leurs courses dans la ville dans laquelle ils travaillent : les uns à Vendôme, les autres à Château-Renault...

La plupart des activités culturelles et sportives sont sur la commune de Montoire, même si les habitants de Sasnières vont aussi dans d'autres communes alentours.

### 5.4.4. LA VIE CULTURELLE ET SPORTIVE

La liste établie ci-après n'est pas exhaustive. Elle est tirée de l'étude des services réalisée par le Pays et complétée par les élus. Les activités les plus courantes ont été étudiées.

#### ACTIVITES CULTURELLES

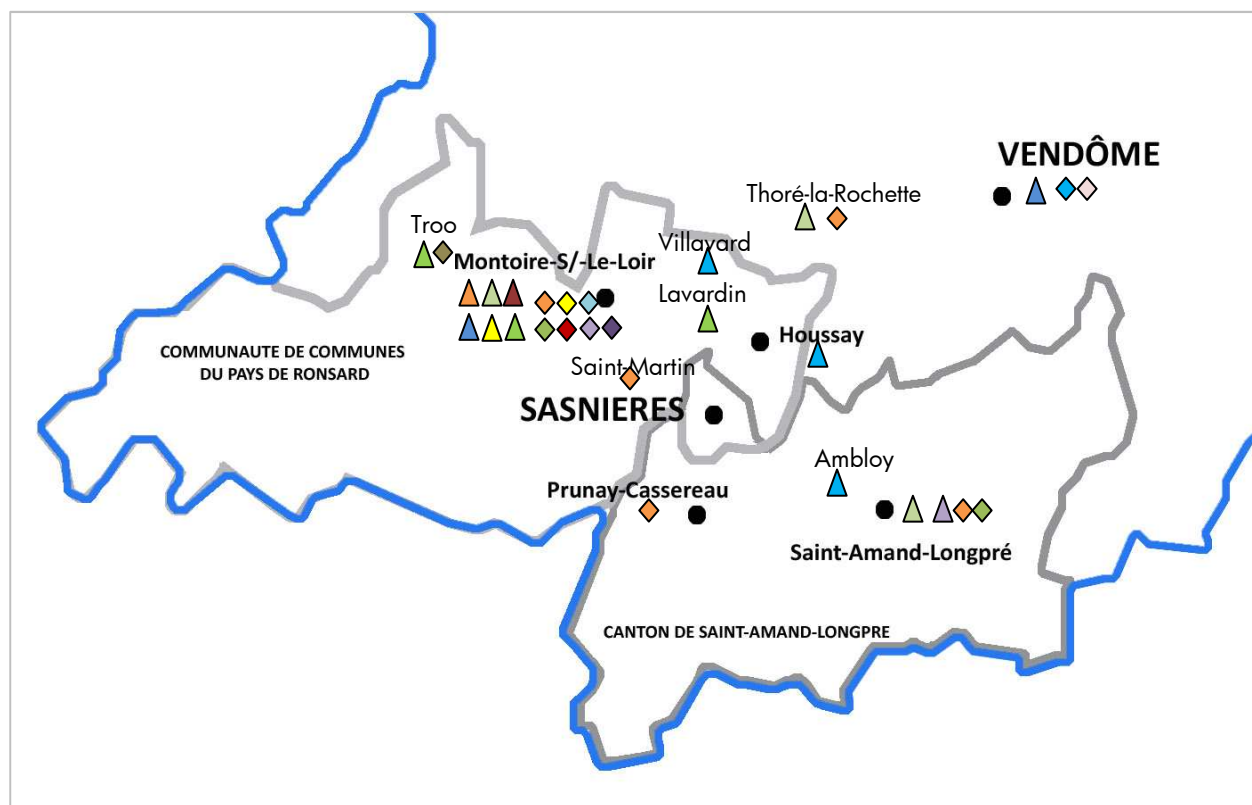
- ▲ · Ecole de Musique
- ▲ · Troupes de théâtre
- ▲ · Médiathèque
- ▲ · Cinéma
- ▲ · Point d'accès internet
- ▲ · Musée Musikenfête et Musée des Rencontres
- ▲ · Salle d'expositions
- ▲ · Salles des fetes

#### ACTIVITES SPORTIVES

- ◆ · Stade
- ◆ · Tennis
- ◆ · Piscine
- ◆ · Gymnase
- ◆ · Aire multisport
- ◆ · Club de tir à l'arc
- ◆ · Club d'armes
- ◆ · Club de danse
- ◆ · Club de Karting/ Cross
- ◆ · Association vélo (Montoire)

La piscine de Montoire et le gymnase de Saint-Amand souffrent de vétusté et ne sont donc pas indiqués sur cette carte pour cette raison.

Plan de situation des activités culturelles et sportives



## 5. VIE LOCALE

---

### 5.4.5. LA VIE ASSOCIATIVE

Le Comité des fêtes organise plusieurs manifestations dont une randonnée VTT chaque année.

L'association de pêche du Ruisseau de la Fontaine de Sasnières (AAPPMA) gère la pêche sur l'ensemble du Ruisseau de Sasnières, donc au-delà des limites communales.

### 5.4.6. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Pour assurer l'accueil des gens du voyage dans le Loir-et-Cher, le département a adopté un schéma d'implantation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage, approuvé le 30 décembre 2002 par arrêté préfectoral, et publié en février 2003. Ce document est actuellement en cours de révision.

Ce schéma prévoit que des aires soient prévues pour l'accueil des gens du voyage, avec une alimentation en eau, en électricité, et un dispositif d'assainissement.

La réalisation de ce type d'aire d'accueil est de compétence intercommunale. La communauté de Communes du Pays de Ronsard a ouvert une aire d'accueil de 24 places le 30 janvier 2009 sur la commune de Montoire.

## **6. TRANSPORTS ET RESEAUX**

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### 6.1. LA STRUCTURE VIAIRE COMMUNALE

Les Routes Départementales relient le territoire communal aux communes environnantes. La RD 108 est la voie principale qui traverse le bourg de Sasnières. Elle rejoint deux chefs-lieux de canton que sont Saint-Amand-Longpré et Montoire-sur-le-Loir. Cette voie longe la vallée et le ruisseau sur une longueur de 3 km 800. La RD 67 relie Sasnières à Prunay-Cassereau au sud et Houssay au nord et s'étend sur 2 km.

	2009
RD 108 – vers Montoire-sur-Le-Loir	983 v/jour
RD 108 – vers Saint-Amand-Longpré	1555 v/jour
RD 67 – vers Houssay	246 v/jour
RD 67 – vers Prunay-Cassereau	245 v/jour

De manière générale, les voies communales sont peu nombreuses. Elles permettent de rejoindre les communes voisines et certains hameaux.

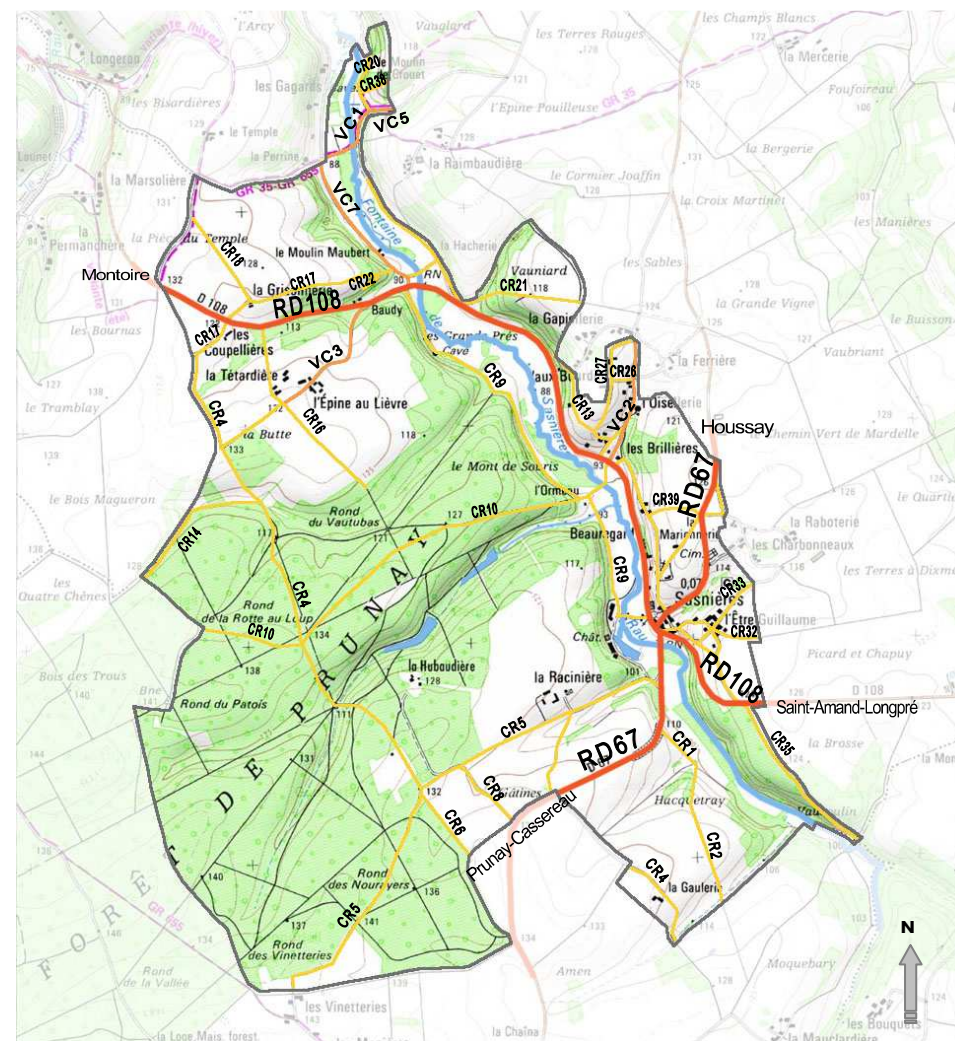
- VC n° 1 au nord de la commune,
- VC n°2 (de Houssay à Saint Arnoult),
- VC n°3 de la Tétardière à Sasnières,
- VC n°5 des Sablons au pont de Crouët
- VC n°7 de Villavard à la Pasquerie.

Les relevés d'accidentologie sur le territoire ne font état que d'un seul accident depuis 2005 ce qui ne permet pas d'affirmer qu'il y a des problèmes d'insécurité routière.

Les chemins ruraux desservent les hameaux, et les espaces boisés. CR 1, CR 2 de Sasnières à Blanche-Fontaine, CR 4 de la Tétardière au Bournas, CR 4 de Montoire-sur-le-Loir à la Gaulerie, CR5 de Sasnières aux Tuileries des Vinetries, CR 6 de Prunay à la Marsollière, CR 8 dit de la Pièce du Gros Chêne, CR 9 de la Rivière à Sasnières, CR 10 des Tuileries de Saint Arnoult à Houssay, CR 13 de l'Oisellerie à la fontaine de Gouapeau, CR 14 de la Tétardière à la Hacherie, CR 16 des Coupellières à la forêt, CR 17 du Tremblay à la Barbeaudière, CR 18 de la Grisonnerie à Langeron, CR 20, CR 21 de Vauniard à Ambloy, CR 22 dit de la Barbeaudière, CR 26 du four à chaux, CR 27 de l'Oisellerie au Godet du chemin Goulet, CR 32 de Sasnières à Profonde, CR 33 de Sasnières à la Rabotterie, CR 35 de Sasnières à Varoulin, CR 38, chemin rural de la Tétardière, CR 39 de Beauregard à Villechauve, chemin rural de Gâtine à la Racinière, Ancien Grand Chemin de Montoire-sur-le-Loir à Saint-Amand de Vendôme, Chemin rural de Houssay à la Marionnerie

Quelques sentiers ruraux se trouvent dans le bourg : ce sont le SR n°29, le SR n° 31 dit de Fontaine Raimbault, et le SR n°37.

Plan des voies publiques traversant le territoire



Source : Plan cadastral et carte IGN

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### 6.2. LES RESEAUX DE COMMUNICATION LOCAUX

La déviation de Vendôme est en cours de construction. Les deux premiers tronçons nord sont terminés et permettent aux habitants de Sasnières de rejoindre plus facilement le nord de Vendôme et la gare TGV, qui sont à un peu plus de 10 minutes du bourg. Cette déviation sera terminée en 2018 et rejoindra la route de Blois. Elle facilitera les déplacements et les liaisons entre la sous-préfecture et les villages alentours.

L'autoroute A10 est la plus proche de Sasnières. La sortie la plus proche se trouve à 25km entre Amboise et Château-Renault.

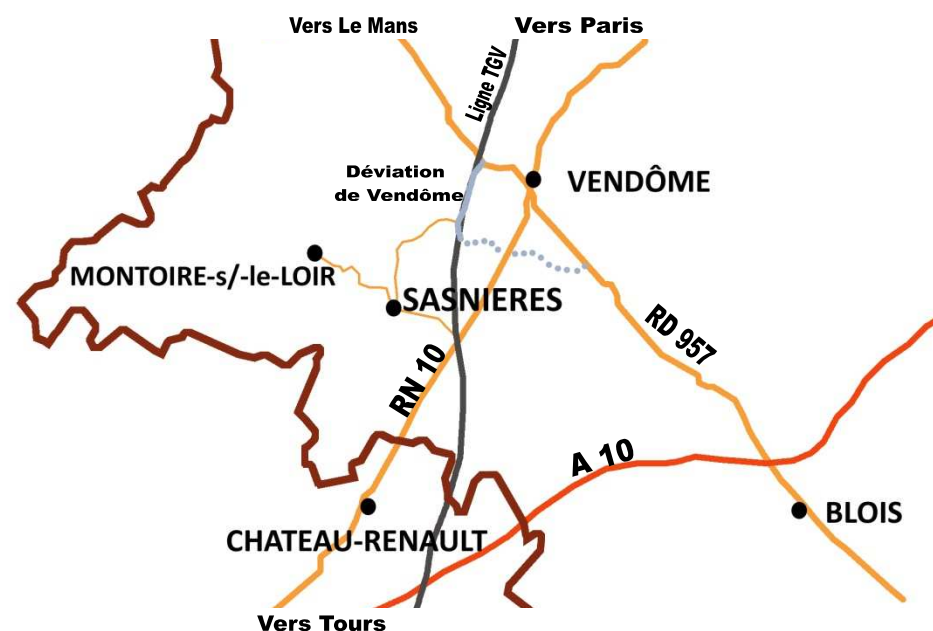
### 6.3. LES MODES DE TRANSPORT

Comme décrit précédemment, le réseau viaire sur le territoire présente un maillage complet, tous les sites habités ou concernés par une activité sont desservis par un axe de communication : voie communale ou chemin rural. Les voies départementales assurent la liaison de la commune avec les territoires voisins et plus éloignés.

La commune de Sasnières n'a presque pas d'actifs qui travaillent et vivent sur la commune. Les habitants de Sasnières travaillent dans les communes des alentours, ce qui nécessite l'usage de véhicules motorisés.

L'étude de vulnérabilité énergétique des ménages de Loir-et-Cher, menée par la DDT en 2010, montre qu'entre 1999 et 2006, les distances domicile/travail ont augmenté de l'ordre de 10 % par ménage actif et que le nombre de ménages travaillant en dehors de leur commune de résidence a fortement augmenté. Sur Sasnières, l'effet inverse est observé ; 20 % des habitants ont un travail sur la commune en 2008, alors qu'ils n'étaient que 16 % en 1999. La proportion de ceux qui travaillent dans un autre département ou une autre région a bien diminué sur cette même période.

Carte des réseaux de communication à l'échelle supra-communale



## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

---

### L'OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN

La proximité de deux lignes SNCF sur la commune de Vendôme.  
La ligne TGV Tours-Vendôme relie rapidement les voyageurs à Paris ou à Tours.

Une ligne de transport en commun du réseau départemental TLC s'arrête sur la place principale de Sasnières. Il s'agit de la ligne 8 qui relie Montoire-sur-le-Loir à Blois via Saint-Amand-Longpré.

Dans le sens Montoire-Blois, il passe à 6h30 et à 17 h du lundi au vendredi pendant les périodes scolaires.

Dans le sens Blois-Montoire, il passe à 9 h le lundi, 13 h 45 le mercredi et 19 h 30 du lundi au vendredi.

Les horaires de circulation ne sont pas adaptés pour tous les usagers. Le fait que ces lignes ne fonctionnent que pendant les périodes scolaires ne peut pas inciter les actifs à emprunter ces lignes. La fréquence des arrêts ne peut pas favoriser les déplacements dans les chefs-lieux de cantons pour une course ou un rendez-vous médical.

Cette ligne de transport mène à Blois, mais aucune ligne ne mène à Vendôme. Le trajet pourrait comprendre un changement à Montoire via la ligne 12 cependant les horaires ne correspondent pas.

Le transport à la demande a été mis en place par le conseil général. Il fonctionne à l'échelle des communautés de communes. Un numéro de téléphone est à la disposition des habitants de la communauté de communes qui doivent appeler la veille de leur déplacement pour se rendre à Montoire, notamment le mercredi et le samedi matin. Ce service est encore méconnu par la population et est donc sous-utilisé.

### LES VEHICULES INDIVIDUELS

Le taux de motorisation est très fort à Sasnières. 50 % des ménages possèdent 2 voitures et 41 % n'en ont qu'une. Quatre ménages retraités déclarent ne pas être équipés de véhicules en 2008.

75 % des habitants peuvent garer leurs véhicules dans un garage ou dans leur cour.

Dans les modes de déplacements des actifs, on note la part prépondérante de l'automobile (voiture ou camion). Etant donné la rareté de l'offre de transport en commun, les actifs se rendent en dehors du territoire communal majoritairement en voiture.

### LE COVOITURAGE

Il n'existe pas de système de covoiturage sur le territoire.  
Cependant, certains actifs des communes voisines se retrouvent sur la place de la Liberté de Sasnières pour pratiquer le co-voiturage.

### LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX

Les habitations sont dispersées sur la commune. Le bourg rassemble peu de maisons. Les déplacements piétons sont donc assez faibles. Ce sont principalement des promenades le week-end et des allers-retours jusqu'à l'arrêt de bus ou à la mairie.

Dans le bourg, de nombreuses ruelles facilitent les déplacements entre les habitations, à l'abri de toute circulation automobile.

En dehors des chemins ruraux, aucune piste cyclable n'a été observée sur le territoire, malgré l'usage du vélo par certains habitants de la commune et des environs.

Les trottoirs sont presque inexistant le long des voies et les bas-côtés sont souvent enherbés ou fleuris.

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### LES TRANSPORTS SCOLAIRES

Les élèves passent leur scolarité dans différents établissements scolaires de Montoire :

- Ecole Pasteur
- Ecole Saint Julien
- Ecole Clémenceau
- Collège Janequin
- Lycée Sainte Cécile de Montoire

Les écoles et le collège de Saint-Amand-Longpré sont également fréquentés par les élèves de Sasnières.

Les horaires présentés ci-après correspondent à l'année scolaire 2010-2011. Chaque année, ils sont modifiés en fonction du nombre d'enfant sur chaque lieu de ramassage.

Pour les écoles primaires de Montoire, le ramassage scolaire a lieu à 8 h 15 et 17 h à la Marionnerie. Pour celles de Saint-Amand-Longpré, le bus s'arrête à 8 h 30 le matin et à 16 h 50 le soir.

Pour le collège et le lycée à Montoire, le ramassage scolaire dessert Sasnières. Le car s'arrête le matin à 7h30 sur la place principale et repasse le soir à 17 h 45, sauf le mercredi où il dépose les enfants à 13 h 15.

Un autre bus ramène les enfants à 17 h 15 le mercredi.

Pour le collège de Saint-Amand-Longpré, le ramassage scolaire a lieu dans le bourg et au lieu-dit la Gaulerie à 7h40 le matin et à 17 h 45 le soir sauf le mercredi où les élèves reviennent à 12 h 40.



*Ramassage scolaire*

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### 6.4. LES DECHETS

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés a été actualisé en 2002. Il est aujourd'hui en cours de révision pour être approuvé en 2014.

Le plan actuel a pour objectifs :

- la constitution d'un réseau de déchetterie ;
- la collecte sélective ;
- le recyclage ;
- la valorisation des matières organiques ;
- la résorption des décharges brutes ;
- l'évaluation de la situation ;
- la communication auprès de la population ;
- l'encouragement des initiatives permettant la réduction des déchets à la source.

La commune est comprise dans le secteur I (Nord) de ce plan qui prévoit la mise en place d'une filière incinération avec valorisation énergétique

#### DECHETTERIES ET DECHETS MENAGERS

Le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagers (SICTOM) est une collectivité territoriale, créée en 1991, composée de 56 communes adhérentes (48 dans le Loir et Cher et 8 dans la Sarthe), soit une population de 23 325 habitants en 2010.

La collecte sélective est effective depuis 2002 sur le territoire. Le SICTOM a décidé en 2005 de s'engager dans l'optimisation du service de collecte de tri sélectif et des ordures ménagères. Le Grenelle de l'environnement conforte cette optimisation en demandant 75 % de taux de recyclage des emballages ménagers. Les déchets sont recyclés en pulls polaires, canettes, chariots de supermarchés, bouteilles de verre et boîtes de céréales, selon l'origine de l'emballage.

Le SICTOM Montoire-La Chartre vient d'obtenir le label national QualiTri 2010, décerné par Eco-Emballages et l'ADEME pour une durée de 3 ans.

Plusieurs déchetteries sont ouvertes aux habitants de la commune : Prunay-Cassereau (mercredi matin / vendredi après-midi), Couture-sur-Loir (lundi matin, vendredi après-midi, et samedi).

Le ramassage des ordures ménagères a lieu le mercredi après-midi sur l'ensemble du territoire communal. En dehors du bourg se trouvent des points de ramassage collectifs pour limiter le déplacement du camion des ordures ménagères, notamment sur des voies qui sont étroites.

Des colonnes à verre et à papier sont situées dans le hameau de l'Etre Guillaume.

#### DECHETS AGRICOLES

Une filière de collecte et de traitement des déchets des exploitations agricoles existe dans le Loir-et-Cher. Divers point de collecte permettent de récupérer

- des emballages vides de produits phytosanitaires,
- des produits phytosanitaires non utilisables,
- des Big-Bags et sacs plastiques d'engrais,
- des déchets de soins vétérinaires,
- des huiles usagées
- et des films agricoles usagés.

La plupart des déchets d'origine agricole sont transportés en dehors du département pour être traités, voire revalorisés.

Un site de collecte de ce type de déchets doit être créé sur la commune de Montoire. Il existe déjà un site de collecte à Saint-Amand-Longpré.

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### 6.5. LES RESEAUX DIVERS

#### 6.5.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune est reliée au réseau Saint-Rimay-Houssay. Le SIAEP du Gondré est le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable qui gère le réseau et la distribution de l'eau sur l'ensemble des communes suivantes :

- Ambloy
- Houssay
- Saint-Rimay
- Sasnières
- Villavard
- Villiersfaux

Les études de qualités de l'eau ont conclu début 2010 à une eau distribuée de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Le SIAEP possède 72 km de linéaire de réseau.

Le château d'eau qui alimente la commune de Sasnières se trouve sur la commune d'Houssay. Le réservoir a une capacité de 400 m<sup>3</sup>.

Le volume maximum autorisé par l'arrêté de DUP est de 840 m<sup>3</sup>/ jour, soit environ 300000 m<sup>3</sup>/an. Le volume pompé sur l'année 2010 est de 93166 m<sup>3</sup>/an.

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable 2012 a été approuvé le 25 juin 2012. Il stipule qu'une étude est en cours pour la sécurisation du SIAEP du GONDRE par le SIAEP du PLESSIS (Saint Amand-Longpré).

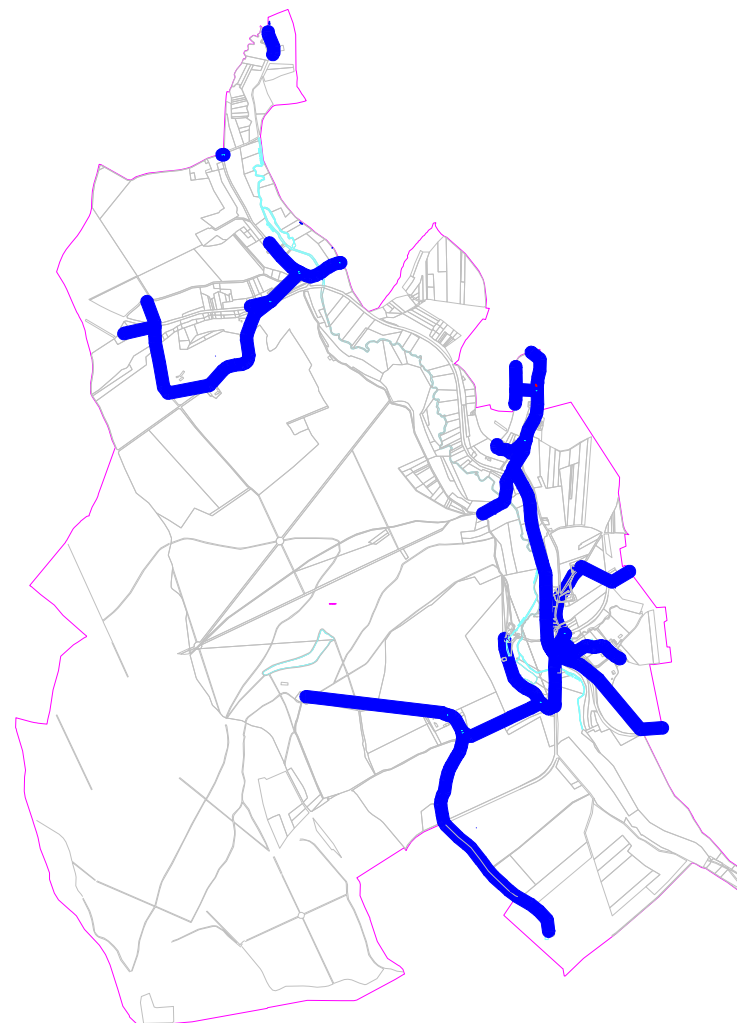
L'eau potable est puisée dans les nappes du Cénomaniens. L'eau est de bonne qualité, seul un traitement de déferrisation doit être réalisé pour gérer l'excédent de fer.

Sur le secteur de la Gâtine Tourangelle, le bilan ressources-besoins à l'horizon 2030 montre une situation à l'équilibre en journée moyenne. Le bilan est excédentaire en pointe. Le rendement primaire moyen était en 2009 de 76 %.

#### 6.5.1. LE RESEAU INCENDIE

3 bornes à incendie sont répertoriées sur la commune de Sasnières : l'un route de Montoire dans le bourg (75 m<sup>3</sup>/h), le second au lieu-dit bas de Beauregard et le troisième à Vaux-Bourdin.

Plan réseau eau potable



Source : Lyonnaise des eaux

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### 6.5.2. LE RESEAU ET TRAITEMENT DES EAUX USEES

La commune ne possède pas de station d'épuration. Elle est couverte, depuis 2005, par un SPANC (assainissement non collectif) qui est géré par le service départemental de la qualité de l'eau du Conseil Général. Ce service établit le contrôle de la conception et de la réalisation des installations neuves ou réhabilitées sur l'ensemble du territoire de Sasnières.

Sur la commune s'applique un plan de zonage d'assainissement datant de 1997, révisé en janvier 2008 et modifié en octobre 2008. Cette modification indique qu'au vu du faible nombre de maisons agglomérées et de l'absence de terrains, la municipalité a choisi de ne pas créer de système d'épuration des eaux usées collectif. Chaque propriétaire d'un logement doit avoir un assainissement individuel adapté à la nature du sol. Une étude de sol doit être réalisée en préalable à tout choix en matière de traitement des eaux usées. Certains riverains peuvent se regrouper pour mettre en place un système d'épuration autonome regroupé.

L'ensemble des autres habitations de la commune fonctionneront avec un assainissement de type non-collectif. Toutes les nouvelles constructions devront avoir une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et les filières d'assainissement devront avoir reçu l'agrément scientifique et technique du bâtiment.

La création du service d'assainissement non collectif date de 2005.

### 6.5.3. LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Une seule canalisation sur la route d'Houssay permet d'évacuer les eaux pluviales du bourg. Ce réseau fonctionne correctement ; il évacue l'eau qui se déverse par temps d'orage depuis le coteau.

Le ravin a lui aussi été canalisé dans le bourg. Il évite que les maisons du bourg soit inondées lors de gros orages.

Ces canalisations se déversent dans un fossé le long de la RD 67, en direction de Prunay-Cassereau.

### 6.5.1. LA DESSERTE ELECTRICITE

Elle est assurée par ERDF. Toutes les habitations sont desservies par le réseau. Sur la route d'Houssay, Le SIDELC (Syndicat Intercommunal de Distribution d'Electricité du Loir-et-Cher) a géré l'enfouissement du en 2010.

### 6.5.2. LA COUVERTURE NUMERIQUE DU TERRITOIRE

Cette compétence est du domaine du conseil général du Loir-et-Cher. Aujourd'hui, 99,5 % des lignes du département sont éligibles au haut débit grâce à la technologie filaire ADSL-Re ADSL.

Un schéma départemental d'aménagement numérique (SDAN), actuellement en cours, a "pour objectif de déterminer, prioriser et coordonner les initiatives contribuant au maillage numérique du territoire en matière de réseaux très haut débit, fixe ou mobile y compris satellitaire".

Lorsque le raccordement n'est pas possible, le département apporte une subvention aux habitants souhaitant avoir l'ADSL via le satellite.

Un appel d'offre, à l'échelle départementale, est en cours pour desservir la commune en très haut débit. La commune de Sasnières y est inscrite comme prioritaire grâce au pôle touristique important pour la vie communale.

Les télécoms ont un projet de fibre optique qui passerait sur le même tracé que le câble souterrain de télécommunication (cf page suivante).

## 6. TRANSPORTS ET RESEAUX

### 6.6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

#### 6.6.1. CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ A HAUTE PRESSION

Le territoire de Sasnières est concerné par une servitude de type I3 sur une canalisation de transport de gaz naturel haute pression "antenne de Montoire-sur-le-Loir, DN 100 (PMS 67,7bars de catégorie B)". Cet ouvrage est soumis à l'arrêté du 4 août 2006.

Cette servitude implique que tout projet de construction situé dans une zone de danger potentiel cartographié (cercle de rayon égal à 440 mètres centré sur la canalisation) est soumis à la consultation du service de gestion de cette canalisation.

Une bande de libre passage de 2 m de part et d'autre de la canalisation est à maintenir. Cette bande ne doit être ni construite, ni plantée.

#### 6.6.2. CABLE SOUTERRAIN DE TELECOMMUNICATION

Le territoire de Sasnières est concerné par une servitude de type PT3 sur un câble souterrain RG 41508 et un autre câble souterrain RG 4189 (sans servitude légale). Ces câbles traversent la commune du nord au sud à l'est du territoire communal.

#### 6.6.3. SERVITUDE D'ALIGNEMENT

Le territoire de Sasnières est concerné par une servitude d'alignement de type EL7 sur les RD 67 (22/04/1879) et RD 108 (23/09/1879)

#### 6.6.1. SERVITUDE D'ENTRETIEN DES COURS D'EAU NON-DOMANIAUX

Application de l'article L215-18 du code de l'Environnement pour les cours d'eau suivants :  
Le ruisseau de la Fontaine de Sasnières et l'Ormeau

Plan des servitudes d'utilité publique





## **7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 7.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIELLE 1990-2008

Le principe du calcul du point mort est théorique. Le point mort indique le nombre minimum de logements à réaliser pour maintenir le nombre d'habitants sur une période donnée.

Ce calcul prend en compte une série de données, telles que :

- Le desserrement/resserrement familial, qui correspond à la diminution de la taille des ménages liée au phénomène de décohabitation (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), ou bien à l'augmentation de la taille des ménages, comme c'est le cas à Sasnières.
- Le renouvellement du parc de logement, correspondant à la reprise de logements inoccupés, la destruction ou la transformation de logements
- Les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Durant la période 1999-2008, la taille des ménages a augmenté de manière significative en passant de 1,97 à 2,27 personnes par ménage, donc la population s'est accrue naturellement. Par contre, le renouvellement du parc est négatif, c'est-à-dire que la transformation du parc a été plus importante que la construction de nouveaux logements. Ce phénomène correspond à une reprise du parc ancien.

Dans la période 1990-1999, Le parc de résidences secondaires a fortement diminué, cette tendance étant toujours vraie, même si c'est moins notable. Il s'agit probablement de la transformation de ces logements en résidences principales.

Grâce à la réutilisation du parc ancien, Sasnières a pu accueillir une population nouvelle (+3,44%) grâce à l'augmentation de la taille des ménages et à la reprise du parc du logement existant, mais le rythme de la construction est presque nul : le renouvellement du parc est de ce fait négatif. Les bâtiments existants sont réutilisés, mais ce potentiel va atteindre ses limites.

Le calcul du desserrement/resserrement permet de déterminer le nombre de logements nécessaires pour accueillir les individus issus du phénomène observé de resserrement familial à Sasnières. Dans l'optique de l'évolution de la taille des ménages, et à population égale, le resserrement familial a permis de dégager 5 maisons en 1999 pour accueillir d'autres familles.

Le point mort sur la période 1999-2008 est négatif (-11), signe de l'optimisation du parc du logement existant. Celle-ci est due au resserrement familial. Sur la commune, il s'agit du renouvellement de la population, avec des familles qui occupent des maisons habitées auparavant par une seule personne. Sur la période 1999-2008, à population égale, 13 logements ont été construits ou réhabilités pour accueillir de nouveaux habitants.

		1990		1999		2008
<b>POPULATION</b>						
A	Population	71		69		100
	Evolution annuelle		-0.2 %		3.44 %	
B	Taille moyenne des ménages	2.36		1.97		2.27
<b>PARC DU LOGEMENT</b>						
C	Parc du logement	64		59		67
	Evolution annuelle		-0.5 %		0.89 %	
D	Résidences principales	30		35		44
	Résidences secondaires	29		14		16
E	Evolution RS		-15		2	
	Logements vacants	5		10		8
F	Evolution LV		5		-2	
<b>CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS</b>						
G	Construction de logements neufs		1		2	
<b>COMPOSANTES DU POINT MORT</b>						
H	Renouvellement du parc G-(C1999-C1990)		6		-6	
I	Evolution des résidences secondaires et des logements vacants (E+F)		-10		0	
J	Desserrement /resserrement : Logement compensant la variation de la taille des ménages (A1990/B1999)-D1990		6		-5	
<b>POINT D'EQUILIBRE</b>						
K	Besoins en logements nouveaux pour le maintien de la population H+I+J		2		-11	
	Total des logements permettant l'accueil de population (G-K)		-1		13	

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Les logements ont été réhabilités et transformés pour en faire de grands logements susceptibles d'accueillir des familles, cependant, pour la prochaine décennie, les enfants risquent de partir, et de faire naturellement diminuer le nombre d'habitants. Il se peut que ces personnes soient alors à la recherche de petits logements.

La transformation des résidences secondaires et des logements vacants en résidence principale offre un potentiel de 24 logements.

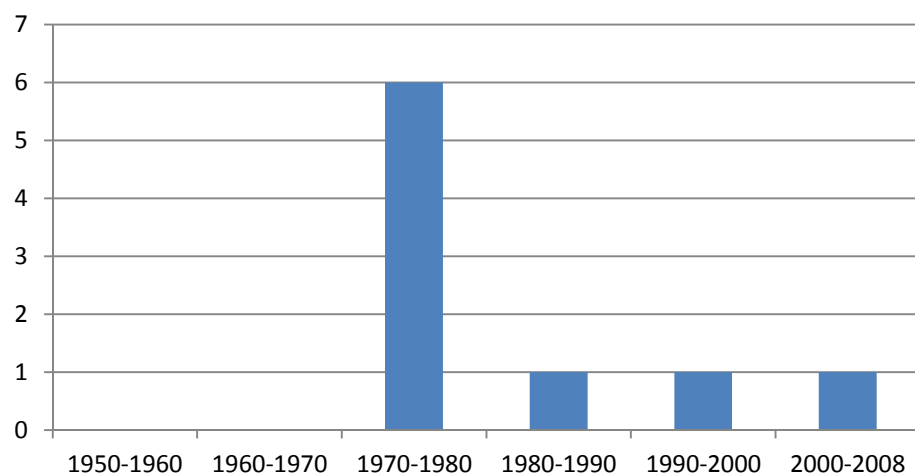
La construction de logements neufs peut conduire au maintien de la population en place, voire à l'évolution du parc du logement en fonction des besoins.

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

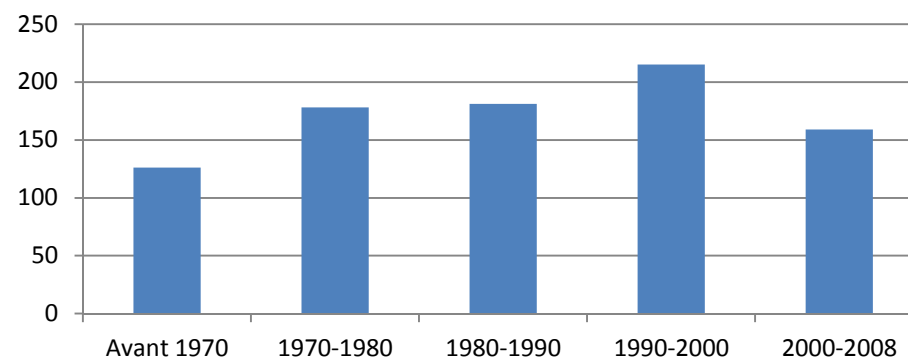
### 7.2. L'ANALYSE DE L'ETALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

On dénombre 3 appartements et 54 logements construits avant 1950. La décennie 1970-1980 a connu le plus fort développement de construction de maisons individuelles. Depuis 1980, une maison par décennie a été construite. Sur la dernière période, la maison a été construite en 2001.

*Evolution de la construction des maisons (1950-2008)*



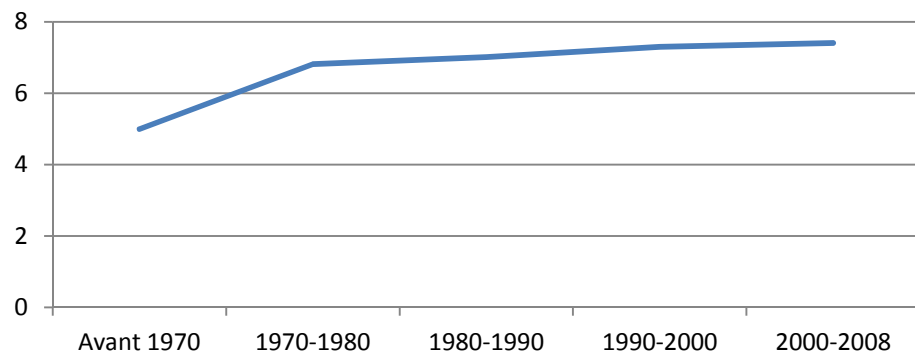
*Evolution des surfaces moyennes des maisons en m<sup>2</sup>*



Depuis 1970, les maisons construites à Sasnières sont de grande surface ; comprise entre 170 m<sup>2</sup> et 215 m<sup>2</sup>.

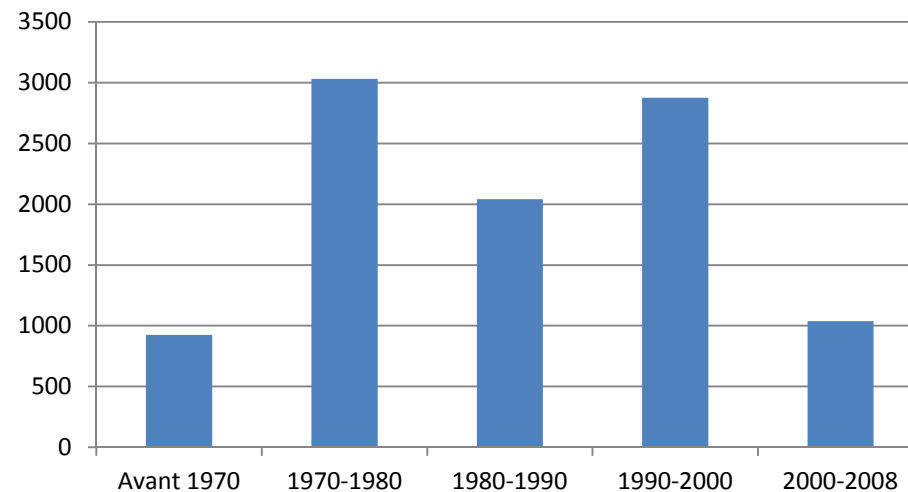
## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Progression de la consommation d'espace sur la commune en ha*



En 1970, l'ensemble des terrains dédiés aux maisons représentait 5 ha. Depuis une progression de 2 ha a été observée sur la période 1970-1980. Depuis la progression a été très lente.

*Evolution de la consommation d'espace en surface moyenne des terrains par nouvelles maisons (m<sup>2</sup>)*



Les terrains consommés pour une construction neuve depuis 1970 sont compris entre 1000 et 3000 m<sup>2</sup>.

La consommation d'espaces naturels a été faible, malgré la grande taille des parcelles. Sur les dix dernières années, seuls 1000 m<sup>2</sup> ont été consommés.

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 7.3. LES PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Les quatre scénarii élaborés ont pour objectif de permettre à la commune de Sasnières d'élaborer une politique de développement et d'aménagement en concordance avec les besoins futurs du territoire et de ses habitants à l'horizon 2025.

Chaque projection suppose un rythme de croissance démographique plus ou moins important et engage la commune dans un projet communal différent.

Ces projections démographiques sont basées sur des évolutions des constructions et de la population communale et intercommunale observées sur les deux dernières décennies. En effet, on observe dans plusieurs communes des environs de Sasnières, un récent regain démographique qui fait suite à plusieurs baisses de population liées à des processus d'exode rural.

La taille moyenne des ménages a été estimée à 2,20 au vu des évolutions sur les dix dernières années (2,27 pour Sasnières, 2,17 pour la communauté de communes et 2,45 pour le canton).

Les projections ont été établies sur des croissances démographiques comprises entre celle observée sur le canton (soit 0,9 %) et celle observée sur la commune (soit 3,44%) ces dix dernières années.

- \* **Projection 1 :**  
+ 1,5 % / an de croissance démographique
- \* **Projection 2 :**  
+ 2 % / an de croissance démographique
- \* **Projection 3 :**  
+ 2.5 % / an de croissance démographique
- \* **Projection 4 :**  
+ 2.5 % / an de croissance démographique

		2011	PROJECTIONS EN 2025			
			N°1	N°2	N°3	N°4
<b>POPULATION</b>						
A	Population	107	120	128	138	148
	<i>Evolution annuelle (%)</i>		0.9	1.5	2	2.5
B	Taille moyenne des ménages	2.27	2.20			
<b>PARC DU LOGEMENT</b>						
C	Parc du Logement	67	76	80	85	89
D	Résidences principales nécessaires	44	54	58	63	67
	Résidences secondaires	16	16			
E	<i>Evolution RS</i>		0			
	Logements vacants	8	6			
F	<i>Evolution LV</i>		-2			
<b>BESOIN EN LOGEMENT</b>						
G	Total des logts pour l'accueil de population (C2025-C2011)		9	13	18	22
<b>BESOIN EN CONSTRUCTION</b>						
	Nombre de logts à construire (G-F-E)		7	11	16	20
	Dont dans les dents creuses		4			

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 7.4. LES CONSEQUENCES DES PROJECTIONS

Les projections démographiques nous donnent quatre hypothèses différentes. D'après l'observation des élus, les logements vacants représentent une proportion de logements dont les propriétaires ne sont pas vendeurs ou bien dont la mise à prix de leur bien est trop élevée par rapport au type de logement. Sur les 8 logements recensés par les élus, seuls deux seront réhabilités et occupés dans les dix prochaines années.

Sachant cela, les projections nous donnent une fourchette de constructions neuve comprise entre 8 et 16 maisons. Sachant que Sasnières est une commune rurale, la superficie des lots a été évaluée entre 600 et 900 m<sup>2</sup> pour plusieurs raisons :

Les parcelles seront suffisamment grande pour :

- offrir un jardin pour avoir à la fois l'utile (avec un potager) et l'agrément,
- permettre de faire un assainissement individuel, au vu de la topographie parfois marquée des terrains.

Mais la superficie n'est pas surestimée pour :

- ne pas trop empiéter sur les terres agricoles,
- limiter l'étalement urbain.

Conjointement à la superficie des parcelles, il faut prévoir environ 25 % de surface complémentaire pour la création de voirie et d'espaces publics afin d'assurer un accès aux nouveaux terrains à bâtir, et le passage des réseaux indispensables à la construction (électricité, eau...). Ainsi, une zone de 0,8 à 2 ha pourrait être ouverte à l'urbanisation.

Enfin, ces dernières décennies, les élus peuvent témoigner d'une forte rétention foncière sur la commune. Il faut donc envisager un coefficient de rétention foncière à appliquer à la surface déterminée préalablement. Il est d'usage d'appliquer le coefficient de 30 %, tout en sachant que celui-ci peut varier en fonction du contexte et des propriétaires eux-mêmes. La zone constructible à dégager représente une superficie comprise entre 1 et 2,5 ha.

Ces données chiffrées ne sont que des estimations qu'il faudra adapter au territoire de Sasnières, tant dans les choix d'urbanisation que dans les contraintes spatiales du bourg.

### 7.5. LA PROJECTION RETENUE

Au vu de la croissance de ces dernières années (3,44%), et du rapprochement géographique qui est en cours grâce à la mise en place de la rocade de Vendôme, la commune de Sasnières est de plus en plus attractive.

La municipalité souhaite favoriser la dynamique actuelle et a choisi une croissance démographique de l'ordre de 2 % par an, soit la projection n°2. Cette progression est relative compte-tenu de la population de départ qui est de 107 habitants et de l'évolution des 10 dernières années.

Ainsi, la commune peut espérer accueillir une à deux maisons par an selon les années.

Projections	1	2	3	4
Croissance démographique	0,9 %/an	1.5 %/an	2%/an	2.5%/an
Population estimée en 2025	120	128	138	148
Taille moyenne des ménages	2,20			
Nombre de ménages	54	58	63	67
Nombre de logements à réhabiliter	2			
Rétention foncière de logements vacants	6			
Nombre de logement à construire	7	11	16	20
Superficie des lots	600 - 900 m <sup>2</sup>			
Foncier nécessaire	5300 m <sup>2</sup>	8 300 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>
Superficie Dents creuses	3000 m <sup>2</sup>			
Foncier brut nécessaire	2 300 m <sup>2</sup>	5 300 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>
Coefficient VRD	25 %			
Foncier brut nécessaire	2 900 m <sup>2</sup>	6 600 m <sup>2</sup>	11 250 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>
Coefficient de rétention foncière	30 %			
Foncier brut nécessaire hors dents creuses	3 800 m <sup>2</sup>	8 600 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	19 500 m <sup>2</sup>

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 7.6. LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD

#### 7.6.1. ORIENTATION EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN ET D'HABITAT

##### MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- \* *Accueillir de nouveaux habitants pour confirmer le dynamisme démographique dans un souci d'économie de l'espace et de maîtrise du développement urbain.*

La municipalité souhaite que le dynamisme démographique observé ces dix dernières années perdure. La population rajeunit avec l'arrivée de familles avec des enfants. Des naissances sont comptabilisées tous les ans. Cette croissance démographique doit pouvoir être maintenue ; elle passe par l'ouverture de parcelles à l'urbanisation.

Cependant, l'agrandissement du bourg ne doit pas transformer Sasnières en ville dortoir. L'arrivée progressive et raisonnée de nouvelle population est indispensable à la vie du village. Ces nouveaux habitants doivent apprendre à connaître leurs voisins et leur entourage, et ne pas vivre reclus. Seul un développement maîtrisé pourra permettre de les intégrer.

##### FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

- \* *Développer des offres diversifiées*

Les offres doivent faciliter l'accès au plus grand nombre de personnes de par la taille des terrains proposés variés, du type de bien et de son mode d'occupation.

Actuellement les offres sont principalement des logements anciens qui sont habitables de suite ou réhabilitables. Le plus souvent, ce sont des logements qui sont vendus. Quelques logements sont aussi en location, notamment des logements communaux.

En complément de la réhabilitation de logements, la municipalité doit pouvoir être en mesure de proposer des terrains constructibles. Ces derniers sont soit des opérations individuelles, soit des opérations incluses dans un plan d'ensemble qui devra contenir des parcelles de taille variée pour créer une mixité sociale et intergénérationnelle. La vie du village tel qu'il est aujourd'hui réunit des jeunes couples avec des enfants et des personnes retraitées dans un même environnement. L'ambiance qui y règne doit perdurer avec l'arrivée de nouvelles personnes de tout milieu social.

- \* *Favoriser la reprise de logements vacants*

La population nouvelle qui arrive sur la commune s'installe dans un logement ancien. La commune a vu ces dernières années bon nombre de logements repris et réhabilités. Les constructions restaurées sont caractéristiques de la région et intéressent des personnes passionnées par les vieilles pierres. Cette tendance doit se poursuivre.

La municipalité pourra inciter la reprise de logements vacants par exemple par la mise en place d'outils fiscaux qui peuvent aboutir à la vente de ces biens par leurs propriétaires jusqu'alors réticents.

##### LIMITER LA RETENTION FONCIERE

- \* *Mettre en place des outils administratifs et financiers pour mettre sur le marché des terrains non bâtis*

La mise en place du PLU va concrétiser la notion de terrain constructible et terrain inconstructible. Les élus souhaitent qu'avec cet outil, une prise de conscience des propriétaires fonciers se fasse de manière à mettre sur le marché des terrains en vue d'accueillir de nouvelles constructions.

Si la commune ne voit pas d'évolution, la municipalité se réserve le droit d'instaurer des outils administratifs (par exemple le droit de préemption), et des outils financiers (par exemple la taxe sur le foncier constructible non bâti).

- \* *Contenir l'urbanisation sur le bourg en assurant un développement maîtrisé et équilibré*

Un objectif de croissance de 2 % par an a été validé ; objectif inférieur à la période 1999-2008, et relatif par rapport à la faible population communale. Le développement mesuré de la commune de Sasnières permettra d'assurer un renouvellement de la population tout en maintenant une qualité de vie privilégiée. Pour les habitants, la municipalité souhaite pouvoir offrir à leurs proches la possibilité de s'installer sur la commune.

A l'horizon 2022, la projection établie est de 31 habitants supplémentaires, soit 138 personnes, soit la construction d'un à deux logements par an, en moyenne.

La rénovation des logements vacants et l'acquisition de logements par des familles de 3 à 4 personnes appuiera le phénomène observé depuis une dizaine d'années.

Les besoins fonciers s'élèvent à 1,5 ha environ. Compte-tenu de la rétention foncière, la commune envisage de classer 2 ha pour s'assurer un développement minimum. Certains propriétaires de terrains ne sont pas vendeurs, ce qui va retarder automatiquement leur mise sur le marché. Cependant, ces terrains sont dans l'enveloppe bâtie du bourg. La municipalité souhaite avoir la possibilité d'accueillir prochainement des nouvelles constructions et ce indépendamment de cette forte rétention. Ainsi, certains terrains ne

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

seront proposés à la construction qu'après le départ de leurs propriétaires, ce qui assurera une densification progressive au fil des ans et donc un développement maîtrisé.

### \* **Densifier et développer le bourg, l'Étre Guillaume et le hameau de Vaux-Bourdin**

Pour la construction des logements supplémentaires, la densification des espaces urbanisés est une priorité avant de développer le bourg et l'Étre Guillaume en périphérie. Les parcelles disponibles entre deux maisons seront définies comme constructibles. Quelques possibilités d'extension seront définies en continuité avec les secteurs bâtis existants en fonction de critères comme l'accessibilité, la présence de réseau, la topographie ainsi que le paysage.

Cette urbanisation se caractérise

- par une gestion économe de l'espace, en limitant la consommation de terres agricoles ou naturelles,
- par une réflexion sur les déplacements inter-quartiers (piétons, motorisés, espaces de rencontre) et les déplacements induits (ordures ménagères, transport scolaire...),
- par une analyse des voies et réseaux (capacité des réseaux, dimensionnement des voies...)

Le hameau de Vaux-Bourdin sera densifié au sein du tissu bâti existant selon les mêmes critères que le centre-bourg.

Dans les autres hameaux et bâtiments isolés seront uniquement autorisés les extensions et constructions d'annexes sans construction d'habitation supplémentaire.

### **PRENDRE EN COMPTE LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES ET AUX CONTRAINTES POUR DEVELOPPER LES ZONES D'HABITAT**

#### \* **Risques liés au sol et au sous-sol**

Les risques naturels liés aux sols et aux sous-sols sont importants sur la commune. La présence de nombreuses cavités ainsi que l'aléa faible à moyen pour le retrait-gonflement des argiles constituent une contrainte sur le territoire communal. Ces risques peuvent entraîner des désagréments sur les constructions pouvant s'avérer dangereux pour les habitants.

Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été définies par rapport au risque des cavités. La présence d'argile n'empêche pas les constructions mais nécessite des précautions particulières. Des études techniques seront préconisées pour tous les bâtiments construits dans des zones à risque.

#### \* **Risque de transport de matière dangereuse**

La canalisation de gaz qui traverse le territoire communal implique de prendre certaines mesures de précaution et d'éloignement pour les constructions à usage d'habitation.

Les nouvelles zones à urbaniser seront situées à l'opposé de la canalisation par rapport au bourg pour se prémunir de tout risque.

#### \* **Risque d'inondation**

Le débordement du cours d'eau principal n'est répertorié sur aucun atlas, cependant, des crues ont été observées. Les hauteurs d'eaux ne dépassent pas les voies routières les plus proches.

A l'exception des constructions existantes, construites en lien avec la présence de l'eau, un principe d'inconstructibilité sera appliqué sur la vallée, entre le lit de la rivière et les voies, afin de permettre la libre circulation des eaux en cas de crue.

Les nouvelles zones à urbaniser seront situées sur les hauteurs du coteau pour se préserver de toute inondation.

### 7.6.2. OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

#### **LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE**

#### \* **En diversifiant les formes urbaines : habitat individuel, habitat individuel groupé, ou forme d'habitat intermédiaire.**

La diversité des formes urbaines peut permettre la densification des quartiers d'habitats, grâce à des constructions groupées, mitoyennes et des constructions individuelles positionnées.

#### \* **En fixant des objectifs de densité bâtie sur les secteurs à ouvrir à l'urbanisation (8 à 13 constructions par hectare sur l'ensemble des zones concernées)**

L'effet de rue est favorisée par un nombre de maison suffisant : une densité de 8 à 13 constructions par hectare participera à créer de nouveaux quartiers dans le même esprit que le reste du bourg.

#### \* **En concentrant le développement urbain dans le bourg**

Le développement urbain dans et à proximité directe du bourg va renforcer son influence dans la commune et va limiter l'étalement urbain.

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 7.6.3. ORIENTATION EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PROTECTION DES PAYSAGE

#### PROTEGER ET VALORISER LA TRAME BLEUE ET LA TRAME VERTE

##### \* *Protéger les espaces naturels boisés (trame verte)*

Le territoire communal est en grande partie boisé, principalement la forêt de Prunay qui s'étend aussi sur la commune voisine. Ces boisements sont situés sur des espaces vallonnés, accidentés au niveau des coteaux. Ils relient la vallée et la ripisylve de la rivière. La continuité écologique est assurée grâce aux boisements et aux quelques haies qui font le lien entre les espaces boisés.

Un plan de gestion sylvicole s'applique sur la forêt. L'exploitation économique des bois est réalisée selon un plan d'ensemble cohérent. Ainsi, la commune a décidé de ne pas appliquer de protection spécifique sur ces espaces, si ce n'est, pour les protéger, de les inscrire en zone naturelle.

Les constructions autorisées dans ce secteur seront limitées à celles liées à l'exploitation forestière.

##### \* *Protéger les cours d'eau et les étangs (trame bleue)*

La continuité écologique « bleue » à préserver est la vallée du ruisseau la Fontaine de Sasnières.

Cette vallée doit être protégée à l'échelle communale, mais aussi sur les autres communes traversées par ce cours d'eau. Ce corridor favorise les échanges floristiques et faunistiques avec la vallée du Loir, situé à quelques kilomètres en aval.

##### \* *Préserver la ripisylve et le lit majeur des cours d'eau*

Le lit majeur du cours d'eau n'a pas été conquis par l'habitat. Cet espace est inondable et quelques des surfaces agricoles à vocation de fauche ou de pâture longent le ruisseau la Fontaine de Sasnières, avec de temps à autre des espaces boisés. Seuls quelques moulins ont été construits dans cette emprise. Dans ces zones humides se développent une végétation particulière, et une faune caractéristique.

Le PLU devra préserver ces zones humides et de ce fait interdire toute construction de quelque nature que ce soit, à l'exception des équipements et abris pour animaux.

#### FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

##### \* *Préserver la vocation agricole des terres exploitées*

Le foncier agricole est exploité principalement pour les céréales, mais aussi en fond de vallée pour le fourrage et parfois l'élevage. Sur les plateaux, les parcelles sont étendues. Les terres agricoles seront préservées dans une logique de production de ressources alimentaires.

##### \* *Mettre en place les conditions d'une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage*

La hauteur et le volume des bâtiments agricoles ont un fort impact sur le paysage vallonné avec de nombreux points de vue. Cependant, cette activité économique est très présente sur ce territoire.

Des règles seront instituées pour déterminer les teintes autorisées, ainsi que pour la volumétrie et l'implantation des bâtiments. Leur insertion dans le paysage communal est essentielle pour garder le caractère naturel de Sasnières.

#### PRESERVER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

##### \* *Conserver le caractère pittoresque du bâti ancien*

Dans les secteurs de constructions anciennes, des règles d'urbanisme seront définies pour préserver l'existant et encourager l'évolution dans la mesure où celle-ci ne nuit pas au caractère du bâti ancien.

De plus, le presbytère et le Plessis-Sasnières seront préservés.

##### \* *Veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti ancien*

Les nouvelles constructions dans ces secteurs seront soumises aux mêmes règles, afin que les teintes de matériaux permettent une bonne intégration de ces bâtiments dans leur environnement proche.

##### \* *Etre attentif à l'interface entre l'espace public et privé*

Dans le bourg, des petits murets souvent accompagnés de plantes grimpances font le charme du bourg ancien. Dans les zones d'habitat plus récent, des haies taillées d'espèces mono-spécifiques bloquent les perspectives et donnent un aspect artificialisé.

L'interface entre l'espace public et l'espace privé devra être traité de manière à sentir que l'on est dans un espace naturel. Des règles particulières seront définies dans le règlement pour déterminer les types de clôtures autorisées.

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES REMARQUABLES

- \* **Valoriser les points de vue omniprésents sur les vallons, le bourg et les coteaux**

Les panoramas sur des paysages typiques de vallées et de coteaux sont nombreux et variés sur la commune. Certains cônes de vues sont plus spécialement à préserver :

- La perspective du haut du bourg vers le jardin du Plessis-Sasnières
- La perspective du haut du jardin du Plessis-Sasnières sur le bourg
- La perspective sur le village en entrée de bourg sud
- La perspective sur le cours d'eau en direction de Montoire

Cette liste n'est pas exhaustive, cependant, toutes les mesures devront être prises pour que l'évolution du bourg et des espaces cultivés et boisés ne modifie pas fondamentalement des paysages remarquables.

#### 7.6.4. ORIENTATION EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE TRANSPORT

### FAVORISER LES DEPLACEMENTS DANS LE BOURG

- \* **Envisager la mise en œuvre d'une zone de rencontre dans le bourg ancien**

La traversée du bourg de Sasnières par la RD 108 est très empruntée, par tous types de véhicules (agricoles, poids-lourds...). La seule place de village se trouve à l'opposé de cette voie et de toute construction du bourg. La traversée du bourg est sinueuse et ne permet pas une circulation des piétons aisée et sécurisée.

La création d'un espace de rencontre dans un espace sécurisé, et facilement accessible par tous les habitants est nécessaire.

Un audit a été réalisé dans ce sens et préconise de le réaliser sur une parcelle communale située au-dessus de la Mairie le long du CR de la Marionnerie

- \* **Sécuriser et conforter les liaisons douces**

Dans le bourg, quelques sentiers viennent compléter les quelques trottoirs souvent trop étroits et engazonnés. Ces sentiers bordés, pour certains, de petits murets sont pittoresques. La poursuite de la mise en accessibilité et la sécurisation des trottoirs et des sentiers est importante.

Un audit d'aménagement propose de réaménager certains trottoirs et des cheminements piétons entre les différents quartiers et le bourg.

- \* **Créer une liaison entre le bourg et le jardin du Plessis-Sasnières**

L'activité touristique du jardin du Plessis-Sasnières présente l'intérêt d'attirer une population susceptible de venir visiter le bourg au caractère bâti intéressant. Une liaison piétonne distincte de la voie circulée serait intéressante à trouver pour limiter l'usage de la voiture.

- \* **Développer une signalétique pour créer une boucle de promenade dans le bourg**

### AMELIORER LA LISIBILITE DES ARRETS DE CARS

- \* **Aménager et sécuriser les arrêts de transport en commun et de transport scolaire avec une signalétique adaptée**

Les arrêts de cars ne sont pas clairement identifiables, tant pour le transport en commun que pour le transport scolaire.

Un audit d'aménagement a été réalisé en 2011 et préconise des travaux sur la place de la Liberté avec la création d'un espace spécifique pour l'arrêt de bus visible pour tous les usagers.

#### 7.6.5. ORIENTATION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

### METTRE EN AVANT LE TOURISME VERT ET CULTUREL

- \* **Promouvoir le jardin labellisé du Plessis Sasnières**

Le jardin du Plessis-Sasnières, ouvert au public de Pâques à la Toussaint, est important pour la vie de la commune. Ce site touristique doit pouvoir évoluer pour répondre à la demande des visiteurs et aux projets de développements de ce site.

- \* **Développer le tourisme vert par la création de chemins dans le bourg et les coteaux**

En lien avec l'activité touristique dans les jardins du Plessis-Sasnières, la collectivité souhaite développer des chemins pédestres en lien avec la communauté de communes. Les itinéraires sont à l'étude et pourront être répertoriés.

- \* **Valoriser le patrimoine par les sentiers de randonnée**

Les itinéraires de randonnées pourront valoriser le patrimoine par le biais d'une signalétique adaptée. Ils pourront insister sur les spécificités locales en matière de type de construction, de paysage et de point de vue.

## 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

### FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

- \* *Encourager l'installation ou l'extension d'exploitations agricoles*

#### 7.6.6. ORIENTATION EN MATIERE DE D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE COMMUNICATION NUMERIQUE

### INCITER A L'UTILISATION DU TRANSPORT COLLECTIF ET DU CO-VOITURAGE

- \* *Identifier les arrêts de transport en commun et de transport scolaire*

Une signalisation verticale et horizontale sera mise en place pour mieux identifier l'arrêt de bus, afin d'inciter les habitants du bourg à prendre le bus pour se rendre dans les communes limitrophes et ainsi laisser leur véhicule à Sasnières.

- \* *Maintenir et promouvoir par une signalétique pour les aires de co-voiturage*

Du co-voiturage se fait sur la place de la Liberté entre particuliers. La mise en place d'une signalétique d'aire de co-voiturage pourrait inciter d'autres personnes à faire le choix de ce type de déplacement partagé.

Ce mode de déplacement a été observé pendant l'audit d'aménagement qui propose la mise en place d'une signalétique adaptée. Pour une véritable efficacité du phénomène de co-voiturage, il serait intéressant que la mise à disposition des parkings soit identifiée à l'échelle du département.

### DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES




- \* *Appel d'offre en cours pour la mise en place du Très Haut Débit sur Sasnières*
- \* *Projet de France Telecom pour la mise en place de la fibre optique*

# 7. ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES


## 7.6.7. SYNTHÈSE DU PADD

UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ ET UN CADRE PAYSAGER À PRÉSERVER


### PROTEGER ET VALORISER LA TRAME BLEUE ET LA TRAME VERTE

-  Protéger les espaces naturels (espaces boisés)
-  Protéger les cours d'eau et les étangs
-  Préserver la ripisylve et le lit majeur des cours d'eau




### FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

-  Préserver la vocation agricole des terres exploitées
- Mettre en place les conditions d'une bonne intégration des bâtiments agricoles

### CONTENIR L'URBANISATION EN ASSURANT UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ


-  Densifier et développer le bourg et le hameau de Vaux-Bourdin

### PRENDRE EN COMPTE LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES ET AUX CONTRAINTES




-  Risques liés au sol et au sous-sol
-  Risque de transport de matière dangereuse
-  Risque inondation

PRÉSERVER LE PATRIMOINE TRADITIONNEL ET METTRE EN AVANT LE TOURISME VERT ET CULTUREL

### PRÉSERVER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE


-  Conserver le caractère pittoresque du bâti ancien
- Veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti ancien
- Etre attentif à l'interface entre l'espace public et privé

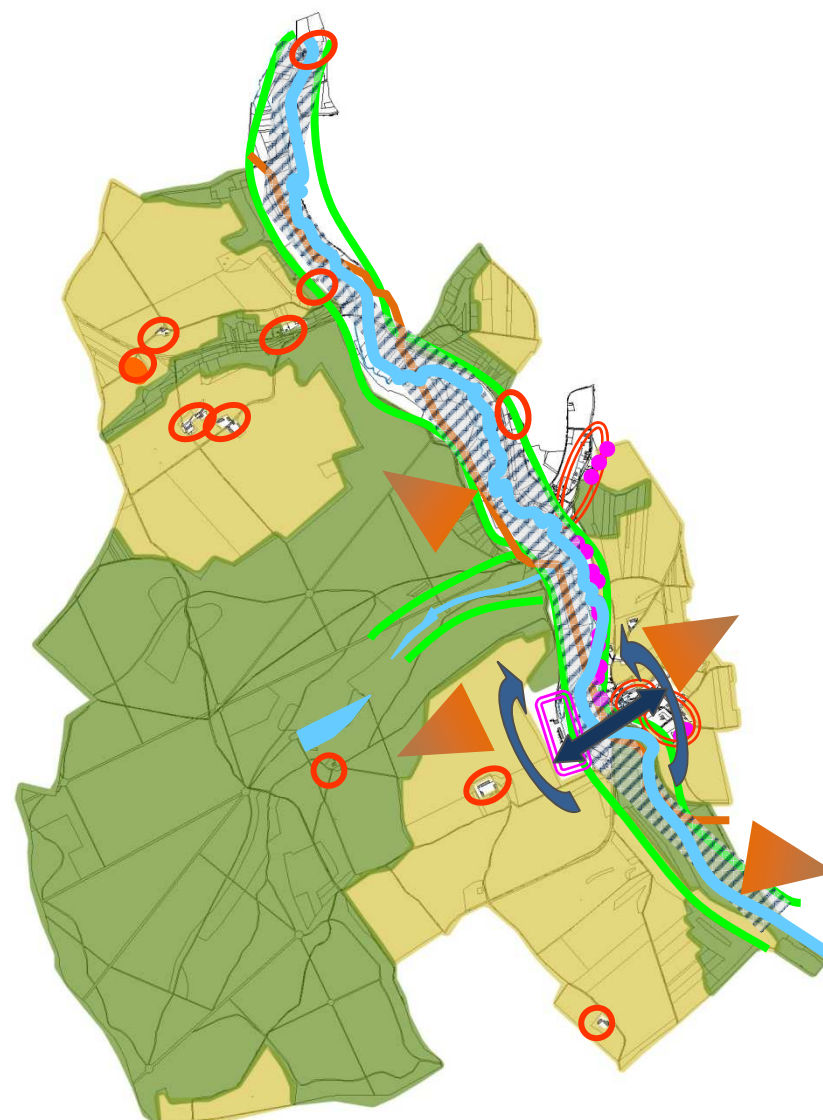
### PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES REMARQUABLES

-  Valoriser les points de vue omniprésents sur les vallons, le bourg et les coteaux
-  Mettre en avant le tourisme autour du jardin classé du Plessis Sasnières
-  Développer le tourisme vert par la création de chemins dans le bourg et les coteaux

UNE ACCESSIBILITÉ POUR LES PIÉTONS À RENFORCER

### FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DANS LE BOURG

-  Envisager l'aménagement d'une zone de rencontre dans le bourg ancien
- Sécuriser et conforter les liaisons douces
- Créer une liaison entre le bourg et le jardin du Plessis-Sasnières
- Développer une signalétique pour créer une boucle de promenade dans le bourg





## **8. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES**

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.1. LES CHOIX CONCERNANT LE ZONAGE

#### 8.1.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, désignées zones U, ont été distinguées en 3 sous-secteurs, en fonction des caractéristiques morphologiques des quartiers de Sasnières.

##### LA ZONE UA

Cette zone représente le cœur originel du bourg, là où le tissu urbain est le plus dense. Elle s'étend sur une superficie de près de 2,3 hectares. Elle est délimitée

- à l'ouest par la RD 108 et la place de la Liberté.
- au nord, par la parcelle communale où se situe la mairie
- au sud par les constructions existantes
- à l'est, elle s'étend vers la route d'Houssay pour étendre le front bâti en direction du cimetière.

Son évolution comprend la construction bâtie dans les dents creuses (parcelles 318 et 326) et la densification du bourg notamment possible par une surélévation éventuelle de bâtiments existants.

Quelques parcelles le long des voies (parcelles 337 et 339), en continuité du bourg, en direction d'Houssay ont également été intégrées à cette zone ; ces dernières font le pendant de la zone à urbaniser de l'autre côté de la voie. Ces terrains sont également faciles d'accès par rapport à la topographie du bourg. La municipalité souhaite avoir une offre de terrains diversifiée et limiter la rétention foncière en proposant plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires distincts.

La parcelle 329 est une parcelle sur laquelle une piscine et un local technique ont été construits récemment.

La place de la Liberté est cadastrée sur le plan n°510 : cet espace public a été défini en zone U mais n'accueillera pas de constructions à usage d'habitation.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant les parcelles 318, 337 et 339 ont été élaborées pour définir l'accès aux parcelles, et le sens du faitage principal.

Cette zone pourrait accueillir 4 nouveaux logements.

##### LA ZONE UB

Cette zone correspond au quartier de l'Etre Guillaume, où les constructions sont plus dispersées. Les maisons récentes côtoient des anciennes fermes agricoles.

Elle s'étend sur une superficie de 2,2 hectares et intègre les constructions existantes. Son évolution comprend la densification du quartier dans un jardin surdimensionné (parcelle n°376a), la requalification de quartier (parcelle n°369), et la possibilité de surélever les constructions existantes. Les nouvelles constructions dans ce secteur sont conditionnées par un découpage parcellaire initié par les propriétaires, pour questions d'entretien ou de succession. Une seule parcelle (n°331) en dent creuse est disponible pour une superficie de 975 m<sup>2</sup>.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour guider la densification du quartier et la requalification du secteur de la ferme de l'Etre Guillaume.

##### LA ZONE UH

Cette zone correspond au hameau de Vaux-Bourdin, où les constructions sont disséminées le long de la voie. Des maisons récentes côtoient d'anciennes fermes agricoles.

Elle s'étend sur une superficie de 1,1 hectare.

Son évolution comprend la densification du quartier avec la construction d'une dent creuse (parcelle 593a), et la possibilité de surélever les bâtiments existants.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

---

### 8.1.2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à ouvrir à l'urbanisation ont été définies en une zone 1AU et un sous secteur 1AUh.

La zone 1AU correspond à l'espace situé au nord du bourg, entre la RD 67 et le chemin de la Marionnerie. Cette zone de 0,9 hectares a été choisie, après avoir déterminé toutes les contraintes de développement du bourg, liées à la vallée du ruisseau la Fontaine de Sasnières, à la présence du Plessis-Sasnières et de ses jardins, à la topographie marquée et à l'emplacement de cavités. Cette zone relie la route départementale 67 au chemin rural de la Marionnerie. Une orientation d'aménagement guidera pour l'aménagement de cette zone.

La zone 1AUh est située à côté de la zone Uh. Elle correspond à une partie d'une parcelle inexploitable, d'un peu plus de 1500 m<sup>2</sup>, située entre deux voies communales. Sa construction viendra densifier ce quartier et relier les habitations pour en faire une même entité bâtie. La parcelle triangulaire n'est pas entièrement constructible pour empêcher toute construction et donc maintenir une visibilité au niveau du carrefour.

La projection démographique déterminait les besoins à 1,5 hectares, hors rétention foncière. La surface définie en zone 1AU est inférieure à cette projection.

### 8.1.3. LES ZONES AGRICOLES

Cette zone A s'appuie sur l'exploitation des terres agricoles. Il s'agit principalement des plaines agricoles au nord et au sud de la commune.

Le règlement n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux exploitants agricoles.

Cette zone s'étend sur 275,7 hectares.

Le sous-secteur Ah définit les espaces d'habitats disséminés au cœur de l'espace agricole. Il représente une superficie de 2,7 ha et comprend 6 hameaux. Il a été défini à une distance d'environ 15 m autour des constructions existantes ; cette distance a été adaptée en fonction de la topographie et du parcellaire. Cette délimitation restreinte a pour objectif de limiter l'étalement des constructions en milieu agricole.

### 8.1.4. LES ZONES NATURELLES

Cette zone N comprend les espaces forestiers, la vallée du ruisseau la Fontaine de Sasnières et les coteaux. Elle s'étend sur 482 hectares.

Le sous-secteur Nh définit les espaces d'habitats disséminés au cœur de l'espace naturel. Il représente une superficie de 3,2 hectares et comprend une douzaine de hameaux et lieux-dits. Il a été déterminé autour des constructions existantes, un périmètre constructible sur une distance de 15 m, adapté à la topographie, du parcellaire et des contraintes locales. Cette délimitation restreinte a pour objectif de limiter l'étalement des constructions en milieu naturel.

Le sous secteur Nt correspond aux espaces dédiés au tourisme (le jardin du Plessis-Sasnières) et aux espaces de loisirs (terrain communal situé derrière la mairie). Il s'étend sur 14,5 hectares. Le règlement autorise les constructions en lien avec l'activité touristique, l'activité de loisirs et leurs activités annexes.

La surface actuelle utilisée pour l'activité touristique a été élargie en incluant la parcelle 548 pour permettre le développement de l'activité.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.2. LE COMPARATIF ENTRE LES PROJECTIONS ET LE PROJET

La projection qui a été retenue, reprise ci-après, a permis de déterminer les surfaces à ouvrir à l'urbanisation avec un foncier brut nécessaire de 19 500 m<sup>2</sup> y compris le VRD et la rétention foncière.

Croissance démographique projetée	2%/an
Population estimée en 2025	138
Taille moyenne des ménages	2,20
Nombre de ménages	63
Nombre de logements à réhabiliter	2
Rétention foncière de logements vacants	6
Nombre de logement à construire	16
Superficie des lots	600 - 900 m <sup>2</sup>
Foncier nécessaire	12 000 m <sup>2</sup>
Coefficient VRD	25 %
Foncier brut nécessaire	15 000 m <sup>2</sup>
Coefficient de rétention foncière	30 %
<b>Foncier brut nécessaire</b>	<b>19 500 m<sup>2</sup></b>

On estime à 16, le nombre de logements à construire; si on applique la rétention foncière de 30 %, il faut 5 logements supplémentaires, ce qui porte à 21 le nombre de constructions à prévoir.

Les dents creuses représentent une surface de 3075 m<sup>2</sup> pouvant accueillir 4 constructions. Les surfaces disponibles qui sont détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent une superficie totale de 16 050 m<sup>2</sup>. Cet espace peut permettre la construction d'une quinzaine de maisons ainsi que la voirie et les réseaux.

Ainsi, le projet s'inscrit dans les projections établies par la municipalité.

	Dents creuses		Avec une OAP	
	Surface	Parcelle	Surface	Parcelle
UA	1400 m <sup>2</sup>	318 et 326	1500 m <sup>2</sup>	337 et 339
UB	975 m <sup>2</sup>	331	3 900 m <sup>2</sup>	369 et 376a
UH	700 m <sup>2</sup>	593a	-----	-----
AU	-----	-----	9 150 m <sup>2</sup>	30, 29, 340, 343, 344, 556
AUh	-----	-----	1 500 m <sup>2</sup>	288 et 289
<b>Foncier brut disponible</b>	<b>19 125 m<sup>2</sup></b>			

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.3. LE BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU DE SASNIERES

Plan de zonage de Sasnières

	Zone	Surface	Disponible
<b>Zones urbanisées</b>			
	Ua	2,2	0,29
	Ub	2,2	0,48
	Uh	1,1	0,07
<b>Total des Zones Urbanisées</b>		<b>5,9 ha</b>	<b>0,84 ha</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			
	1 AU	0,9	0,9
	1 AUh	0,15	0,15
<b>Total des Zones A Urbaniser</b>		<b>1,05 ha</b>	<b>1,05 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>			
	A	272,9	
	Ah	2,8	
<b>Total des Zones Agricoles</b>		<b>275,7 ha</b>	
<b>Zones naturelles</b>			
	N	482,65 ha	
	Nh	3,2	
	Nt	14,5 ha	
<b>Total des Naturelles</b>		<b>500,35 ha</b>	
<b>SUPERFICIE COMMUNALE</b>		<b>783 ha</b>	<b>1,89 ha</b>



## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.4. LES CHOIX CONCERNANT LE REGLEMENT

#### 8.4.1. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

Le règlement de la zone UA correspond aux caractéristiques du tissu bâti du cœur du bourg ancien.

\* **Articles UA1 et UA2**

Ils visent à maintenir la vocation résidentielle de la zone tout en autorisant des occupations autres qui ne nuisent pas au cadre de vie et à la qualité de vie des habitants.

Dans un objectif de mixité urbaine, le PLU autorise les occupations et utilisations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, artisanat, services, équipements collectifs,...

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait mention de la présence de cavités et d'argile dans le sol qui pourraient entraîner des mouvements de terrains. Une étude de sol préalable à toute nouvelle construction est demandée.

\* **Articles UA3 et UA4**

En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer l'accès des secours et des services publics éventuels.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Un système d'assainissement autonome et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont exigés. Les réseaux d'électricité, de télécom... seront enterrés.

\* **Article UA5**

En raison de la faible surface des parcelles du bourg, il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

\* **Articles UA6, UA7 et UA8**

Afin de maintenir les caractéristiques du bâti ancien et de conserver un front bâti continu, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou le cas échéant à l'alignement du bâti existant. Cependant, lorsque la différence d'altitude entre la voie et le terrain est supérieure à 1 mètre, les constructions pourront s'implanter jusqu'à 5 m de la voie.

En limites séparatives, les constructions devront être implantées soit sur la limite latérale, soit à 2 m de celle-ci.

Les règles de salubrité publiques et de sécurité seront respectées pour deux constructions sur la même parcelle ; les annexes pourront s'accoler à la construction principale.

\* **Article UA9**

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour favoriser la densification.

\* **Articles UA10**

Pour maintenir la morphologie du village, la hauteur maximale est celle fixée par rapport au bâtiment existant le plus élevé, hormis l'église, à savoir un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. Le toit terrasse est autorisé sur un rez-de-chaussée uniquement.

\* **Article UA11**

Pour préserver l'harmonie du village, des règles précises l'aspect extérieur des constructions ont été édictées. Certaines règles correspondent aux spécificités de l'architecture qui ont été identifiées dans le diagnostic.

Dans cette zone, une lucarne est obligatoire. Les linteaux, et encadrements de fenêtres devront être distincts de la façade. Les volets battants doivent être conservés. D'autres règles similaires aux autres secteurs ont été établies.

\* **Article UA12 et UA13**

Au moins une place de stationnement devra être créée par logement. L'aménagement paysager des parcelles est préconisé.

\* **Article UA14**

En raison du caractère urbain dense du centre ancien, il n'est pas fixé de règles de densité.

\* **Article UA15 et UA16**

Aucune obligation particulière n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales, ni en infrastructures et en réseaux de communication électronique.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.4.2. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

Le règlement de la zone UB s'applique sur le quartier de l'Étre Guillaume.

\* **Articles UB1 et UB2**

Ils ont pour objectif de conserver la vocation résidentielle de la zone en autorisant d'autres occupations qui ne nuisent pas au cadre de vie et à la qualité de vie des habitants.

Dans un objectif de mixité urbaine, le PLU autorise les occupations et utilisations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, artisanat, services, équipements collectifs,...

Cette zone est concernée par des risques naturels : présence de cavités et d'argile dans le sol qui pourraient entraîner des mouvements de terrains. Une étude de sol préalable à toute nouvelle construction est demandée.

\* **Articles UB3 et UB4**

L'ensemble des constructions doit être desservi par une voie publique ou privée suffisamment dimensionnée pour assurer l'accès des secours et des services publics éventuels.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Un système d'assainissement autonome et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont exigés. Les réseaux d'électricité, de télécom... seront enterrés.

\* **Article UB5**

Il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

\* **Articles UB6, UB7 et UB8**

Les constructions existantes n'ont pas été construites en lien avec la voie. L'implantation des futures constructions par rapport à l'alignement n'est pas imposée.

En limites séparatives, les constructions devront être implantées soit sur la limite latérale, soit à 3 m de celle-ci.

Les règles de salubrité publiques et de sécurité seront respectées pour toute construction. Les annexes pourront s'accoler à la construction principale.

\* **Article UB9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour favoriser la densification.

\* **Articles UB10**

Pour être en cohérence avec la zone UA, et pour inciter à la densification, la hauteur maximale est fixée comme suit : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. Le toit terrasse est autorisé sur un rez-de-chaussée uniquement.

\* **Article UB11**

Pour préserver l'unité du village, un ensemble de règles concernant l'aspect extérieur des constructions a été défini. Certaines règles correspondent aux spécificités de l'architecture qui ont été identifiées dans le diagnostic.

Dans cette zone, les lucarnes et les châssis de toitures sont autorisées. Les percements de façades seront plus hauts que larges. Les façades seront enduites, ou en bois brut ou en pierre naturelle. D'autres règles similaires aux autres secteurs ont été établies.

\* **Article UB12 et UB13**

Une place de stationnement minimum devra être créée par logement. L'aménagement paysager des parcelles est préconisé.

\* **Article UB14**

Il n'est pas fixé de règles de densité, pour favoriser la densification des parcelles.

\* **Article UB15 et UB16**

Aucune obligation particulière n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales, ni en infrastructures et en réseaux de communication électronique.

### 8.4.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UH

Le règlement de la zone UH s'applique au hameau de Vaux-Bourdin.

L'ensemble des règles est identique à la zone UB décrite ci-dessus.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.4.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE AU

Le règlement de la zone AU s'applique sur les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation situées au nord du centre ancien. La zone 1AUh correspond à la zone du hameau de Vaux-Bourdin à ouvrir à l'urbanisation.

#### \* **Articles AU1 et AU2**

Ils visent à créer une zone à vocation résidentielle tout en autorisant d'autres occupations du sol sous réserve qu'elles ne nuisent pas au cadre de vie et à la qualité de vie des habitants.

Dans un objectif de mixité urbaine, le PLU autorise les occupations et utilisations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, artisanat, services, équipements collectifs,... mais interdit les activités agricoles, forestières, industrielles, les hébergements de loisirs... qui sont incompatibles avec de l'habitat.

Dans ce secteur proche de zones soumises à des risques naturels, une étude de sol préalable est souhaitable avant toute nouvelle construction.

#### \* **Articles AU3 et AU4**

Les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer l'accès des secours et des services publics éventuels.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Un système d'assainissement autonome et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont exigés. Les réseaux d'électricité, de télécom... seront enterrés.

#### \* **Article AU5**

Il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles pour favoriser la densification des terrains.

#### \* **Articles AU6, AU7 et AU8**

Afin de créer un front bâti, l'implantation de la façade sur rue des constructions principales devra être comprise dans une bande de 3 mètres à l'alignement de la voie.

En limites séparatives, les constructions devront être implantées soit sur la limite latérale, soit à 3 m de celle-ci.

Les règles de salubrité publiques et de sécurité seront respectées pour deux constructions sur la même parcelle ; les annexes pourront s'accoler à la construction principale.

#### \* **Article AU9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour favoriser la densification.

#### \* **Articles AU10**

Pour maintenir la morphologie du village et favoriser la densification, la hauteur maximale est celle fixée dans les zones urbaines UA et UB, à savoir un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. Le toit terrasse est autorisé sur un rez-de-chaussée uniquement.

#### \* **Article AU11**

Pour préserver l'unité du village, des règles précises d'aspect extérieur des constructions identiques aux zones urbaines ont été édictées.

Dans cette zone, par exemple, une lucarne est obligatoire, sauf dans le hameau de Vaux-Bourdin (Zone 1AUh).

#### \* **Article AU12 et AU13**

Au moins une place de stationnement devra être créée par logement.

L'aménagement paysager des parcelles est préconisé.

#### \* **Article AU14**

Pour favoriser la densification, il n'est pas fixé de règles de densité.

#### \* **Article AU15 et AU16**

Aucune obligation particulière n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales, ni en infrastructures et en réseaux de communication électronique.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.4.5. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE A

Le règlement de la zone A s'applique sur les terres agricoles où la qualité agronomique, biologique ou économique impose leur protection.

Un sous-secteur Ah regroupe les secteurs bâtis non agricoles.

#### \* **Articles A1 et A2**

Ils visent à protéger la zone de toute construction à l'exception des bâtiments, extensions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitant lui-même dans la limite d'une distance règlementée en fonction de la nature de la construction. Les nouvelles constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs doivent être justifiées.

La mise en place d'équipements d'intérêt collectif est autorisée, à condition qu'il ne compromette pas le fonctionnement de l'exploitation agricole, comme le stipule le code de l'urbanisme.

En zone Ah, sont exclusivement autorisés le changement de destination des constructions existantes, les extensions et les constructions d'annexes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées pour éviter un mitage des constructions et des déplacements supplémentaires dans les écarts.

#### \* **Articles A3 et A4**

Les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer l'accès des secours et des services publics éventuels.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Un système d'assainissement autonome et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont exigés. Les réseaux d'électricité, de télécom... seront enterrés.

#### \* **Article A5**

Il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

#### \* **Articles A6, A7 et A8**

Les règles de salubrité publique et de sécurité seront respectées pour toute construction ; les annexes pourront s'accoler à la construction principale.

Les nouvelles habitations d'agriculteurs devront être implantées à moins de 100 m des bâtiments agricoles. Cette règle a été établie pour ne pas disséminer les constructions sur les terres agricoles.

Afin d'être soumis aux mêmes règles que les tiers, les annexes et dépendances seront situées à moins de 15 m de l'habitation de l'exploitant, limitant l'étalement des constructions.

Pour les tiers, aucune règle n'est définie, étant donné que le périmètre de la zone Ah est déjà très restreint à environ 15 m autour des habitations.

#### \* **Article A9**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### \* **Articles A10**

Les bâtiments agricoles peuvent être construits jusqu'à une hauteur de 12 m, et les abris pour animaux jusqu'à 5 m. Les silos de stockages ne sont pas soumis à cette règle.

Les constructions nouvelles seront sur un rez-de-chaussée et des combles aménageables, pour rester dans la volumétrie des constructions existantes dans les lieux-dits du territoire communal.

#### \* **Article A11**

Pour préserver l'unité des constructions, des règles précises d'aspect extérieur ont été édictées en fonction des caractéristiques qui ont été détaillées dans le diagnostic : type de lucarne, encadrement de fenêtre distinct... Les volets battants doivent être préservés quand ils existent.

Les constructions agricoles doivent bien être intégrées dans le paysage ; les couleurs sombres et mats sont privilégiées, ainsi que le bois brut pour les façades.

Les haies champêtres existantes devront être maintenues, afin de valoriser et de préserver la trame verte qui favorise la biodiversité.

#### \* **Article A12 et A13**

Au moins une place de stationnement devra être créée par logement.

L'aménagement paysager des parcelles est préconisé.

#### \* **Article A14, A15 et A16**

Il n'est pas fixé de règles de densité.

Aucune obligation particulière n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales, ni en infrastructures et en réseaux de communication électronique.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.4.6. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE N

Le règlement de la zone N s'applique sur les espaces naturels et forestiers, vierges de toute construction, qu'il faut protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages... Le règlement est donc restrictif.

Un sous-secteur Nh regroupe les secteurs bâtis.

Un sous-secteur Nt comprend les espaces destinés aux loisirs, au tourisme, notamment les jardins du château du Plessis-Sasnières et une parcelle communale vouée à l'accueil des fêtes communales.

#### \* **Articles N1 et N2**

Ils visent à préserver la trame verte et bleue et à protéger la zone de toute construction à l'exception des abris pour animaux et des bâtiments en lien avec la forêt et la chasse.

La mise en place d'équipements d'intérêt collectif est autorisée, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, comme le stipule le code de l'urbanisme.

En zone Nh, sont exclusivement autorisés le changement de destination des constructions existantes, les extensions et les constructions d'annexes. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées pour contenir le développement des constructions dans une zone déjà urbanisée et éviter des déplacements supplémentaires.

Seule l'évolution des constructions existantes est possible.

En zone Nt, les constructions et équipements à usage touristique, sportif, culturel ou de loisirs sont autorisés, ainsi que l'extension de construction existante.

#### \* **Articles N3 et N4**

Les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer l'accès des secours et des services publics éventuels.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. Un système d'assainissement autonome et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont exigés. Les réseaux d'électricité, de télécom... seront enterrés.

#### \* **Article N5**

Il n'est pas fixé de superficie minimale aux terrains constructibles.

#### \* **Articles N6, N7 et N8**

Les règles de salubrité publiques et de sécurité seront respectées pour toute construction ; les annexes pourront s'accoler à la construction principale.

En secteur Nh, aucune règle n'est définie, étant donné que le périmètre de la zone est déjà très restreint autour des bâtiments existants (15m environ).

#### \* **Article N9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### \* **Articles N10**

La hauteur des constructions à usage forestier ou cynégétique est de 9 m, et les abris pour animaux de 5 m.

En secteur Nt, aucune limitation de hauteur n'a été définie pour faciliter le développement des activités touristiques principalement sans restriction quand à leur hauteur.

En secteur Nh, les constructions nouvelles seront sur un rez-de-chaussée et des combles aménageables, pour rester dans la volumétrie des constructions existantes dans les lieux-dits du territoire communal.

#### \* **Article N11**

Pour préserver l'unité des constructions, des règles précises d'aspect extérieur ont été édictées en fonction des caractéristiques qui ont été détaillées dans le diagnostic : type de lucarne, encadrement de fenêtre distinct... Les volets battants doivent être préservés quand ils existent.

Les haies champêtres existantes devront être maintenues, afin de valoriser et de préserver la trame verte qui favorise la biodiversité.

Les constructions à usage forestiers et cynégétiques doivent être intégrées dans le paysage, par leurs couleurs.

Les constructions à usage touristique peuvent déroger aux règles de cet article sous réserve de justification architecturale et de bonne intégration paysagère.

#### \* **Article N12 et N13**

Au moins une place de stationnement devra être créée par logement. L'aménagement paysager des parcelles est préconisé.

#### \* **Article N14, N15 et N16**

Dans cette zone, il n'est pas fixé de règles de densité.

Aucune obligation particulière n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales, ni en infrastructures et en réseaux de communication électronique.

## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.5. LES CHOIX CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 8.5.1. DENSIFICATION DU QUARTIER DE L'ETRE GUILLAUME

Dans le diagnostic, le quartier de l'Etre Guillaume a été défini comme une zone urbaine à faible densité, contrairement au cœur historique du bourg. L'organisation actuelle offre la possibilité de densifier le quartier, en restant dans l'enveloppe bâtie.

L'objectif de cette orientation est de proposer un projet d'aménagement global d'une parcelle de faible densité afin de guider l'implantation du bâti en fonction de la vallée et des formes urbaines du bourg et afin de régler l'accès.

Son développement est dépendant de la vente d'une partie du jardin de l'actuel propriétaire.

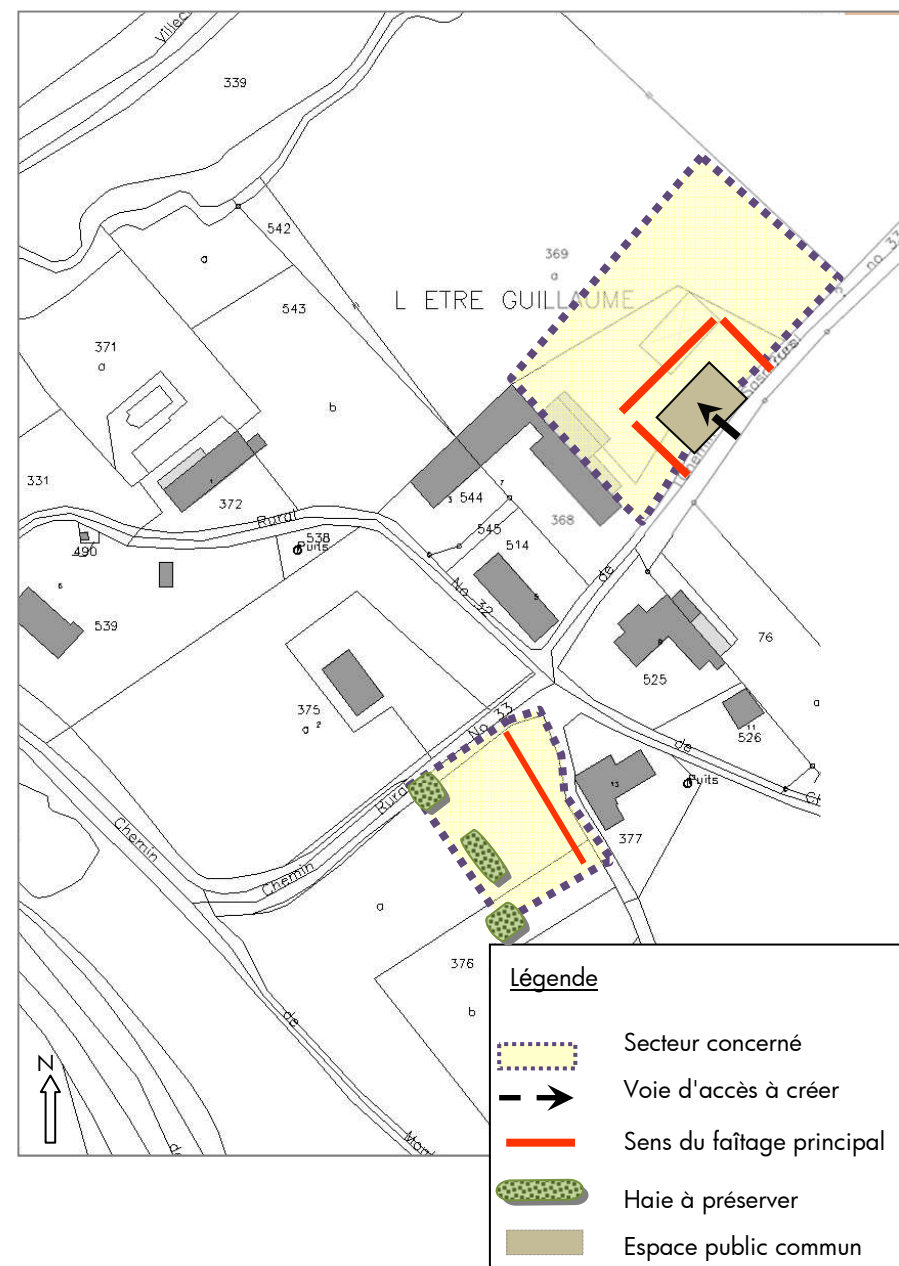
#### 8.5.2. REQUALIFICATION DU QUARTIER DE L'ETRE GUILLAUME

Le quartier de l'Etre Guillaume est caractérisé par la présence d'une exploitation agricole non pérenne qui s'étend sur 4 ha. Les bâtiments agricoles sont composés d'une longère occupée par l'agriculteur et de constructions de type hangars métalliques qui ne peuvent en aucun cas être réhabilités. Certains de ces bâtiments ne sont pas représentés sur le cadastre.

Lorsque l'exploitation s'arrêtera, les hangars risquent de ne pas être démontés et de donner l'impression d'un site abandonné. Ce quartier doit être rénové et requalifié.

Etant donné que les fermes de la commune sont souvent construites selon un plan en U, autour d'une cour, les constructions sur cet espace seront bâties selon la même organisation autour d'une cour commune.

Son développement dépend de la fin de l'activité agricole sur ce site dont la date n'est pas connue.



## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.5.3. DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER

L'objectif de cette orientation est de proposer un projet d'aménagement global d'une grande parcelle située dans un secteur déjà dense du bourg et d'imaginer son développement futur, tant au niveau des accès qu'au niveau de l'implantation des constructions. Les habitations se développeront face à la vallée, et seront donc pour certaines, perpendiculaires à la voie interne.

La topographie marquée le long de la RD 67, n'autorise qu'une voie d'accès dans le sens entrant. Le reste du site est relativement plat.

Pour préserver le paysage et la trame verte, l'orientation d'aménagement insiste sur la préservation des haies paysagères le long du CR de la Marionnerie, et sur la plantation de haies au niveau des interfaces avec les espaces cultivés et les jardins des riverains.

### 8.5.4. AMENAGEMENT D'UN FRONT BÂTI LE LONG DES RUES PRINCIPALES

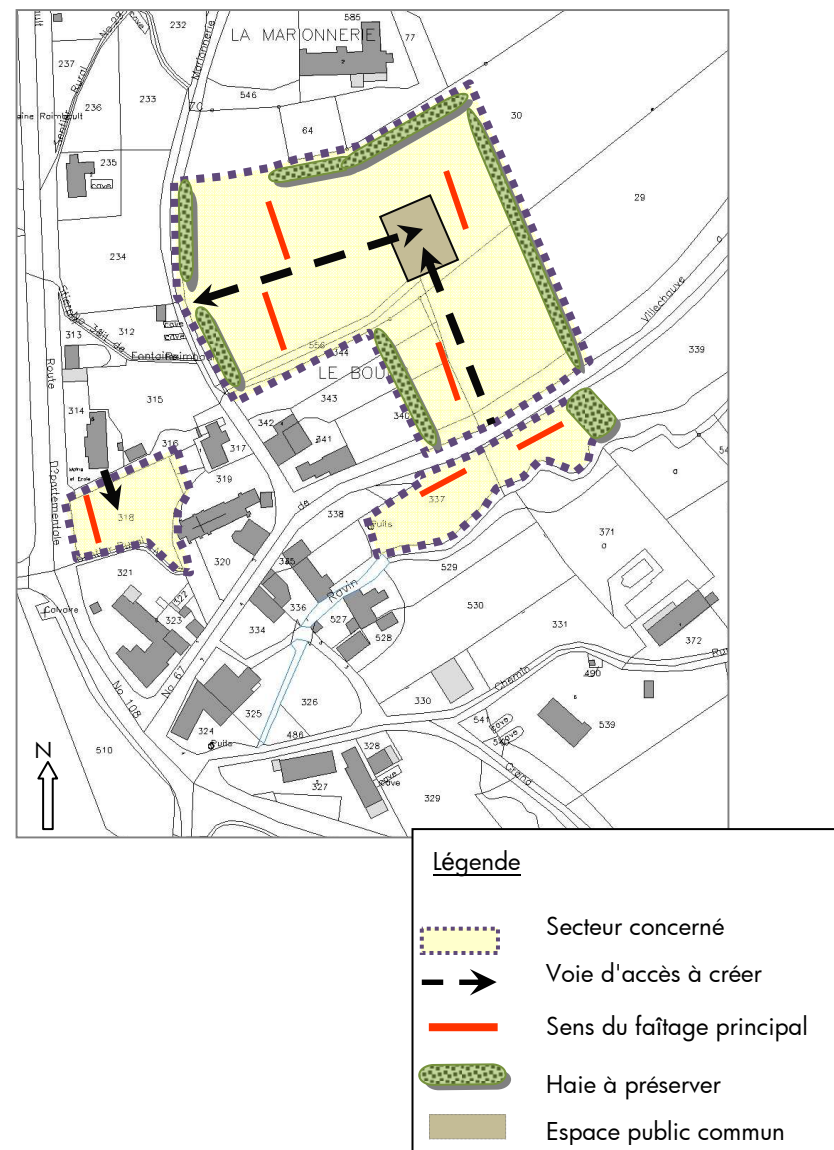
Le long de la RD 108 :

La parcelle concernée est une dent creuse située le long de la traversée d'agglomération. La visibilité est mauvaise le long de cette parcelle et n'est pas autorisée par les services du Conseil Général. Cette parcelle jouxte la mairie, c'est pourquoi l'objectif de cette orientation est de permettre l'accès à cette parcelle par la zone qui la borde. La municipalité a un droit de passage sur cette voie et souhaite l'acquérir.

Pour créer un front bâti, la façade principale de la future construction sera implantée dans le sens de la vallée.

Le long de la Rd 67 :

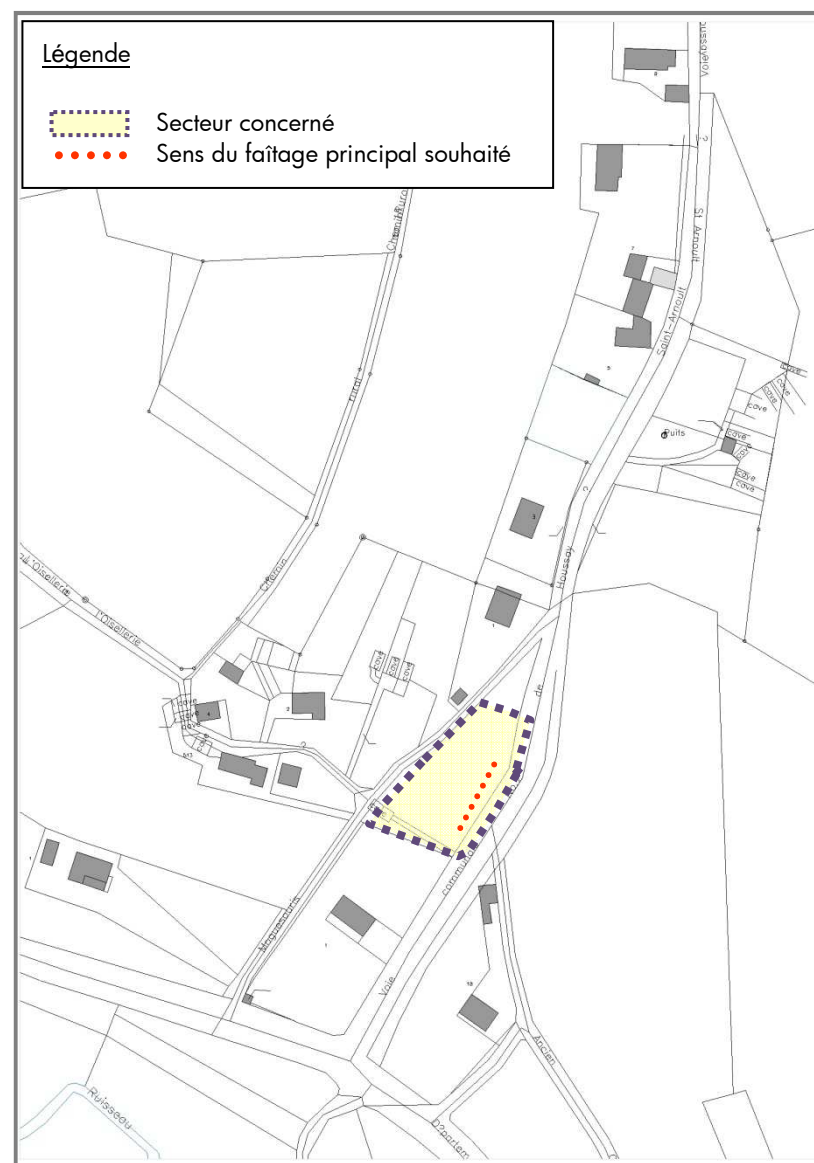
Les parcelles sont situées en continuité du bâti existant. Elles font le pendant de l'ouverture à l'urbanisation du nouveau quartier. Le développement du bourg comprend l'urbanisation de ces parcelles car la municipalité souhaite rendre constructible des parcelles appartenant à divers propriétaires foncier pour limiter la rétention foncière.



## 8. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 8.5.5. AMENAGEMENT DU HAMEAU DE VAUX-BOURDIN

Un terrain de moins de 1500 m<sup>2</sup> est situé au cœur du hameau de Vaux-bourdin. Sa faible surface n'intéresse pas les agriculteurs : ce terrain n'est donc plus exploité. Cette parcelle sera donc ouverte à l'urbanisation pour densifier le quartier.





## **9. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## 9. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Suite à l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement découlant du diagnostic porte sur :

- Le milieu naturel (l'espace agricole, l'espace forestier et les zones naturelles),
- Le cadre de vie,
- Les risques naturels,
- Les pollutions et nuisances,
- Les ressources.

### 9.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

#### EFFETS SUR L'ESPACE AGRICOLE

Les incidences du PLU sont évaluées au regard de :

- l'évolution des surfaces dédiées à l'activité agricole,
- la manière dont ces zones ont évolué.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a comme objectif de favoriser le maintien de l'activité agricole en préservant la vocation agricole des terres exploitées.

3 exploitations ont encore leur siège sur le territoire communal, dont l'une d'entre elle qui ne sera pas reprise. De nombreux agriculteurs exploitent une dizaine d'hectares chacun sur Sasnières. L'objectif du PLU est de préserver l'agriculture sur le territoire communal.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dans le bourg a un impact négatif sur l'agriculture, car une parcelle agricole de 0,8 ha a une vocation résidentielle. Cependant, la pérennité de l'exploitation agricole n'est pas mise en péril avec cette ouverture à l'urbanisation.

La zone 1AUh, située dans le hameau de Vaux-Bourdin, ne s'étend que sur 2000 m<sup>2</sup> environ ; cette parcelle est en friche.

Sur les autres parcelles cultivées, des zones N ou A ont été instaurées, préservant ainsi les espaces de toute autre activité. Le règlement du PLU sur ces zones s'est traduit par des règles de constructibilité limitées et adaptées à l'agriculture. Dans la zone A, seules les constructions nécessaires à l'activité agricoles sont autorisées.

#### EFFETS SUR LES ESPACES BOISES

D'une manière générale, le paysage communal est caractérisé par un espace forestier important.

Les incidences du PLU sont évaluées au regard de l'évolution des surfaces dédiées à l'espace boisé.

Le PADD prévoit de protéger les espaces boisés.

La forêt et les quelques massifs boisés sont préservés par leur classement intégral en zone N. Le règlement protège ces espaces de toute construction, en dehors de celles nécessaires à l'activité forestière et cynégétique.

Le PLU a un impact positif sur l'ensemble des boisements de la commune.

#### EFFETS SUR L'ESPACE NATUREL - FAUNE ET FLORE

La vallée du ruisseau la Fontaine de Sasnières est un lieu où la biodiversité est caractéristique des cours d'eau et des espaces qui les bordent.

Les incidences du PLU sont évaluées au regard de l'évolution des surfaces dédiées au milieu naturel et agricole.

L'objectif est de garantir un développement urbain durable en maintenant et en créant des continuités naturelles et des corridors écologiques pour favoriser les échanges faunistiques et floristiques.

Le PADD prévoit de protéger et valoriser la trame bleue et la trame verte et protégeant et préservant les espaces naturels, (espaces boisés), les cours d'eaux, les étangs, et leurs abords.

Le classement en zone N de la vallée, des Coteaux et des espaces forestiers constituent un espace préservé de toute construction. La faune et la flore caractéristique de ces milieux sont donc protégés.

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une extension mesurée, dans un périmètre d'une quinzaine de mètres autour des constructions existantes, pour éviter un mitage plus important.

L'impact est donc positif.

## 9. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 9.2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE DE VIE

#### LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

La commune de Sasnières offre un environnement naturel riche qui se compose d'éléments paysagers, un environnement urbain et des éléments de patrimoine qu'il convient de mettre en valeur.

Les incidences du PLU sont évaluées au regard de l'effet sur :

- les ambiances urbaines et paysagères ;
- les perceptions du grand paysage.

Le PADD fait figurer le souci de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et fixe comme objectif :

- de conserver le caractère pittoresque du bâti ancien
- de veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage
- de valoriser les points de vue sur les vallons, le bourg et les coteaux

Les choix de zonage du PLU visent à protéger les entités paysagères. Le développement de l'habitat est localisé dans les zones déjà bâties et dans les espaces qui les jouxtent. Le reste de la commune étant classé en zone N ou A.

Deux entités architecturales sont classées au titre de la loi paysage afin de les protéger.

Le projet permet ainsi une préservation du patrimoine communal. Les incidences sont donc positives.

#### LE LIEN SOCIAL

Le PLU prévoit de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture pour favoriser les échanges entre les habitants de la commune. Des chemins piétons viendront compléter le réseau viaire avec des espaces de loisirs et de rencontre.

Dans le bourg, une parcelle est classée en zone Nt pour y installer une zone de loisirs, au plus près du bourg, dans une zone calme, et loin de la circulation automobile.

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des implantations de constructions diverses qui favorisent des formes urbaines différentes et donc adaptées à des populations de milieu social différents.

L'incidence du PLU sur le lien social est positive.

### 9.3. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS

#### EFFETS SUR LE RISQUE CAVITES - MOUVEMENT DE TERRAIN – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de Sasnières est concerné par un risque de mouvement de terrain et des cavités, avec une densité moyenne de 12 cavités par km<sup>2</sup>. Les zones les plus impactées sont sur les coteaux qui sont situés à l'est de la vallée. Le quartier de Vaux-Bourdin, le bas de Beauregard ainsi que quelques emplacements localisés dans le bourg sont plus sensibles à ce risque.

Les incidences du PLU sont évaluées au regard de l'effet sur :

- la localisation des zones urbanisées par rapport aux zones de risques

Les zones urbanisées et les zones à risque se superposent. Les cavités ont été créées pour construire des habitations au plus proche de la ressource en pierre. La stabilité de certaines zones a été endommagée entre autre par l'infiltration de l'eau.

Dans ces zones, une étude du sol et du sous-sol est préconisée.

Les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation se situent sur le plateau et ne seront pas impactées par ce risque.

Les incidences négatives sont limitées aux constructions déjà existantes.

#### EFFETS SUR LE RISQUE SISMIQUE

La commune est située, depuis 2010 en zone de sismicité 1, donc très faible.

Le PLU n'est pas impacté par ce risque.

#### EFFETS SUR LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

La commune de Sasnières est traversée par une canalisation de gaz naturel à haute pression.

Cette canalisation longe la vallée, et le ruisseau la Fontaine de Sasnières, classée en zone naturelle. Les constructions à proximité donc interdites.

L'incidence est donc nulle.

## 9. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 9.4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

#### EFFETS SUR LA QUALITE DES EAUX

La qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles est moyenne. L'objectif d'ici 2015 est d'obtenir des eaux de bonne qualité. L'alimentation en eau potable se fait sur une commune voisine.

Les sources de pollution éventuelles de la rivière peuvent provenir :

- d'une mauvaise gestion des eaux de ruissellement,
- des rejets des systèmes d'assainissement,
- des pollutions diverses liées à la gestion ou l'augmentation des surfaces agricoles.

#### \* *Gestion des eaux de ruissellement*

Les eaux de pluie, avant leur rejet dans le milieu aquatique, ruissellent sur les surfaces dites imperméabilisées.

Le PADD prévoit en particulier de maîtriser l'étalement urbain.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées par leur urbanisation va accentuer la quantité d'eau de ruissellement. Cette augmentation sera cependant mesurée, puisque le PLU prévoit que les eaux de pluie seront gérées à la parcelle.

Le risque de rejets fortement polluants est donc limité sur la commune.

#### \* *Les eaux usées*

Il n'existe pas de réseau d'assainissement d'eaux usées sur Sasnières.

Le règlement précise que chaque construction doit être raccordée à un système d'assainissement autonome.

#### \* *L'agriculture*

Les pratiques agricoles peuvent être sources de pollution : utilisation non raisonnée de pesticides, d'engrais... qui s'infiltreront vers les nappes phréatiques ou s'écouleront vers la rivière. Cependant, les zones cultivées sont situées sur les plateaux plus argileux qui ne favorisent pas l'infiltration de l'eau.

L'impact du projet sur la qualité de l'eau relatif aux pratiques agricoles est donc moindre.

#### EFFET SUR LES DEPLACEMENTS

La commune va connaître une augmentation de population et donc un accroissement du nombre de véhicules qui circuleront dans le bourg. Environ 30 véhicules supplémentaires s'ajouteront au trafic actuel, pour tous les déplacements dans le cadre du travail, des loisirs ou de l'approvisionnement.

Les transports en commun ne sont pas en adéquation avec les besoins de la population (horaires, destinations, absence de signalétique,...).

### 9.5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RESSOURCES

#### EFFETS SUR LA RESSOURCE EN EAU

Les incidences sur la ressource en eau peuvent provenir :

- d'une évolution démographique excessive,
- d'une consommation en eau excessive.

#### \* *L'évolution démographique*

L'eau potable est prélevée dans des nappes. Cependant l'évolution démographique prévue sur la commune est négligeable par rapport à la ressource en eau. Néanmoins une maîtrise du développement communal permettra de gérer progressivement cette augmentation.

#### \* *La consommation en eau*

Le règlement du PLU incite les pétitionnaires à utiliser l'eau de pluie stockée à la parcelle pour limiter le prélèvement d'eau potable pour des besoins extérieurs (arrosage du jardin, nettoyage des voitures...)

## **10. INDICATEUR D'EVALUATION DU PLU**



## 10. INDICATEUR D'EVALUATION DU PLU

Le code de l'urbanisme stipule dans son article L123-12-1 que :

*Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ..., un débat est organisé au sein ... du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. ..., le conseil municipal délibère sur l'opportunité ... d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.*

Pour réaliser ce débat, le conseil municipal doit se baser sur des indicateurs.

### 10.1. INDICATEUR 1 : LA POPULATION COMMUNALE

D'après les projections démographiques retenues par le conseil municipal, la population devrait évoluer de 2 % par an, ce qui représente sur les 10 années à venir :

	2007	2011	2016	2019	2022	2025
Population communale projetée	99	107	118	125	130	138
Population communale effective	/	/				

Si la population effective est nettement au-dessus de celle projetée, la municipalité pourra envisager de réviser son document.

Si la population est en-deçà de celle projetée, alors la commune aura été trop ambitieuse et pourra revoir ses projections à la baisse.

### 10.2. INDICATEUR 2 : LA RETENTION FONCIERE

La municipalité a décidé de réaliser un document d'urbanisme pour inciter au développement de la commune, et pour favoriser l'achat et la vente de terrains en vue de les construire.

Cet indicateur pourra évaluer l'effet de ce document sur le foncier. Les projections démographiques prévoient la construction de 16 logements neufs sur des parcelles représentant une surface de terrain de 12 000 m<sup>2</sup>. Cette surface ne comptabilise pas les espaces publics, c'est-à-dire la voirie, les trottoirs et les espaces verts. Un coefficient de 30 % de rétention foncière a été appliqué permettant ainsi de prévoir une surface plus importante équivalant à 15 600 m<sup>2</sup>.

Période	2013-2016	2016-2019	2019-2022	2022-2025
Nombre de constructions projetées	4	4	4	4
Nombre de constructions réalisées				
Superficie totale des parcelles construites projetée nette (m <sup>2</sup> )	3 000	3 000	3 000	3 000
Superficie totale des parcelles construites projetée sans rétention foncière (m <sup>2</sup> )	3 900	3 900	3 900	3 900
Superficie totale des parcelles construites réellement (m <sup>2</sup> )				

Ainsi, le nombre de nouvelles habitations construites permettra d'évaluer la rétention foncière.

Si l'évolution de la construction est inférieure à la superficie nette projetée, la rétention foncière est encore significative. La municipalité pourra éventuellement se positionner pour acquérir des terrains, afin de développer la commune.

Si l'évolution est comprise entre les deux superficies projetées, le document est conforme aux projections et ne nécessite pas d'adaptation.

Si l'évolution est nettement supérieure en 2016 et 2019, il faudra réviser le PLU pour l'adapter aux besoins en logement.