

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)**

ABROGATION

CARTE COMMUNALE

Neuville-en-Charnie

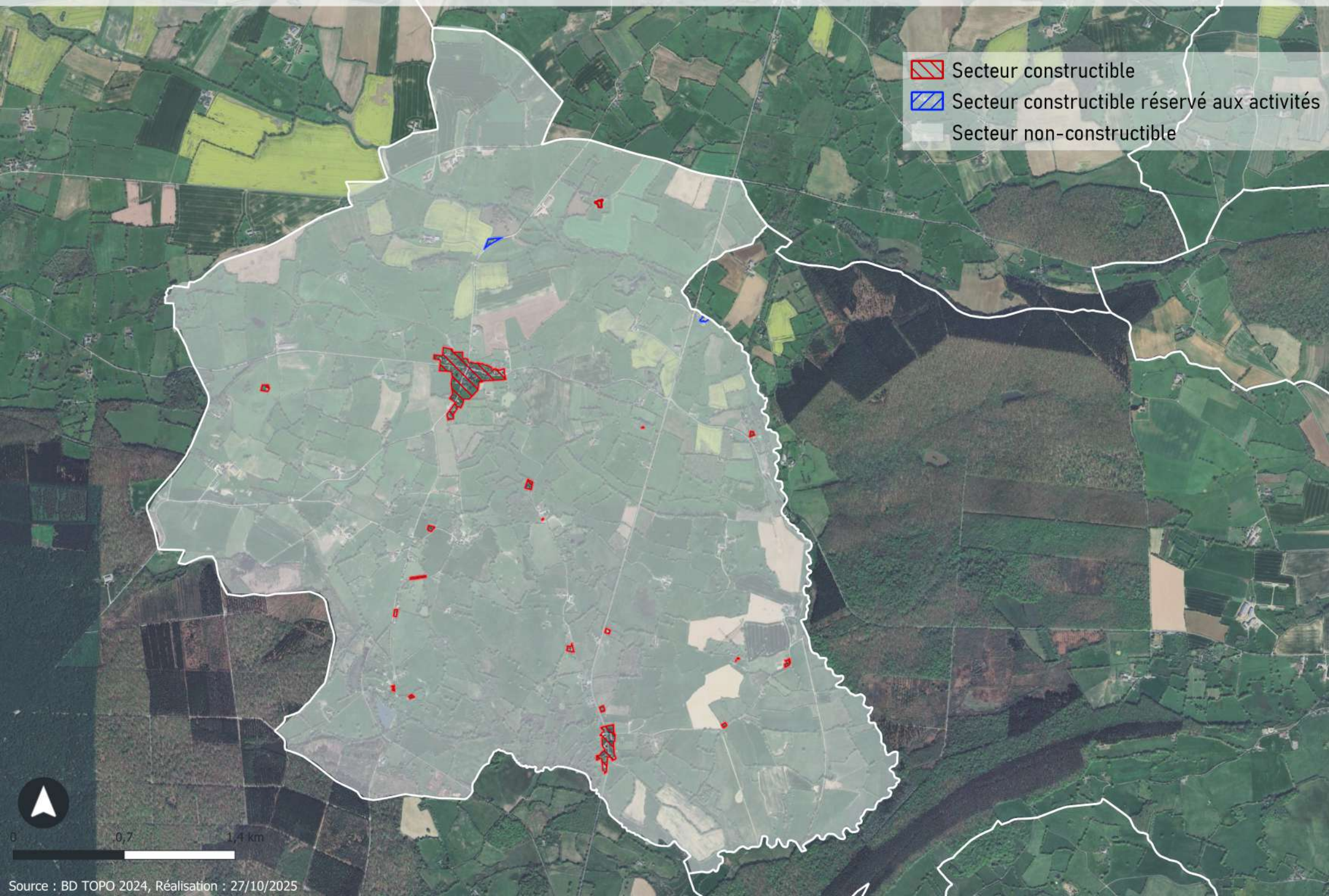
Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



Pol Commission
Thierry LAMBERT
Commissaire - 4CPS

Carte communale de la commune de Neuville-en-Charnie

-  Secteur constructible
-  Secteur constructible réservé aux activités
-  Secteur non-constructible



Commune de Neuville en Charnie



Rapport de présentation - Janvier 2012

1	INTRODUCTION.....	4	6.3	L'AGRICULTURE.....	32
2	PRESENTATION GENERALE.....	5	7	LES EQUIPEMENTS PUBLICS- LES SERVICES- LES ASSOCIATIONS	33
2.1	LOCALISATION.....	5	7.1	ASSOCIATIONS COMMUNALES :.....	33
2.2	APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	6	7.2	LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	33
3	LES MILIEUX NATURELS.....	8	7.2.1	<i>Equipements scolaires et périscolaires.....</i>	<i>33</i>
3.1	MILIEUX PHYSIQUES.....	8	7.2.2	<i>Equipements sportifs et culturels.....</i>	<i>33</i>
3.1.1	<i>Climat</i>	<i>8</i>	7.2.3	<i>Equipements touristiques</i>	<i>34</i>
3.1.2	<i>Relief et topographie.....</i>	<i>8</i>	7.3	-LES SERVICES PUBLICS.....	35
3.1.3	<i>Géologie.....</i>	<i>8</i>	7.4	-LES TRANSPORTS PUBLICS.....	35
3.1.4	<i>Hydrographie et ressource en eau.</i>	<i>10</i>	7.5	LES INFRASTRUCTURES.....	35
3.2	MILIEUX NATURELS	12	7.6	-ASSAINISSEMENT	35
4	LE PAYSAGE.....	17	7.7	-DECHETS : RAMASSAGE, DECHETTERIE, BENNE.	35
4.1	PAYSAGE DE BOCAGE DENSE	17	7.8	-DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE	36
4.2	PAYSAGE DE BOCAGE OUVERT »	19	8	FORME URBAINE ET BÂTI	37
5	LES COMPOSANTES SOCIALES.....	21	8.1	COMPOSITION URBAINE.....	37
5.1	EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1968	21	8.1.1	<i>Implantation urbaine</i>	<i>37</i>
5.2	LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	22	8.2	LES ENTREES DE BOURG	37
5.3	LA STRUCTURE DE LA POPULATION	24	8.3	ORGANISATION DU BATI	40
5.4	LA POPULATION ACTIVE.....	25	8.3.1	<i>Le bourg.....</i>	<i>40</i>
5.5	POPULATION SELON LA CATEGORIE SOCIO- PROFESSIONNELLE.....	26	8.3.2	<i>Le bâti récent</i>	<i>43</i>
5.6	MODES DE TRANSPORT	28	8.3.3	<i>Le bâti des hameaux</i>	<i>45</i>
5.7	L'HABITAT	29	8.4	LES ESPACES PUBLICS.....	47
5.8	UN BATI ANCIEN	29	8.5	LE PATRIMOINE.....	48
5.9	TYPE DE RESIDENCES	30	9	CONCLUSION	49
5.10	TAILLE DES MENAGES	31	10	LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES.....	51
6	ACTIVITES ECONOMIQUES	32	10.1	LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	51
6.1	COMMERCE ET SERVICES.....	32	10.1.1	<i>La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme.....</i>	<i>51</i>
6.2	ARTISANS.....	32	10.1.2	<i>La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992</i>	<i>52</i>
			10.1.3	<i>La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993</i>	<i>52</i>

10.1.4	La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)	53
10.2	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	53
10.2.1	Servitude pour un câble de réseau national de Liaison à Grande Distance (PT3).	53
10.2.2	Servitudes liée à la voie ferrée (T1)	53
10.3	SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE	54
10.3.1	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne	54
10.4	AUTRES ELEMENTS	55
10.4.1	Les sites archéologiques à protéger	55
10.4.2	Eléments liés aux milieux, sites et paysages naturels	56
10.4.3	Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies	57
10.4.4	Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage	57
10.4.5	La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural	58
10.4.6	Les installations classées agricole pour la protection de l'environnement	58
10.4.7	Autre installation classée pour la protection de l'environnement	58
11	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	59
11.1	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	59
11.1.1	Les besoins	59
11.1.2	Le taux de croissance de la population	60
11.1.3	Le rythme de constructions actuel	60
11.1	LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET JUSTIFICATION DU CHOIX DES ZONES	61
11.1.1	Développement du bourg	62
11.1.2	Développement des hameaux	64
11.1.3	Incidences de l'urbanisation sur l'environnement et prise en compte de sa préservation	65
11.2	TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES	66

1 Introduction

La commune de Neuville en Charnie ne dispose pas actuellement de document d'urbanisme valide. Afin de pouvoir répondre à la demande de permis de construire sur la commune, les élus ont décidé d'élaborer une Carte Communale, afin de répondre au mieux à ces demandes, tout en restant dans le cadre des objectifs de la loi S.R.U.

La commune de Neuville en Charnie souhaite aujourd'hui définir un projet de développement communal et d'action publique pour poursuivre une urbanisation qui corresponde aux nouvelles contraintes rencontrées par la commune (loi S.R.U) et établir de nouvelles orientations, notamment en matière d'habitat, d'accueil d'activités nouvelles et de tourisme.

Ainsi, le conseil municipal a décidé d'élaborer une carte communale, conformément à la loi S.R.U du 13 décembre 2000, par délibération le 12 février 2010.

Une carte communale est, en effet, l'occasion pour une commune de faire le point sur son territoire (diagnostic) et de mettre en œuvre des perspectives d'évolution, pour dégager les enjeux déterminant les choix de développement pour l'avenir.

2 Présentation générale

2.1 Localisation

Neuville en Charnie est une commune sarthoise qui comptait 274 habitants en 2006 (l'INSEE) et couvre une superficie de 1 470 hectares. Elle appartient au canton de Sillé Le Guillaume et à l'arrondissement de Mamers.

La commune de Neuville en Charnie est située à 13 kilomètres au Sud de Sillé le Guillaume, à 50 kilomètres à l'Ouest du Mans, à 60 kilomètres à l'Est de Laval. La proximité de l'autoroute permet néanmoins de se situer à 30 minutes du Mans et 45 minutes de Laval.

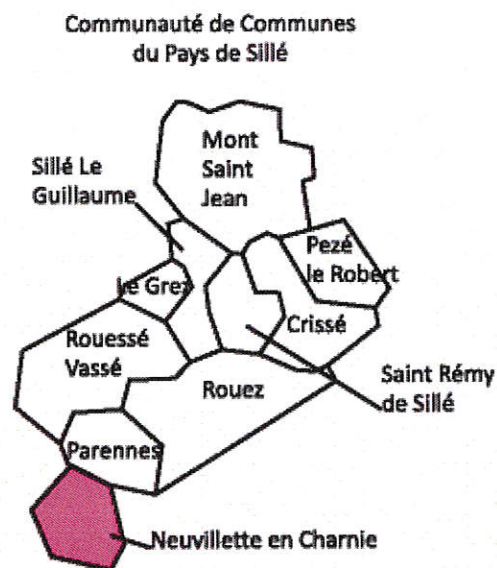
Neuville a pour communes limitrophes Luché Chemiré en Charnie, Saint Symphorien, Parennes et Torcé Viviers en Charnie en Mayenne.

Carte de localisation de Neuville en Charnie



2.2 Appartenances intercommunales

La commune de Neuville en Charnie appartient à la communauté de communes du Pays de Sillé.



Communauté de Communes du Pays de Sillé

Elle comprend 10 communes (Le Grez, Parennes, Pezé-le-Robert, Neuville en Charnie, Rouessé-Vassé, Crissé, Rouez en Champagne, Saint Rémy de Sillé, Mont Saint Jean et Sillé-le-Guillaume) pour une population totale de 7 439 habitants (RGP 2006).

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace :
 - Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), schémas de secteur
 - Charte du Pays
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :
 - Création, aménagement, extension, entretien et gestion des zones d'activités économiques commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires d'intérêt communautaire :
 - la zone d'activités économiques du Bois des Cours,
 - la zone d'activités tertiaires « l'imprimerie »,
 - la zone d'activités économiques d'Esse,
 - toutes nouvelles zones d'activités économiques commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires réalisées sur les terrains dont la communauté de communes aura la maîtrise foncière.
 - Immobilier d'entreprise sur les zones d'activités économiques définies à l'alinéa précédent,
 - Opérations pour la restructuration de l'artisanat et du commerce (O.R.A.C.)
 - Espace emploi
 - Action de promotion et d'animation de l'emploi :
 - Maison de l'emploi,
 - Permanence d'accueil, d'information et d'orientation (P.A.I.O.)

Groupe de compétences optionnel :

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :
- Elimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Service public d'assainissement non collectif

Compétences facultatives :

- Petite enfance
- Halte garderie, crèche pour la tranche d'âge de 0 à 6 ans
- Relais assistantes maternelles
- Centre de loisirs sans hébergement (C.L.S.H. pour les enfants de moins de 4 ans)
- Est d'intérêt communautaire le chemin rural n°9 des Roberdières à partir du carrefour avec le chemin rural de la Housardière et jusqu'à l'entrée de la décharge des Cormiers, soit une distance d'environ 600 mètres
- Opérations programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) et toute autre procédure s'y substituant
- Programmation pluriannuelle des opérations de logements sociaux
- Cybercentre – Cyberbase
- Ecole de musique du Pays de Sillé
- Interventions musicales en milieu scolaire
- Equipement informatique des écoles primaires

- Etude relative à un espace aquatique
- Adhésion au Centre Local d'information et de Coordination Sarthe Nord Ouest (CLIC)

Autres appartenances intercommunales

- S.I.A.E.P. de Sillé le Guillaume
- Syndicat intercommunal d'aménagement et d'entretien des bassins de la Végre et des Deux Fonts

3 Les milieux naturels

3.1 Milieux physiques

3.1.1 Climat

De par sa localisation géographique, la commune de Neuville en Charnie est soumise à un climat de type océanique, avec une influence continentale peu marquée. La région de Neuville en Charnie subit une influence du climat océanique particulièrement doux, évitant les fortes chaleurs en période estivale et le froid rigoureux en hiver.

Les vents dominants en fréquence, en force et en vitesse se situent de secteur Sud-Ouest et de secteur Nord-Est. De par sa position géographique en fond de vallée, entourée de massifs boisés, la commune de Neuville en Charnie est relativement préservée de ces vents.

Les précipitations annuelles sont en moyenne de l'ordre de 750-800 mm.

3.1.2 Relief et topographie

La commune de Neuville en Charnie est située sur le bassin versant de La Vègre appartenant à la vallée de la Sarthe.

Les altitudes sont relativement marquées, entre 115 m à la limite communale Sud-Est au niveau du ruisseau du Palais et 235 m à l'Ouest. Cette différence d'altitudes offre des vues sur la commune, malgré le boisement important.

La pente globale de la commune s'oriente vers l'Est. Les pentes sont régulières et douces.

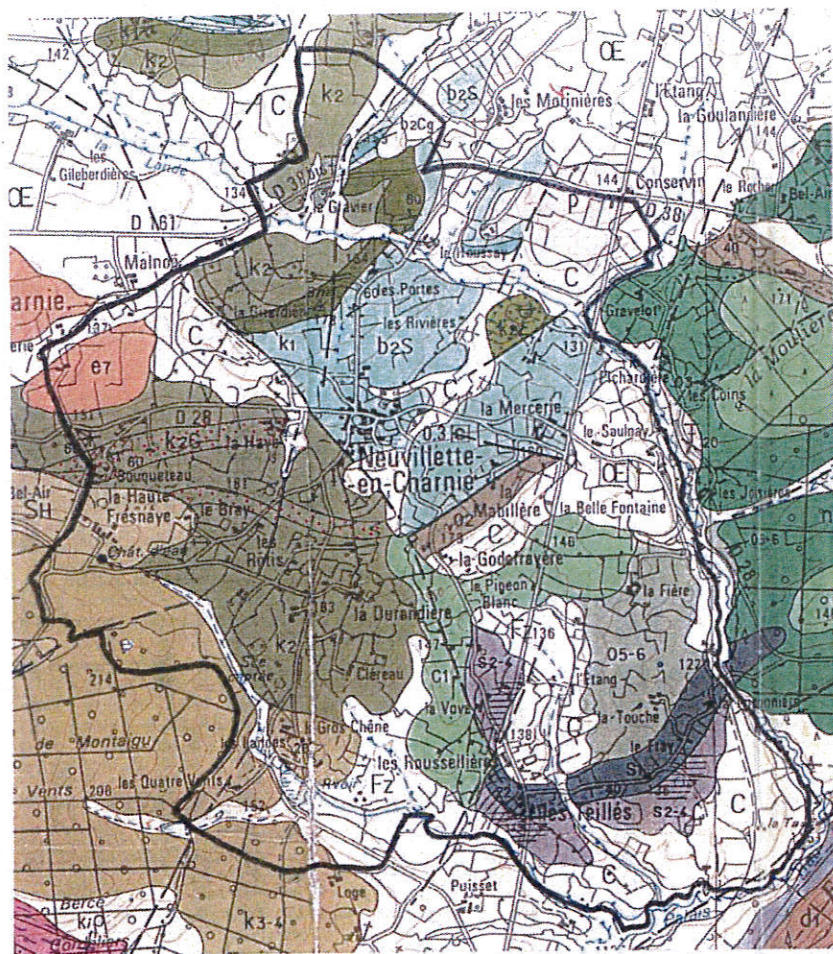
3.1.3 Géologie

La topographie de la commune est étroitement liée aux structures géologiques.

La commune repose sur des formations du primaire, secondaire, tertiaire et du quaternaire.

On retrouve à travers les différentes couches géologiques, des grès, des argiles et des calcaires.

A proximité des cours d'eau dominant les colluvions.



Extrait de la carte géologique BRGM n°321 "Sillé-le-Guillaume"
Zonage d'Assainissement de Neuville-en-Charnie - Léotot Géologie Environnement SARL - août 2004

Noed
↑
Echelle : 1/25000

CÉNÔZOÏQUE

Quaternaire et formations superficielles

- C** Colluvions argileuses de versant
- OE** Löss weichsélieux (würmiens)
- SH** Glacis pierreux de solifluxion issus des formations gréseuses paléozoïques
- Fz** Alluvions silteuses fluviales
- P** Sables et graviers roulés attribués au Pliocène

Tertiaire

- 07** Sables et graviers localement silicifiés (Préborien)

MÉSOZOÏQUE

Crétacé

- C1** Sables du Maine (Cénomane moyen-supérieur)

PALEOZOÏQUE

Silurien

- S2-4** Formation des Tulleries (Wentlock - Froidon) : schistes ampelites noirs 1 - ampelites
- S1** Formation du Grès culminant (Llandoverly) : grès-quartzites blancs à gris sombre

Ordovicien

- O5-6** Formation du Pont-de-Coen (Caradoc - Ashgill ?) : argillites noires et bancs grés-micacés
- O2** Formation du Grès armoricain (Arenig) : grès-quartzites blancs 1 - conglomérat à galets de quartz

Cambrien

- K3-4** Formation des Grès de Sainte-Suzanne (Cambrien inférieur) grès-quartzites clairs
- K2** Formation des Schistes et calcaires (Cambrien inférieur) : Siltites verdâtres Barres gréseuses (Charniel)
- K1** Membre des Calcaires dolomitiques d'Évron (Coëvrons occidentaux et Charniel)
- K0** Formation des Conglomérats et arkoses (Cambrien inférieur)

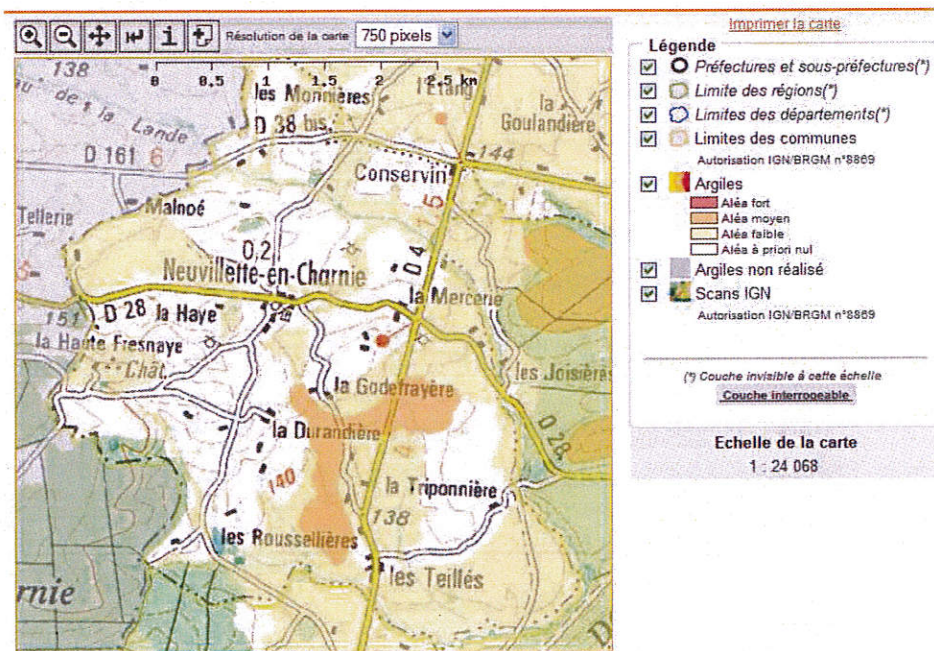
PROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR

Briovérien supérieur : flysch terrigène

- b.S** Siltites et argillites

Retrait et gonflement des argiles

75% de la surface de la commune est soumise aux risques de retrait-gonflement des argiles. Ce risque doit être pris en compte lors des constructions afin d'éviter des lézards et fissures. Malgré tout, ce risque est mineur puisque moins de 10% de la commune se situe dans une zone d'aléa moyen du risque de retrait-gonflement d'argile. Le reste de la commune se situe dans la zone d'aléa faible ou nul.



Carte des aléas retrait-gonflement - BRGM

3.1.4 Hydrographie et ressource en eau.

La commune de Neuville en Charnie se localise sur le bassin versant de la Vègre. Son réseau hydrographique est relativement peu important, mais il a été observé un grand nombre de petits plans d'eau.

La commune de Neuville en Charnie est traversée par trois ruisseaux :

- Le ruisseau du Palais (entre sur la commune au Nord Ouest, longe la partie Est de la commune et sort de la commune au Sud.
- Le ruisseau de Conservin qui rejoint le ruisseau du Palais au Nord Est de la commune
- Le ruisseau des Landes qui coule d'Ouest en Est, au Sud de la commune et qui rejoint le ruisseau du Palais au sud du Bourg.

Ces cours d'eau se trouvent dans le périmètre du S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne et du S.A.G.E. Sarthe Aval.

Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne (approuvé le 18 novembre 2009)

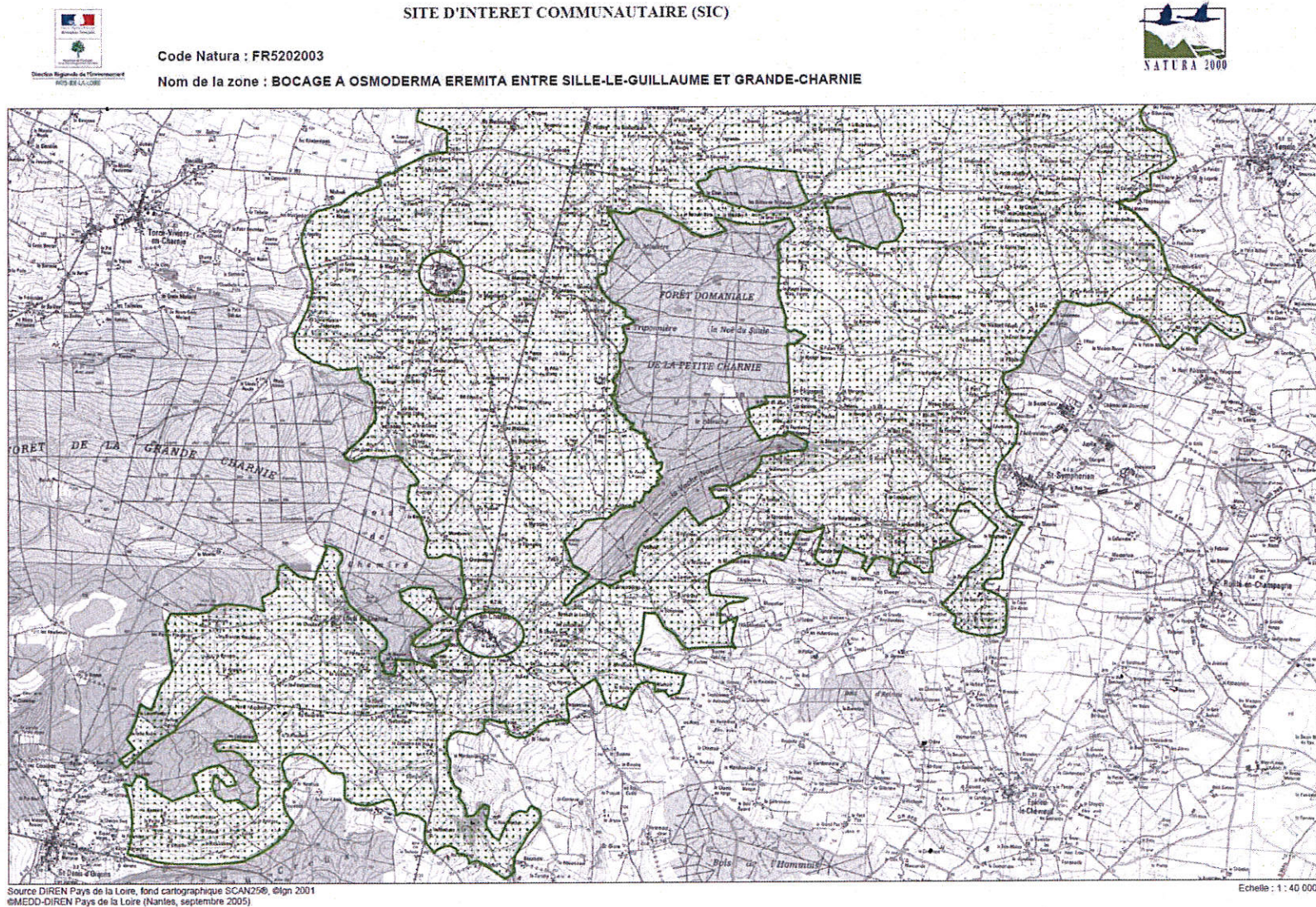
Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Le S.A.G.E. de Sarthe Aval

- Neuville en Charnie se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de Sarthe Aval. Celui-ci est en cours d'élaboration.

3.2 Milieux naturels

La commune est concernée par un site natura 2000



Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelle, ce qui paraît déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Sarthe, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.

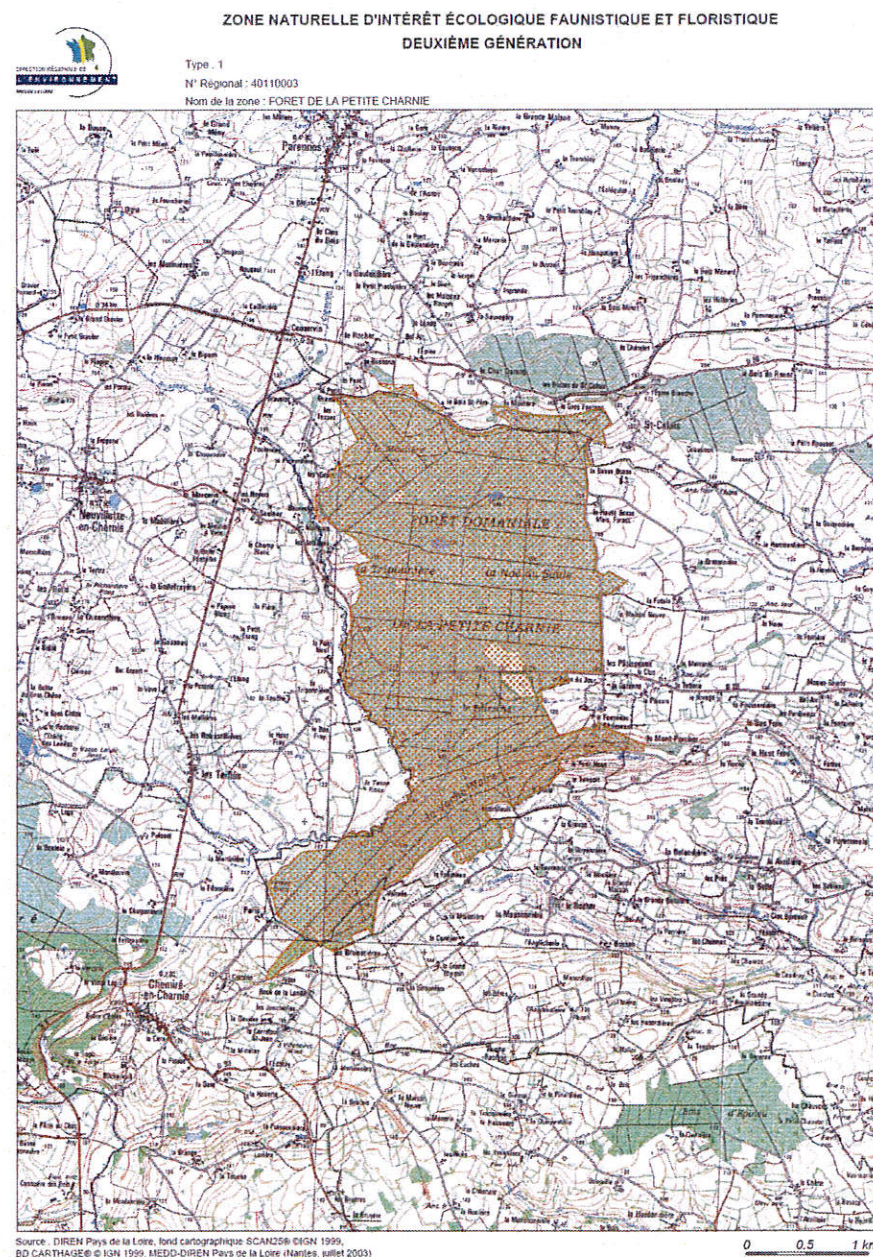
L'inventaire des habitats de l'*Osmoderma eremita* dans ce secteur de la Sarthe a montré que l'espèce se rencontre dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards, dans les haies denses du maillage bocager subsistant ici en quantité suffisante.

La commune est également concernée par le périmètre de cinq Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique).

Trois d'entre elles sont de type I et deux de type II.

Forêt de la petite Charnie

Cette forêt domaniale dominée à 62 % par la chênaie-hêtraie et enrésinée-36% de la forêt est occupée par le Douglas (*Pseudotsuga menziesii*), le Sapin de Nordmann (*Abies nordmanniana*) et le Pin laricio (*Pinus nigra* subsp. *laricio*) - présente des biocénoses caractéristiques des milieux forestiers; outre la présence de quelques espèces végétales rares et protégées, comme la Parisette (*Paris quadrifolia*), le Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*) et l'Isopyre à feuilles de Pigamon (*Thalictrilla thalictroides*), on notera une flore mycologique riche et une avifaune diversifiée. Des inventaires zoologiques précis, surtout entomologiques et herpétologiques seraient utiles afin de confirmer l'intérêt écologique de ce massif où fut notamment signalé le Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) il y a une quinzaine d'années



Prairie tourbeuse au Nord Ouest de Puiset



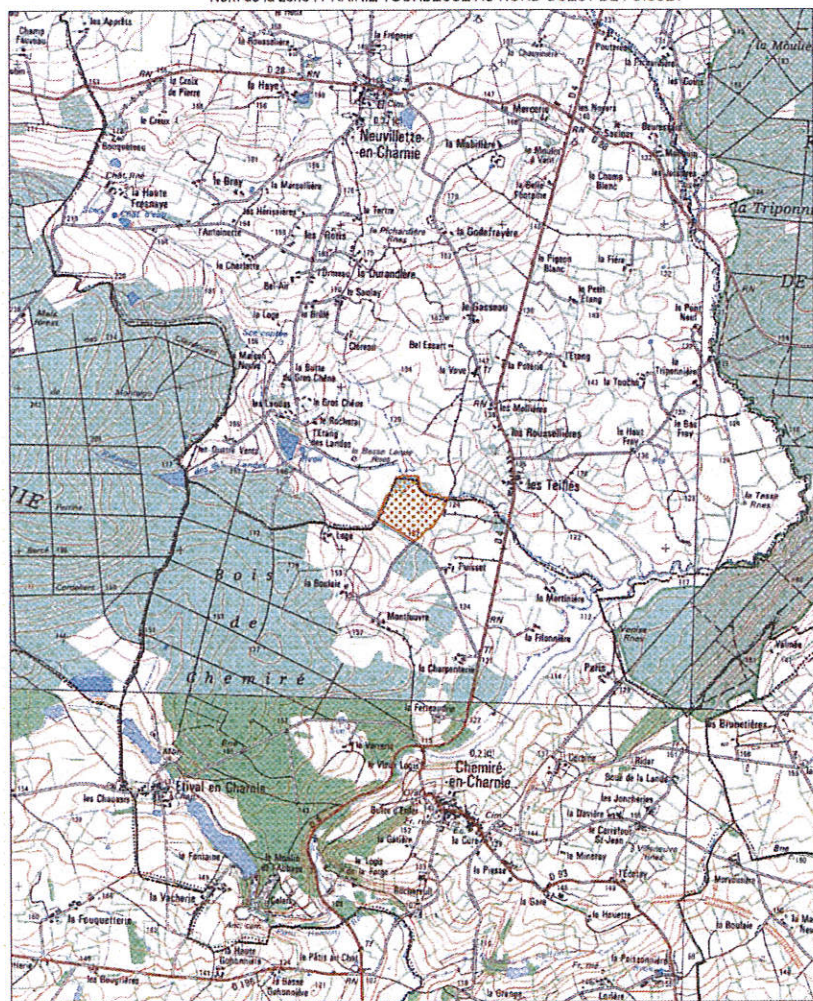
ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

DEUXIÈME GÉNÉRATION

Type : 1

N° Régional : 40110008

Nom de la zone : PRAIRIE TOURBEUSE AU NORD-OUEST DE PUISSET



Source : DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN25© IGN 1999,
BD CARTHAGE© IGN 1999, MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, juillet 2003)

0 0.5 1 km

Plaque tourbeuse acide située dans la partie la plus marécageuse d'une prairie pâturée et accueillant de nombreuses espèces végétales peu communes en Sarthe. On trouve également dans ce milieu en forte raréfaction un odonate de grande valeur patrimoniale : il s'agit de l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale), protégé au niveau national, inscrit à l'annexe II de la Directive communautaire "Habitats, faune, flore" et sur le Livre Rouge de la Faune menacée en France en tant qu'espèce en danger.

Etang et coteau du ruisseau des Landes

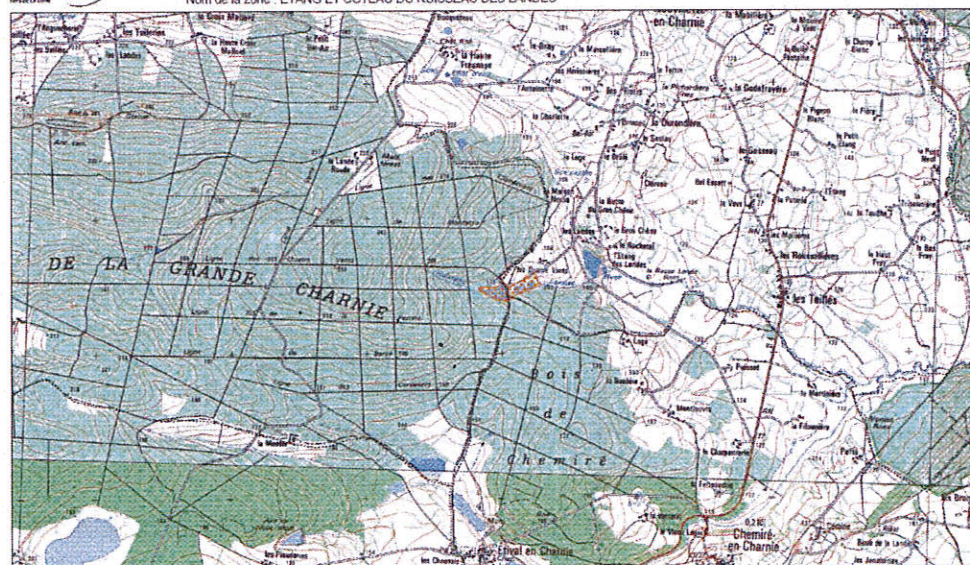
ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DEUXIÈME GÉNÉRATION



Type : 1

N° Régional : 40110011

Nom de la zone : ETANG ET COTEAU DU RUISSEAU DES LANDES



Source : DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN25© IGN 1999,
BD CARTHAGE© IGN 1999, MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, juillet 2003)

0 0.5 1 km

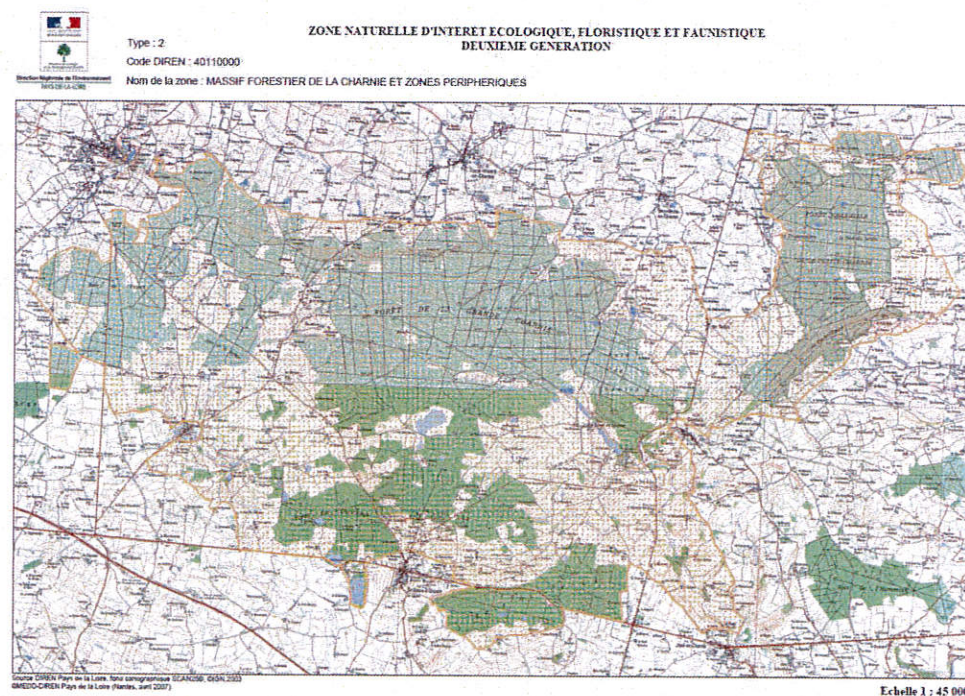
Il s'agit d'un petit étang enclavé dans le massif forestier de la Grande Charnie, en bordure proche de la lisière. Aux abords immédiats de ce plan d'eau s'est développée une lande humide accueillant une population d'une espèce végétale rare protégée sur l'ensemble du territoire national, à savoir la Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*). Le petit coteau se prolongeant en aval du ruisseau présente également un intérêt floristique. Cette zone ne semble pas menacée actuellement.



Massif forestier de la Charnie et zones périphériques

Massif forestier vaste couvrant la partie sur des Coëvrons, à cheval sur les départements de la Mayenne et de la Sarthe. Il possède une diversité de milieux : chênaie hêtraie, faciès à charmes, betulaies (bouleau), landes sèches et mésophiles à *Erica ciliaris* (bruyères), prairies à molinie, étangs, Vallons humides, prairies naturelles de fauche. La diversité de milieux induit une diversité d'espèces animales et végétales très intéressantes. Les étangs constituent pour les oiseaux un site important pour la migration et

l'hivernage dans l'ouest du département de la Sarthe. La présence de grands massifs forestiers s'accompagne d'une avifaune forestière typique et abondante, de nombreux mammifères (avec notamment plusieurs espèces de chiroptères) et d'une grande diversité de champignons. La zone présente également un intérêt entomologique (4 lépidoptères rares (papillon)), batrachologique (batracien) et herpétologique (reptile). La flore est d'une grande richesse et compte une dizaine d'espèces protégées et des espèces rares ou peu communes.



Bocage à vieux arbres entres les massifs de Charnie et de Sillé le Guillaume



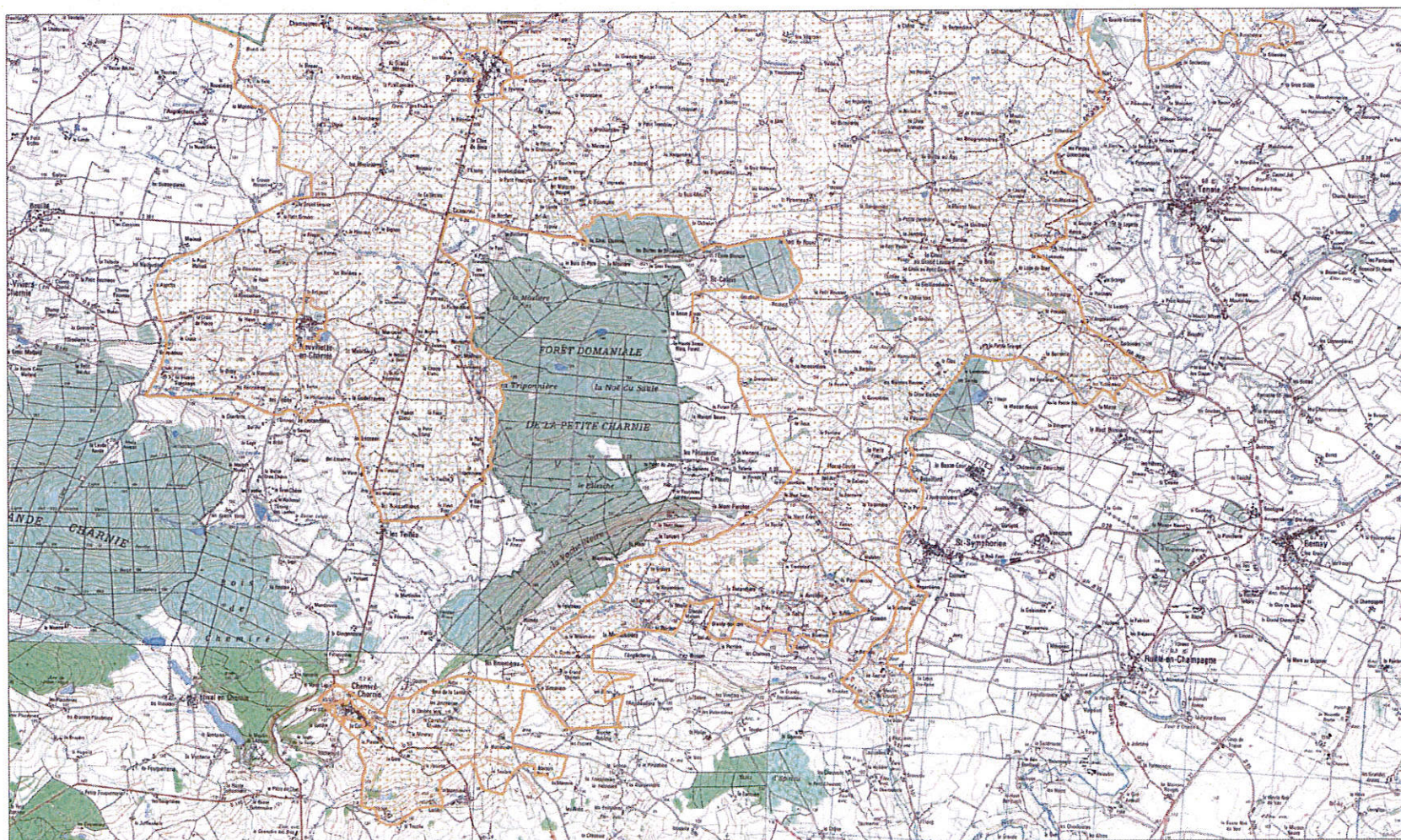
Direction Régionale de l'Environnement
PAYS-DE LA-LOIRE

Type : 2

Code DIREN : 42060000

Nom de la zone : BOCAGE A VIEUX ARBRES ENTRE LES MASSIFS DE CHARNIE ET DE SILLE-LE-GUILAUME

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE
DEUXIEME GENERATION



Source DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250, ©IGN 2003
©MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, août 2006)

Echelle 1 : 40 000

Vaste zone bocagère ayant pour particularité de contenir une forte densité de vieux arbres, notamment de chênes, présentant de fortes potentialités pour les macro-coléoptères saproxylophages. Le Pique-prune (*osmoderma eremita*), espèce prioritaire figurant en annexe 2 de la directive habitat, et dont l'aire de répartition a considérablement régressé au cours du XXème siècle, trouve encore dans ce secteur un de ces derniers refuges. Les arbres âgés sont, en effet, souvent fendus ou cassés et dans bien des cas partiellement creux et offrent de ce fait des gîtes pour ces espèces, mais aussi pour les chiroptères arboricoles, les rapaces nocturnes, les pics (Des inventaires seraient à effectuer pour ces espèces). L'Engoulevent d'Europe est nicheur probable. Certaines espèces d'oiseaux peu communes fréquentent la zone en passage migratoire ou en hivernage, notamment des rapaces comme le Busard Saint-Martin et des oiseaux d'eau sur les étangs.

4 Le paysage

Neuville en Charnie se situe à l'Est du département de La Sarthe. Le paysage sur la commune est relativement homogène, avec un paysage de bocage dense. Ce bocage est renforcé par la présence d'environ 30ha de forêt sur le territoire communal.

Le bâti est dispersé. Celui-ci regroupe plusieurs corps de bâtiments, anciens vestiges des bordages d'antan.



Ancien bordage

Les hameaux regroupant plusieurs habitations sont relativement rares.

L'ensemble de la commune est maillé par un réseau routier secondaire relativement dense. Certaines de ces voies sont étroites, bordées de haies. Ces voies étroites rappellent le chemin creux que l'on pouvait observer dans la région.

4.1 Paysage de bocage dense

Ce paysage se retrouve sur la quasi-totalité du territoire communal, excepté l'extrême Nord de la commune, et l'extrême Sud Est.

Ce paysage se caractérise par un relief vallonné avec un maillage de haies plus ou moins denses. Les vues sont courtes et se heurtent soit sur un massif boisé, soit sur une haie. Les seules perspectives un peu lointaines se trouvent au Sud du bourg, avec une vue sur le Nord de la commune.



De petits bosquets ou taillis parsèment cet espace.

Les haies comprennent des arbres de haut jet, avec en position intercalaire des arbustes de bourrages.



Haie haute

Les arbres de haut jet sont essentiellement des chênes. Il a été observé quelques châtaigniers, et quelques érables sycomores.

Les arbustes de bourrage sont des aubépines épineuses et monogyne, des bourdaines, des cornouillers mâles, viornes obiers, charmes, etc.

En bordure de voies, il est possible de trouver des haies continues denses taillées à environ un mètre de hauteur. On retrouve les mêmes essences que celles citées auparavant.



Haie basse

Dans ce secteur, l'activité agricole est surtout l'élevage de bovins.

4.2 Paysage de bocage ouvert »

Ce paysage se retrouve à l'extrême Nord de la commune, au Nord de la route départementale 38bis, et dans la partie Sud Est (à l'Est du hameau « Les Teillés »).

La nuance par rapport à la précédente entité paysagère est faible. Le maillage des haies est plus large, ce qui permet de retrouver un peu plus de parcelles en culture.

Malgré tout, les vues sont assez restreintes en profondeurs, le regard étant toujours stoppé par un massif boisé.

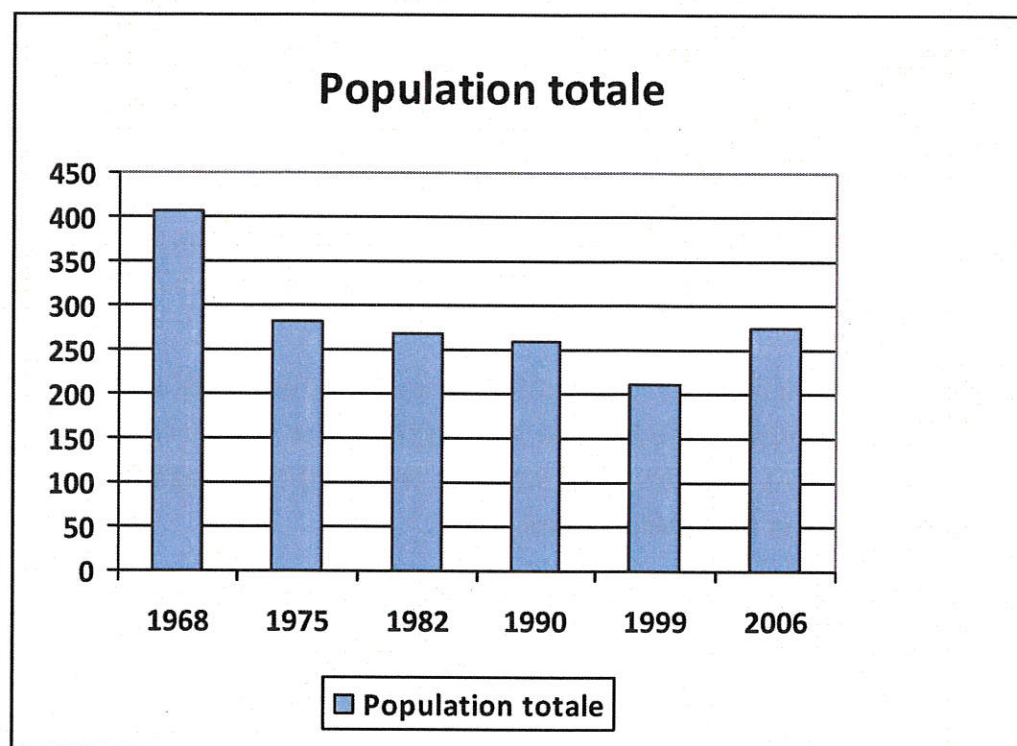
Le bâti est plus éparé et le maillage routier moins dense.



Vue vers le Nord à partir du Sud du bourg

5 Les composantes sociales

5.1 Evolution démographique depuis 1968



Entre 1968 et 1999, la commune de Neuville en Charnie a dû faire face à une baisse de sa population en passant de 406 à 211 habitants soit une perte de 48 %. Cette baisse largement observée dans les communes environnantes s'explique par le processus d'exode rural, qui a touché une grande partie des campagnes françaises durant cette période. Sur la commune, cet exode a été particulièrement marqué entre 1968 et 1975.

Cette tendance s'est inversée à partir de la fin des années 90. Depuis 1999, la population du Neuville en Charnie a augmenté de 20%.

Alors qu'une majorité des communes rurales de la Sarthe a connu un mouvement de rurbanisation au début des années 90, la commune de Neuville en Charnie n'a profité de ce phénomène qu'au début des années 2000. Ce retard peut s'expliquer par l'éloignement des grands pôles d'emplois.

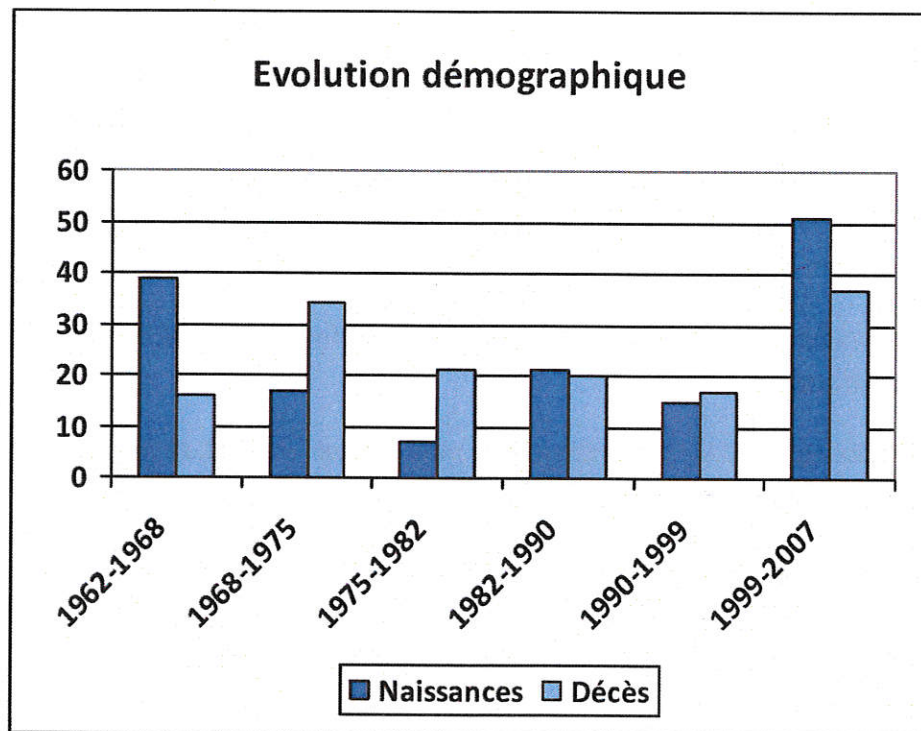
Ce mouvement s'illustre par la croissance de la construction individuelle et par le développement de l'habitat pavillonnaire.

5.2 La dynamique démographique

Evolution démographique					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel en %	-0,7	-0,7	0	-0,1	+1,8
Solde migratoire en %	-4,4	0,1	-0,5	-2,1	+2,1
Taux de natalité en ‰	7	3,6	10	7	24,7
Taux de mortalité en ‰	14	10,8	9,5	8	7,2
Variation annuelle en %	-5,1	-0,7	-0,5	-2,2	+3,8

De 1968 à 1975, l'évolution démographique du Neuville en Charnie était largement négative. Cette décroissance est la résultante d'un fort exode de la population de Neuville en Charnie (-4,4% par an). Entre 1975 et 1982, cet exode a été endigué, mais la commune n'a pas connu de croissance de sa population, car le solde naturel a pris le pas sur la solde migratoire. Il faut attendre 1999 pour que la commune enregistre une croissance de sa population. Cette forte croissance est la combinaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positif.

Depuis 1999, la commune est devenue plus attractive (prix des terrains) et a donc enregistré un solde migratoire positif. Cette attractivité coïncide avec la construction d'habitations individuelles au niveau de l'entrée Ouest du bourg.

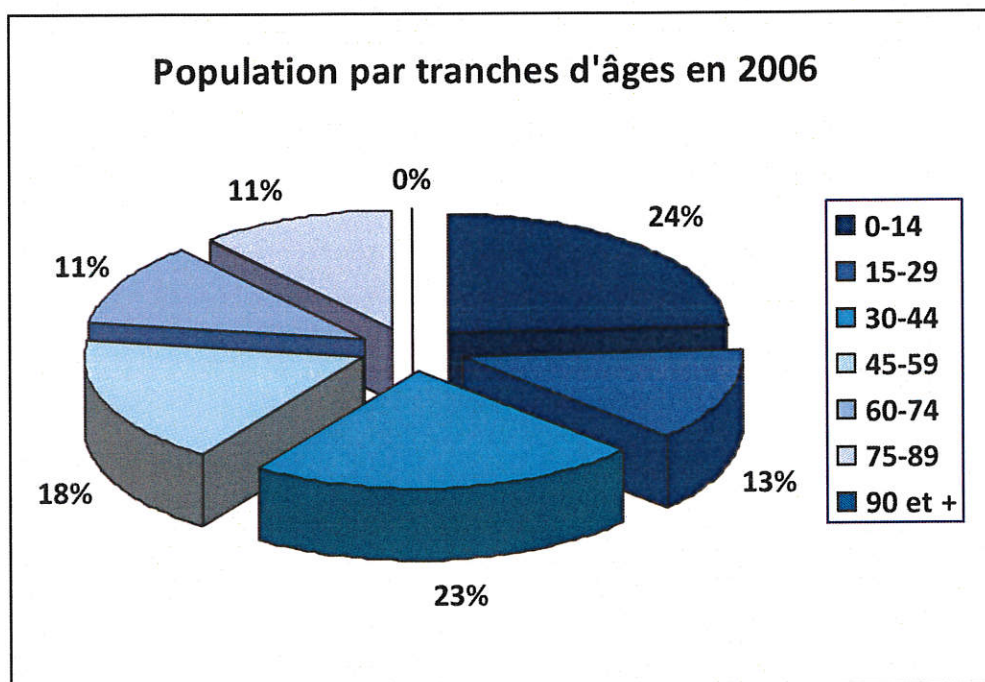


Aucune tendance ne se dégage dans l'évolution démographique observée à Neuville en Charnie

Après avoir connu un grand nombre de naissances entre 1962 et 1968, surtout par rapport au nombre de décès, la tendance s'est inversée jusqu'en 1982. Cela peut s'expliquer par le départ massif de jeunes durant cette période.

Aujourd'hui les naissances ont repris le dessus par rapport aux décès, grâce à l'arrivée de jeunes couples.

5.3 La structure de la population



En 2006, la structure de la population était jeune puisque 60% de la population avait moins de 44 ans

Les tranches d'âges 0-29 représentent plus du tiers de la population de la commune.

Par conséquent, la proportion des plus de 60 ans est relativement faible, avec moins d'un quart de la population.

Au regard des chiffres de 1999, la population a rajeuni, les moins de 44 ans représentait 54% de la population. Ce rajeunissement est surtout lié à l'évolution de la tranche d'âge 0-14 ans qui est passé de 16% en 1999 à 24% en 2006.

Parallèlement, la part des plus de 60 ans a fortement baissé, passant de 31% à 22% en 2006.

Grâce la présence d'une population en âge d'avoir des enfants, la taille moyenne des ménages est dans la norme, avec 2,4 personnes. Ce chiffre est légèrement plus important que celui observé sur le canton (2,35) et dans le département (2,29).

5.4 La population active

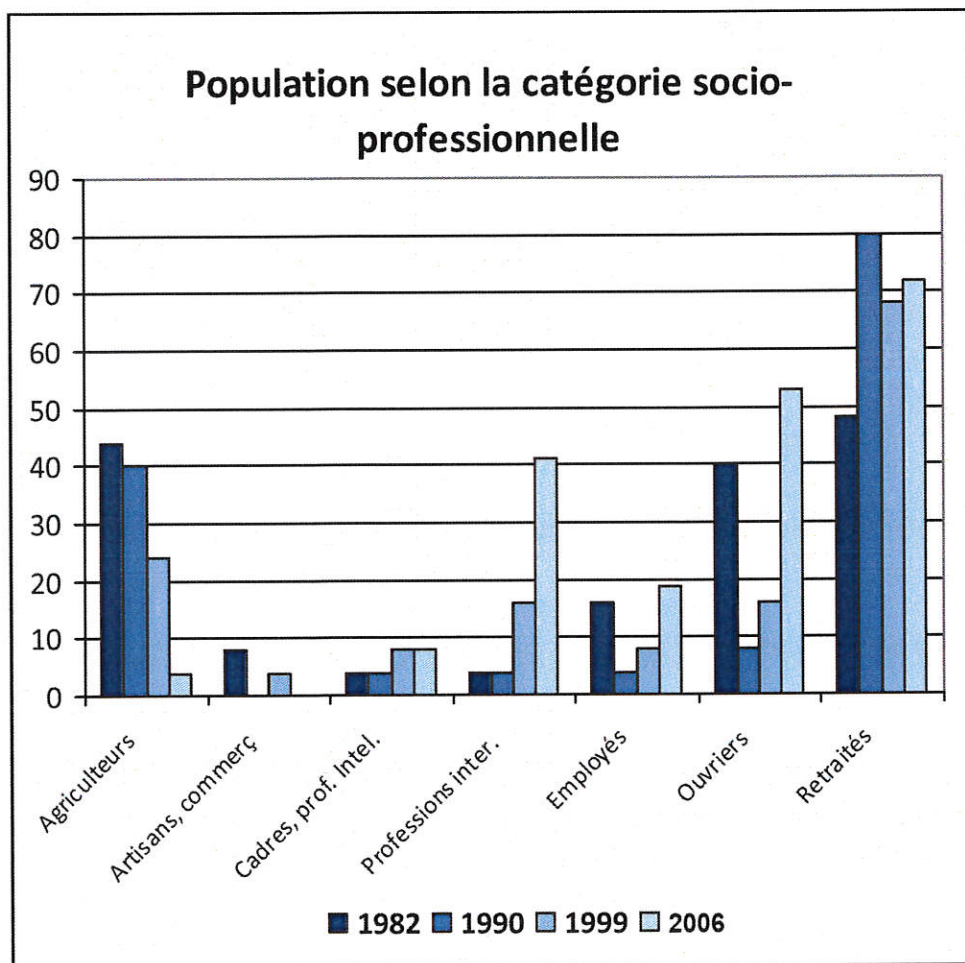
Population active totale						
	2006			1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Sans emploi	Ensemble	Ayant un emploi	Sans emploi
Ensemble	154	72,6 %	27,4 %	94	88,3 %	10,6 %
de 15 à 24 ans	18	31,6 %	68,4 %	9	66,7 %	33,3 %
de 25 à 54 ans	108	90,4 %	9,6 %	61 (25-49 ans)	88,5 %	9,8%
de 55 ans ou plus	28	30 %	70 %	24 (50 ans et +)	95,8 %	4,2 %
Hommes	78	79,5 %	20,5 %	53	88,7 %	9,4 %
Femmes	76	65,4 %	34,6 %	41	87,8 %	12,2 %

En 1999, 88,3 % de la population active de Neuville en Charnie détenait un emploi, ce qui représentait un taux de sans emploi de 10,6 %. En 2006, le taux de sans emploi a fortement augmenté, pour atteindre 27,4%.

Le taux d'activités des 15-64 ans étaient en 2006 de 77,4%. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (72,8%), départemental (73,3%) et régional (73,1%).

Comme il peut être observé au niveau national et départemental, il y a une certaine inégalité entre les femmes et les hommes. Les femmes actives sont plus nombreuses à ne pas avoir d'emploi (34,6% contre 27,4% pour les hommes). Contrairement à ce que l'on peut observer au niveau national, en proportion, les femmes sont plus nombreuses à avoir un contrat à durée indéterminée ou titulaires de la fonction publique (77,8% contre 65,2%).

5.5 Population selon la catégorie socio- professionnelle



Sur la commune de Neuville en Charnie, toutes les catégories socioprofessionnelles étaient représentées en 1999. D'après les premières données du recensement 2006, le tissu socioprofessionnel a quelque peu évolué.

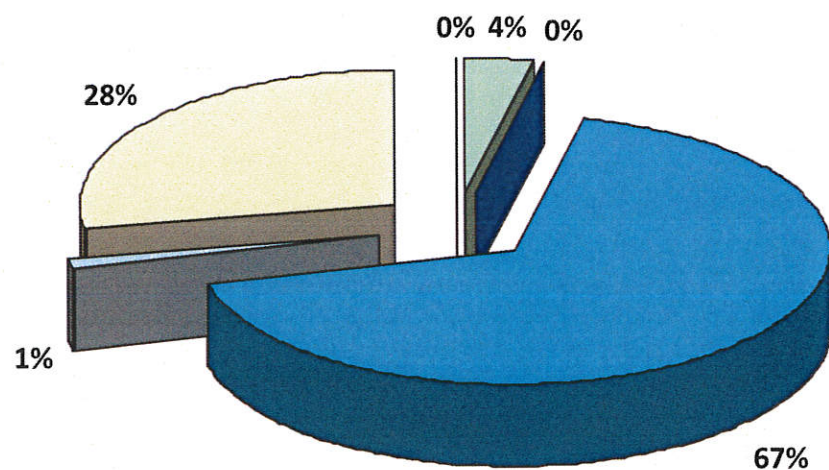
Les ouvriers et les professions intermédiaires sont largement représentés sur la commune. Cela peut s'expliquer par la présence d'usines à proximité de Neuville en Charnie, comme à Sillé le Guillaume.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	2006	1999
Ensemble	113	83
Travaillent et résident :	15	26
Dans une autre commune du département	80	42
Dans un autre département de la région	14	11
Dans une autre région	4	4

Entre 1999 et 2006, il y a eu peu d'évolution sur les migrations pendulaires. La proportion des personnes travaillant dans une commune du même département est toujours la même tout comme la proportion des personnes travaillant dans une commune d'un autre département. Pour cette dernière observation, cela s'explique par la proximité de La Mayenne.

5.6 Modes de transport

Modes de transport utilisés en 1999

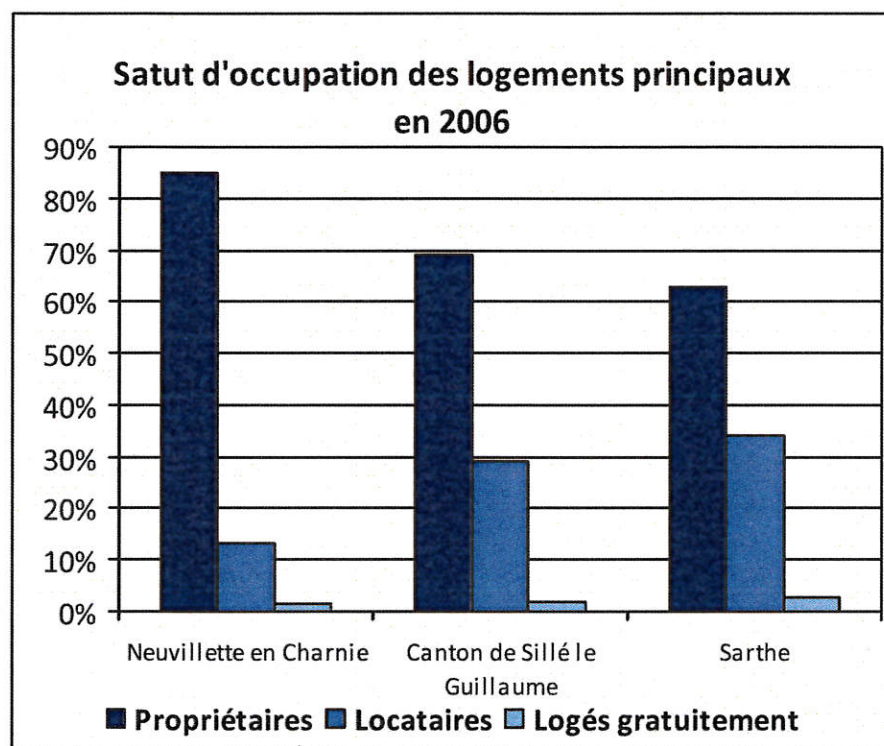


En 1999, 67% de la population de Neuville en Charnie utilisait une voiture particulière pour les déplacements domicile-travail.

L'éloignement du village par rapport aux bassins d'emplois explique l'utilisation de la voiture particulière au détriment des autres modes de transport. Les transports collectifs sont inexistants dans la commune.

5.7 L'habitat

La part des propriétaires est plus importante à Neuville en Charnie en Charnie qu'au niveau cantonal et départemental.



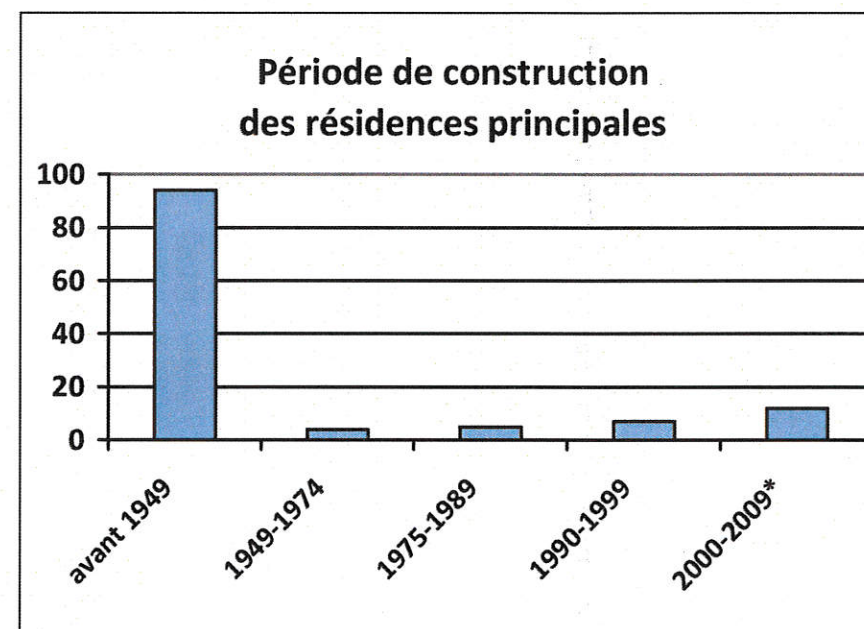
A contrario, la part de locatif est relativement faible avec seulement 13,8%. Par contre, on note l'absence de logement à loyer modéré.

En 2006, le parc de logements de la commune de Neuville en Charnie était composé à 85,1% de propriétaires, 13,8% de locataires et de 1,7% de logés gratuitement.

Sur la commune, on ne recensait aucun logement social en 2006.

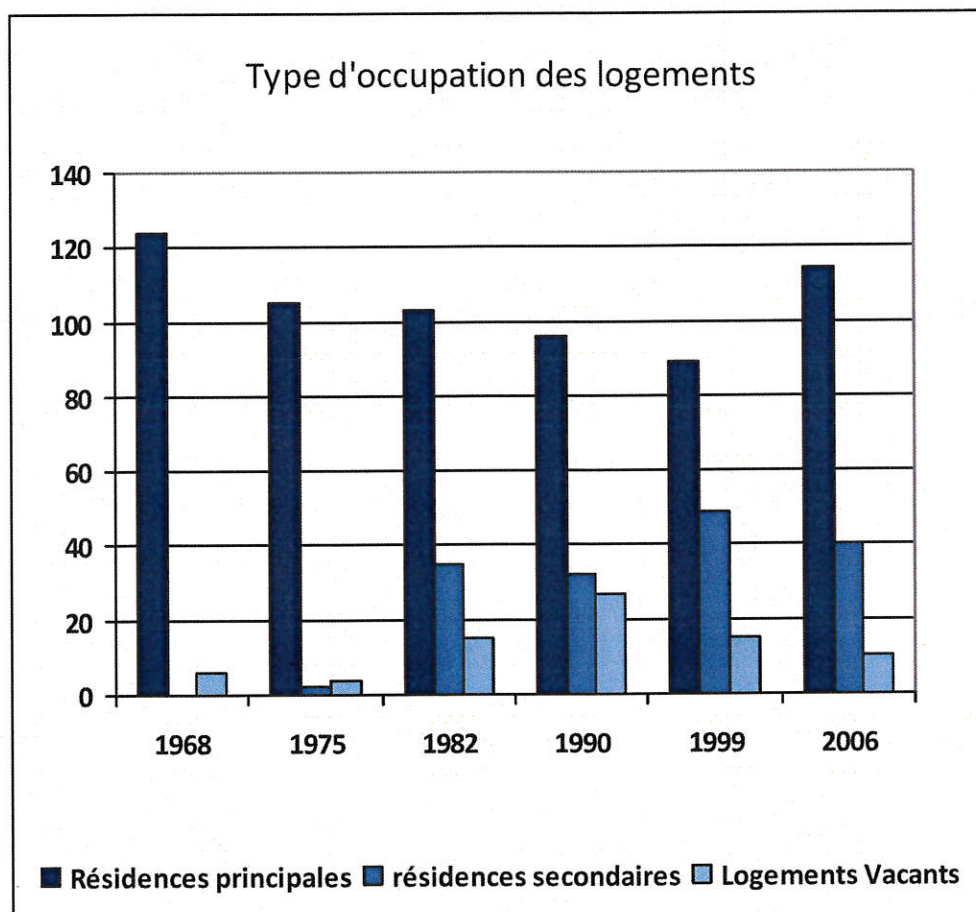
5.8 Un bâti ancien

La commune dispose de logements majoritairement anciens. En effet, près de 86 de l'ensemble du parc de logements a été construit avant 1949. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (62,3%). Depuis 1949, la commune enregistre moins d'une construction par an en moyenne.



2000-2009*donnée mairie

5.9 Type de résidences



La proportion des résidences principales est la plus importante sur l'ensemble du parc de logements. En effet, le nombre de résidences principales est de 114 contre 40 résidences secondaires sur 164 logements recensés en 2006.

De 1968 et 1999, le nombre des résidences principales n'a cessé de baisser au profit des résidences secondaires. Ce n'est qu'à partir de 1999 que l'on constate une augmentation assez importante des résidences principales. Cela s'explique à la fois par la construction de nouvelles habitations mais également par une baisse sensible des résidences secondaires, baisse liée aux changements de catégorie de ces dernières. En 2006, le nombre des résidences principales a retrouvé le niveau constaté en 1975.

La croissance des résidences principales est modérée mais régulière. Parallèlement, les résidences vacantes sont en recul, avec seulement 10 logements vacants en 2006. Ce chiffre a dû légèrement baisser depuis, au regard de l'examen sur le terrain.

L'ensemble des résidences principales est constitué de logements qui possèdent un minimum de confort. En effet, en 2006 seulement 4,1% des logements ne possédaient ni baignoire, ni douche. On observe donc une très nette amélioration de l'équipement de base.

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	2006	%	% en 1999
Ensemble des résidences principales	114	100 %	100 %
avec baignoire ou douche	109	95,9 %	84,3 %
Chauffage central collectif	0	0,0 %	1.1 %
Chauffage central individuel	44	38,8 %	39.3 %
Chauffage individuel tout électrique	26	23.1 %	15.7%

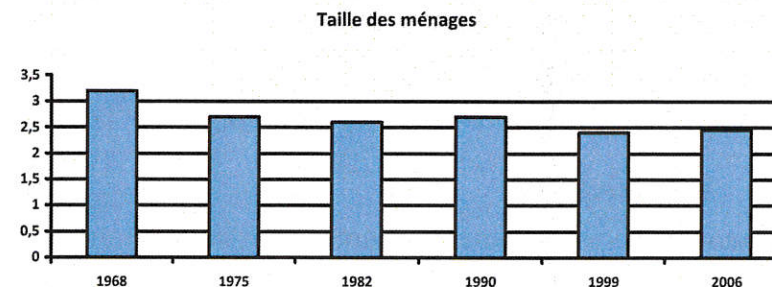
Les logements avec chauffage central ne sont pas majoritaires, même si c'est la proportion la plus importante dans le mode de chauffage. La part du chauffage individuel tout électrique est encore importante. Elle a même augmenté entre 1999 et 2006, ce qui est contraire à l'évolution observée sur le territoire national. Le confort des logements sur la commune peut encore être largement amélioré.

5.10 Taille des ménages

Comme observé sur l'ensemble du territoire national, on remarque une baisse sensible de la taille des ménages à Neuville en Charnie. Celle-ci était de 3,2 personnes en 1968 pour atteindre en 2006, 2,45. Cela s'explique par la baisse du nombre des familles nombreuses. Les familles sont plus souvent constituées de 2 enfants contre 3 dans les années 60-70.

Parallèlement, on a enregistré une augmentation des familles monoparentales, même si cela reste relativement marginal à Neuville en Charnie.

Néanmoins, entre 1999 et 2006, la taille des ménages a très légèrement augmenté, contrairement à ce qui a pu être observé au niveau cantonal et départemental. Ceci s'explique par l'arrivée de jeunes couples.



6 Activités économiques

6.1 Commerces et services

Excepté la Mairie, la commune ne dispose d'aucun service sur son territoire.

Par contre, la commune a la chance de disposer d'un commerce. Celui-ci regroupe une épicerie, dépôt de pain, bar-tabac. Ce commerce est menacé car le propriétaire actuel ne souhaite pas renouveler le bail. La commune envisage donc de construire un bâtiment afin d'accueillir et donc de maintenir ce commerce.



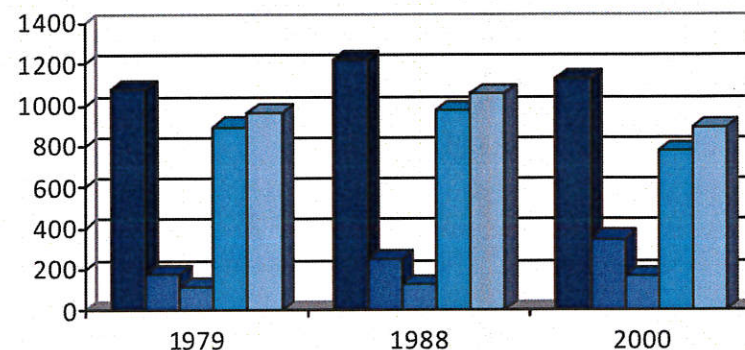
6.2 Artisans

La commune ne compte ni artisan ni entreprise sur son territoire.

6.3 L'agriculture

L'activité agricole est la seule réelle activité économique du territoire communal de Neuville en Charnie. En 2009, 6 exploitations étaient recensées sur Neuville en Charnie.

Les types d'exploitation

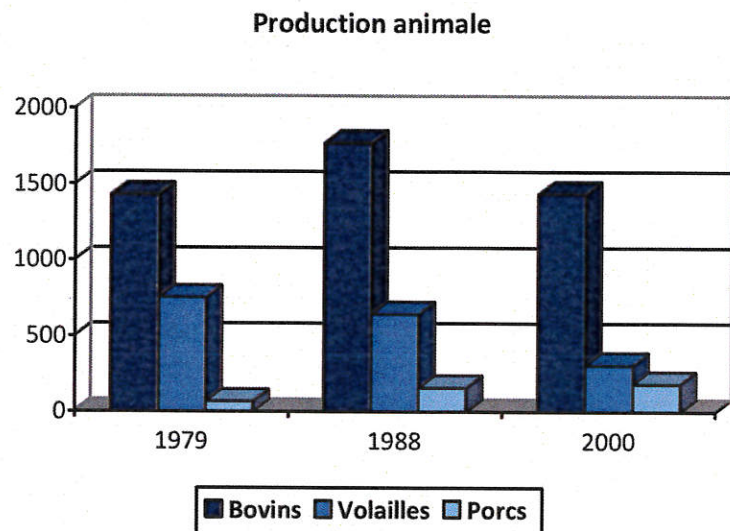


■ S.A.U. ■ Terre laborable ■ Céréales ■ Toujours en herbes ■ Fourrage

Contrairement à ce qu'il est possible de constater sur une grande majorité de communes rurales de la Sarthe, la production agricole à Neuville en Charnie a peu évolué depuis 1979. Au cours des trente dernières années, la production agricole est restée dans le domaine de la production bovine en plein air, gage de production de qualité. On trouve en outre une exploitation agricole labellisée « Bio ».

L'évolution des surfaces cultivées est la même que celle observée sur l'ensemble du territoire français depuis 25 ans, c'est à dire un recul des surfaces toujours en herbes au profit des terres labourables et de la

production de céréalière. Néanmoins, cela est très peu marqué sur la commune de Neuville en Charnie



La production animale est tournée largement vers l'élevage de bovins. Néanmoins, on retrouve des producteurs de volailles avec le label Loué.

Les sièges d'exploitation ne se trouvent pas à proximité du bourg ce qui facilitera le développement de celui-ci.

7 Les équipements publics- les services- Les associations

7.1 Associations communales :

La vie associative est relativement riche sur la commune de Neuville en Charnie puisque l'on dénombre 5 associations

- Le comité des fêtes
- Les aînés ruraux
- Association du Patrimoine
- Neuville Environnement
- Association pour les enfants de Neuville

7.2 Les équipements publics

7.2.1 Equipements scolaires et périscolaires

La commune de Neuville en Charnie ne dispose pas d'école sur son territoire. Les enfants vont dans les écoles de Parennes ou/et de Sillé le Guillaume. Cependant certains enfants vont dans les écoles primaires de Torcé, Beaumont, Epineu le Chevreuil et Bernay.

7.2.2 Equipements sportifs et culturels

La commune ne dispose d'aucun équipement sportif. En revanche une salle des fêtes, située à proximité de la Mairie, est à la disposition de la population de Neuville en Charnie.

7.2.3 Equipements touristiques

La commune ne dispose plus d'équipement touristique, excepté deux gîtes ruraux, des chambres d'hôte et des chemins de randonnée.

7.3 -Les services publics

La Mairie est le seul service public de la commune.

La Mairie



7.4 -Les transports publics

Il n'existe pas de ligne de transport public quotidienne vers Neuville en Charnie.

Cependant, un service de transport a été mis en place par le Conseil Général de la Sarthe pour emmener les enfants au collège et au Lycée de Sillé le Guillaume.

7.5 Les infrastructures

Les routes départementales 38bis, 28 et 4 traversent la commune. Seule la route départementale 28 traverse le bourg.

Leur impact sur la commune

Les routes départementales 38bis et 28 sont relativement peu fréquentées, contrairement à la route départementale 4. Celle-ci traverse le hameau « Les Teillés », rendant certaines sorties de maisons dangereuses, malgré une limitation à 70 km/h qui ne semble pas souvent respectée.

Cependant, il a été observé le passage fréquent de camions dans le bourg, donnant un léger sentiment d'insécurité pour les piétons, avec la proximité immédiate avec ces véhicules.

7.6 -Assainissement

Aujourd'hui, seul le bourg est en assainissement collectif séparatif. La Lagune, constituée de deux bassins, se trouve au Nord du bourg. Sa capacité est de 100 Équivalent/habitants. L'exutoire est le ruisseau du Palais.

7.7 -Déchets : ramassage, déchetterie, benne.

Ce service est géré par la Communauté de Communes du Pays de Sillé. Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine en porte à porte. Les déchets ménagers sont emmenés au centre d'enfouissement de Ségrie.

En 2010, le ramassage était effectué par la société Véolia.

Il existe également sur la commune un point de collectes pour le tri sélectif, rue de la Mairie. Celui-ci est relativement bien intégré dans le paysage.



Une déchetterie est à la disposition des habitants de Neuville en Charnie. Elle se situe à Sillé Le Guillaume.

7.8 -Distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par S.I.A.E.P. de Sillé.

8 FORME URBAINE ET BÂTI

8.1 Composition urbaine

8.1.1 Implantation urbaine

Le village de Neuville en Charnie est implanté sur le versant d'une colline. Il est traversé par la route départementale 28. Plusieurs routes communales drainant la campagne de Neuville en Charnie se rejoignent au niveau du bourg.

Le développement du village s'est porté essentiellement le long de la route départementale. Les extensions du bourg se sont faites au Sud du bourg ancien, le long de la rue de la Mairie. Les toutes dernières constructions se sont, quant à elles, implantées le long de la sortie Ouest du bourg et de la Sortie Est.

La place de l'église se trouve au centre du bourg, contrairement à la Mairie qui est excentrée par rapport au reste du bourg

Le centre bourg se fond bien dans le paysage très boisé. Seules les habitations récentes, en tuiles ou enduits trop claires se distinguent légèrement dans le paysage.



Quatre entrées principales permettent d'accéder au centre du bourg de Neuville en Charnie. Celles-ci n'ont pas fait l'objet d'un traitement paysager particulier. Cependant, chacune d'entre elles est très agréable, grâce à un paysage naturel.

8.2 Les entrées de bourg

Entrée – Est (RD28)

Cet accès est assez ouvert ce qui permet une vitesse relativement importante dans le bourg. Cette entrée offre des vues très contrastées. Au Sud (sur la gauche en entrant), on passe d'un paysage fermé (présence d'une haie) à une vue ouverte sur une prairie. Rapidement après le panneau d'agglomération, nous arrivons sur les premières habitations.



La vue sur la partie Nord (à droite en rentrant) on passe rapidement d'un paysage de bocage, à un paysage urbain, avec particulièrement une habitation ancienne mal restaurée avec un mur en parpaing non enduit en bordure de voie. Cette dernière vue altère largement la qualité de cette entrée de bourg.

La vitesse des véhicules se réduit seulement au niveau du virage.

Entrée Ouest (RD28)

Cette entrée est la plus paysagée, avec des haies basses de part et d'autre de la route. Au Sud (à droite en entrant), une haie basse bocagère laisse apparaître le clocher de l'église.

Au Nord (à gauche en entrant) de par sa position en recul de la voie, le lotissement est peu visible, et le sera encore moins quand les haies en limite de propriété auront poussé.

Des vitesses excessives ont été observées.



Entrée Nord (rue de Parenne)

La voie est relativement étroite et rectiligne au niveau de cette entrée.



De belles vues se dégagent sur le bocage de par et d'autre de la route et une vue sur le bourg en face. On peut regretter que ces vues soient dégradées en approchant du bourg par la palissade servant de clôture à une maison en bois. Une haie aurait été plus pertinente. Cette palissade contraste d'autant plus qu'en face, nous avons une haie basse bocagère.

Entrée (Rue de la Mairie)



C'est probablement l'une des vues les plus agréables. Le regard se porte naturellement sur la gauche en entrant, sur des vues lointaines. Sur la droite la voie est bordée par une haie bocagère basse, rappelant que nous sommes sur une commune rurale bocagère. Rapidement après le panneau d'agglomération, nous arrivons sur des

constructions anciennes. La partie gauche reste ouverte car pas encore urbanisée.

8.3 Organisation du bâti

8.3.1 Le bourg

Le bourg s'est développé de manière assez compacte avec une dominante le long de la route départementale et la rue de la Mairie.

-Le bâti du centre

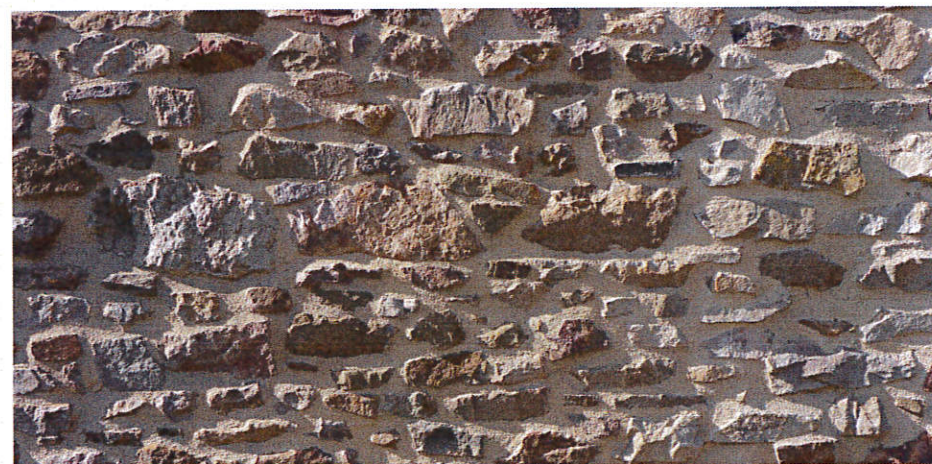
Le bâti du centre se caractérise par un bâti relativement dense qui respecte l'alignement sur rue et en limites séparatives.

Les constructions le long de la rue de la Mairie se sont adaptées au relief. Certaines d'entre elles sont accessibles par un escalier.



Les maisons d'habitations possèdent, soit un niveau, soit deux niveaux. L'alternance non rythmée des hauteurs des bâtiments donne un caractère architectural intéressant au bourg.

Le bâti du centre est constitué de matériaux très divers. Pour la majorité des constructions, les matériaux locaux ont été utilisés, comme des granites, des grès primaires (couleur grise), des grès roussards (brun-rougeâtre). Cette variété de matériaux utilisés donne une multitude de couleurs de façade.



Exemple de pierres utilisées

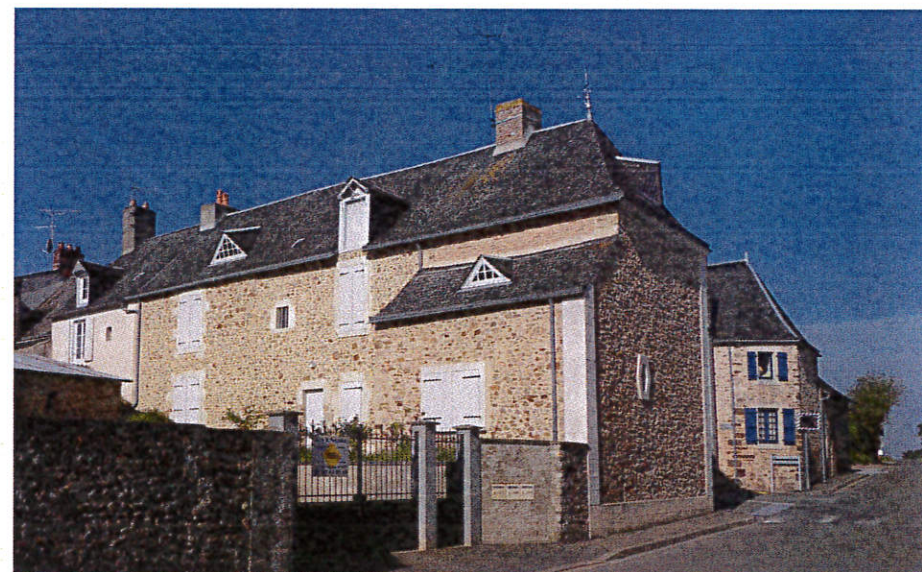
La majorité des façades est enduite, avec des enduits de couleurs allant du beige à l'ocre jaune foncé. On retrouve également quelques enduits grisâtres. On peut regretter quelques façades de ton rose s'intégrant mal aux autres couleurs observées sur la commune.

Le roussard est souvent utilisé pour les encadrements de fenêtres et de portes, ainsi que les angles de façades. Mais les encadrements en béton peint ou pas sont majoritaires.

Les ouvertures sont plus hautes que larges, avec pour moitié des persiennes et pour autre moitié de contrevents.



Les toitures sont majoritairement à deux pans. Pour les bâtiments à deux niveaux, et non accolés, il est possible de voir des toitures à quatre pans. Les matériaux de couvertures sont pour l'essentiel en ardoises naturelles de petits calibres, même s'il est possible de trouver quelques maisons en tuiles plates de pays ou en tuiles mécaniques.



La qualité de centre bourg ancien est très disparate. Certaines restaurations ont été effectuées dans les règles de l'art en préservant les volumes du bâti, la proportion des ouvertures, les couleurs des enduits. Par contre, on peut regretter des restaurations malheureuses, avec l'installation de fenêtres en P.V.C., des coffres de volets apparents (changeant la proportion des ouvertures), l'usage de matériaux non appropriés, et le non recouvrement de matériaux devant être recouvert (parpaing).



Exemple d'ouvertures modifiées.



Exemple de belle restauration

Nombre de ces maisons disposent d'un jardin à l'arrière. Certains de ceux-ci sont accessibles par de petites venelles.



Venelle menant à une cour intérieure

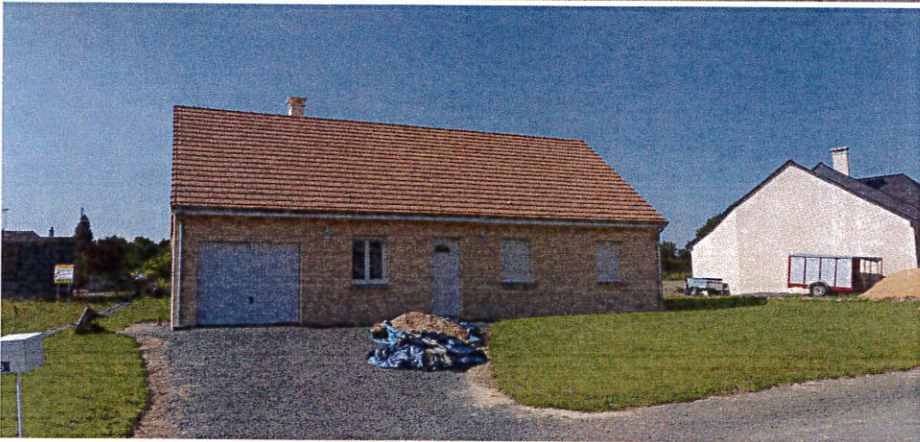
Venelle menant à l'arrière du bourg



Venelle bouchée par un mur

8.3.2 Le bâti récent

Le bâti récent essentiellement constitué de pavillons s'est développé en périphérie du bourg. La configuration de ces zones pavillonnaires ne reprend pas la morphologie urbaine du centre bourg.



Celles-ci sont de volume plus important, sur des parcelles plus grandes. Ce sont des maisons avec un rez de chaussée avec combles aménagés.

Les enduits reprennent pour la plupart les teintes observées dans le bourg.



Phénomène plus rare dans les communes rurales, la construction d'une habitation sur deux niveaux sans aménagement des combles.

On peut seulement regretter la prédominance des tuiles mécaniques sur les tuiles plates et les ardoises.

8.3.3 Le bâti des hameaux

Les hameaux sont nombreux sur la commune. Ceux-ci sont composés de deux ou trois habitations en moyenne.

Les plus importants sont les hameaux «Les Teillés » avec une quinzaine d'habitations.

Les hameaux sont essentiellement constitués de bâti ancien.



Les caractéristiques architecturales de ces bâtiments reprennent celles du bourg, mur en moellons de granites, grès primaire ou roussard, recouvert d'un enduit de couleur ocre jaune plus ou moins claire, avec parfois des encadrements d'ouverture en roussard ou briques.



Les toitures sont majoritairement à deux pans, en ardoises naturelles, même si un grand nombre est en tuile plate de pays. Cependant, on observe sur quelques bâtisses des tuiles mécaniques.

Dans quelques hameaux, on retrouve des maisons bien restaurées ou bien conservées et des maisons qui paraissent à l'abandon ou mal entretenues.

Leur conception et teinte permettent à ces habitations de bien se fondre dans le paysage. Il est à noter que les exploitations agricoles ainsi que les bâtiments d'élevage sont parfaitement intégrés dans le paysage.

Nombre de ces constructions en campagne on fait l'objet d'une rénovation dans les règles de l'art. On peut ajouter qu'il ne reste quasiment plus en campagne de maisons abandonnées et en mauvaise état.



On peut également observer des constructions plus contemporaines.



8.4 Les espaces publics

La commune dispose de trois espaces publics. Le premier est la place de l'église. Aujourd'hui cette place n'est pas du tout mise en valeur et mériterait une attention particulière pour son aménagement.



Aujourd'hui cette place sert essentiellement de stationnement pour les personnes allant à l'épicerie.

Le deuxième espace public se situe au niveau de la salle des fêtes. Cependant, cet espace est mal identifié, car fermé par un muret.

On y trouve des bancs, des jeux pour enfants ainsi qu'un terrain de boules.



Le troisième est le plan d'eau situé Sud Est de la commune. On y retrouve de quoi faire du barbecue, un toboggan et un plan d'eau pour la pêche.



8.5 Le patrimoine

La commune recèle un patrimoine intéressant mais pas toujours accessible comme le prieuré, ou mis en valeur comme certaines maisons de bourg.



En plus de ce patrimoine, la commune abrite de petits patrimoines à préserver comme des puits, des croix, lavoir, etc.



9 CONCLUSION

Le premier regard sur la commune laisse un sentiment très agréable d'arriver dans un joli bourg rural au milieu d'un paysage bocager. En effet, La commune est composée d'un patrimoine naturel remarquable (vieux chênes, haies préservées) et d'un patrimoine bâti ancien intéressant. La place de l'église avec son petit commerce de proximité renforce cette image de petit bourg rural agréable.

Malheureusement, cette impression est altérée par le grand nombre de restaurations non terminées, ou ne respectant pas les règles l'art.

La restauration des maisons du centre bourg devrait préserver la proportion des ouvertures existantes, limiter l'utilisation des menuiseries P.V.C. blanc.

En campagne, l'impression est tout autre, puisqu'un grand nombre de restaurations a préservé l'architecture et les matériaux utilisés dans le passé. Le paysage est bien entretenu et les bâtiments agricoles ont un impact limité sur la paysage.

Les atouts

- Une dynamique démographique externe et interne
- Une offre de logements variée
- Un paysage naturel bien préservé
- Un patrimoine de qualité en général
- Des espaces publics
- Un commerce de proximité
- Plusieurs boucles de randonnée sur la commune
- Calme et authenticité de la commune
- Mode de vie préservé
- Proximité de l'autoroute
- Proximité de pôles d'emploi (Evron, Sillé le Guillaume, Sablé sur Sarthe)

Les handicaps

- Un bâti du centre bourg pas forcément bien restauré
- Peu de logements locatifs
- Pas d'artisan sur la commune
- Pas d'infrastructure scolaire
- Réseau aérien trop présent dans le bourg
- Circulation trop rapide dans le bourg
- Manque de centralité de la Mairie

Les enjeux

- Maintenir la dynamique démographique
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Mieux identifier les espaces publics
- Maintenir le dynamisme dans le bourg
- Mettre en valeur les chemins de randonnée
- Un paysage naturel et agricole bien préservés
- Sécuriser la traversée du bourg
- Paysager la place de l'église

10 Les Politiques supracommunales et leurs incidences

La Carte Communale doit être élaborée dans le souci constant du respect des réglementations supracommunales qui s'imposent à la commune. Celles ci concernent :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique et les éléments susceptibles de devenir à terme des servitudes,
- les différents plans ou schémas élaborés à une échelle supérieure à celle de la commune et qui doivent être intégrés dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

10.1 Lois d'aménagement et d'urbanisme

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

Les différentes dispositions du présent dossier de Carte Communale sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

Article L110, qui énonce les principes généraux en matière d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de

services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1, qui rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives,

culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

10.1.2 La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

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

Aujourd'hui, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif sur l'ensemble de son territoire.

Par ailleurs, la A.R.S. (Agence Régionale de la Santé) rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement des zones constructibles de la Carte Communale.

10.1.3 La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

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

Une partie du territoire de Neuville en Charnie est située dans l'unité paysagère « Bocage à Massif Ancien » définie dans l'atlas des paysages du département de la Sarthe. Cet ensemble se caractérise notamment par un relief accidenté, un bocage dense et préservé puis un bâti ancien majoritaire.

Le paysage est marqué par les anciennes organisations agricoles encore lisibles, ainsi que par les anciennes activités économiques, telles que la forge et la fonderie, le long des cours d'eau.

La morphologie urbaine est caractérisée par un tissu éparpillé du bâti ancien, avec une diversité des matériaux pour la construction (granit et grès primaires, grès roussard, etc.) et des spécificités architecturales.

Cet atlas des paysages de la Sarthe propose par ailleurs des objectifs pour la préservation du paysage « Bocage du massif ancien » :

- Prise en compte de la préservation d'un paysage traditionnel pittoresque et du développement économique,
- Affirmation du caractère bocager des paysages,
- Protection des espaces de bâti traditionnel globalement préservés,
- Mise en scène des points de vue favorisés par le relief accidenté,
- Mise en scène des paysages « vitrines »,
- Maîtrise de l'urbanisation à la périphérie de Sillé-le-Guillaume,
- Prise en compte des axes structurants dans d'éventuels aménagements,
- Limitation de l'introduction de centrales éoliennes dans un contexte paysager intimiste.

L'élaboration de la Carte Communale doit être l'occasion d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.

10.1.4 La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des

nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Neuville en Charnie n'est pas soumise à cette loi.

10.2 Servitudes d'utilité publique

10.2.1 Servitude pour un câble de réseau national de Liaison à Grande Distance (PT3).

Cette servitude concerne un câble de réseau national de Liaison à Grande Distance LGD n°227/05 reliant Le Mans à Laval (réseau posé en pleine terre le long de la RD 28)

10.2.2 Servitudes liées à la voie ferrée (T1)

Cette servitude concerne la ligne n°428 000 de Sillé le Guillaume à la Hutte Coulombiers et la ligne n°430 000 du Mans à Mézidon.

La ligne de Sillé le Guillaume à La Hutte Coulombiers n'est plus exploitée. Elle est devenue une voie verte.

La commune devra consulter systématiquement la SNCF pour les demandes de travaux à réaliser par des tiers sur des terrains jouxtant la plateforme ferroviaire (projet de construction, de lotissement, d'excavation, etc.)

En outre, toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine public ferroviaire, supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Service responsable S.N.C.F.
Délégation immobilière Bretagne-Centre-Pays de la Loire
23, Rue Pierre Brossolette
37 700 Saint Pierre des Corps

10.3 Schémas ou plans à prendre en compte

10.3.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne

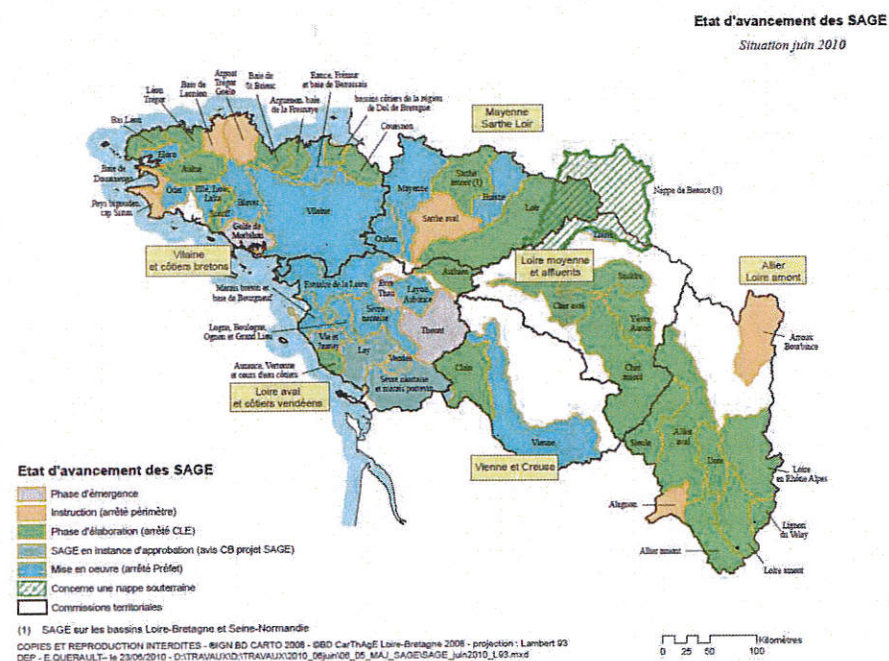
Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances

- 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
- Préserver 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



Service responsable : D.R.E.A.L.
34, Place Viarme
BP 32205
44022 NANTES cedex 1
- Tél : 02 40 99 58 00
- Fax : 02 40 99 58 01

Le S.A.G.E. de Sarthe aval

Neuville en Charnie se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Aval. Celui-ci est en cours d'élaboration.

10.4 Autres éléments

10.4.1 Les sites archéologiques à protéger

La commune de Neuville en Charnie abrite deux sites archéologiques

- Site du château fort La Haute Fresnay (n° 72 218 001 AH)
- Site de l'église Saint Christophe (n° 72 218 0002)

Ces sites sont concernés par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

Un zonage spécifique de protection de ces sites doit permettre de les préserver de toutes dégradations inopportunes.

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

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

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

La loi n°2003-707 du 1^{er} août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 50 000 F d'amende, lorsque le bien

détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

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

Service responsable Direction Régionale des Affaires Culturelles,
1, rue Stanislas Baudry
B.P. 63 518
44 035 NANTES

Service responsable : D.R.E.A.L.
34, Place Viarme
BP 32205
44022 NANTES cedex 1
- Tél : 02 40 99 58 00
- Fax : 02 40 99 58 01

10.4.2 *Éléments liés aux milieux, sites et paysages naturels*

La commune est concernée par :

- un site d'intérêt Communautaire (Natura 2000), « Bocage à Osmoderma Eremita entre Sillé-le-Guillaume et Grande-Charnie »
- trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 1 « Forêt de la petite Charnie », « Prairie tourbeuse au nord ouest de Puisset » et « Etang et coteau du ruisseau des Landes »
- deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 2 « Massif forestier de la Charnie et zones périphériques » et « Bocage à vieux arbres entre les massifs de Charnie et de Sillé-le-Guillaume ».

10.4.3 Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme sur une commune nécessite une étude sur l'implantation des réseaux d'infrastructures, notamment la réalisation de la défense externe contre l'incendie sur le réseau d'adduction d'eau potable, ainsi que les voies d'accès pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

- Le code de la construction et de l'habitation (2^{ème} partie - livre 1^{er} – titre II – chapitre III) concernant la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ainsi que son règlement annexé,
- L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie,
- La loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La circulaire du 5 octobre 1994 « Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies ».

La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours demande ainsi à ce que tout nouveau projet sur la commune soit compatible à la réglementation en vigueur.

Service responsable Service Départemental d'Incendie et de Secours
3, avenue Henri Pierre Klotz
72 000 Le Mans
02.43.43.50.50

10.4.4 Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe, approuvé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1980, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4).

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

- les élevages de porcs et de veaux de boucherie sur lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m de immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des parcs de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

Ces distance pourront néanmoins être réduites dans le cas d'aménagements de bâtiments existant après consultation du Conseil Départemental d'Hygiène ».

Service responsable : Agence Régionale de la Santé
97, avenue Bollée
CS 71 914
72 019 Le Mans Cedex 2

10.4.5 La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural

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

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

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

10.4.6 Les installations classées agricole pour la protection de l'environnement

Les installations classées correspondent à des sites publics ou privés, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Elles sont soumises à deux régimes différents :

- la déclaration pour les installations qui ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients.
- L'autorisation pour les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations.

Ces installations classées imposent toutes un retrait de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) impose là encore un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles (cf. supra).

Service responsable : Services vétérinaires
5, rue Joseph Marie Jacquard
72000 LE MANS

10.4.7 Autre installation classée pour la protection de l'environnement

Il n'existe pas sur la commune de Neuville en Charnie d'installation classée pour la protection de l'environnement

11 Les objectifs de développement

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Maintenir la dynamique démographique
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Mieux identifier les espaces publics
- Maintenir le dynamisme dans le bourg
- Mettre en valeur les chemins de randonnée
- Préserver le paysage naturel et agricole
- Sécuriser la traversée du bourg
- Paysager la place de l'église

La prise en compte de ces objectifs se traduit au travers de la Carte Communale par la délimitation de :

- La zone constructible C et Ca
- La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés :

- Les adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes (sous réserve de compatibilité avec le Règlement National d'Urbanisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Le changement de destination d'un bâtiment (par exemple la transformation d'une grange en habitation).

11.1 Les prévisions de développement

11.1.1 Les besoins

La Carte Communale doit permettre de déterminer les besoins en terme d'urbanisation pour la commune à une échéance minimum de 10 ans. Les différents scénarii de croissance ci-après envisagés se traduisent par une estimation de la surface de terrains constructibles nécessaire pour accompagner le développement communal.

Le taux d'occupation des logements

	1975	1982	1990	1999	2006
Taille moyenne des ménages	2.7	2.6	2.7	2.4	2.45

Source : INSEE, RP 2007

Entre 1968 et 1999, la commune de Neuville en Charnie a dû faire face à une baisse de sa population en passant de 406 à 211 habitants soit une perte de 48 %. Cette baisse largement observée dans les communes environnantes s'explique par le processus d'exode rural, qui a touché une grande partie des campagnes françaises durant cette période. Sur la commune, cet exode a été particulièrement marqué entre 1968 et 1975.

Cette tendance s'est inversée à partir de la fin des années 90. Depuis 1999, la population du Neuville en Charnie a augmenté de 20%.

Alors qu'une majorité des communes rurales de la Sarthe a connu un mouvement de rurbanisation au début des années 90, la commune de Neuville en Charnie n'a profité de ce phénomène qu'au début des années 2000. Ce retard peut s'expliquer par l'éloignement des grands pôles d'emplois.

Ce mouvement s'illustre par la croissance de la construction individuelle et par le développement de l'habitat pavillonnaire.

11.1.2 Le taux de croissance de la population

	Taux			
	<u>1975-1982</u>	<u>1982-1990</u>	<u>1990-1999</u>	<u>1999-2006</u>
<u>Tx annuel - solde naturel %</u>	-0,7	0,0	-0,1	+1,8
<u>Tx annuel - solde migratoire %</u>	+0,1	-0,5	-2,1	+2,1
<u>Taux variation annuelle total %</u>	-0,7	-0,5	-2,2	+3,8

Source : Recensements de la population 1982, 1990, 1999 - Copyright INSEE

De 1968 à 1975, l'évolution démographique du Neuville en Charnie était largement négative. Cette décroissance est la résultante d'un fort exode de la population de Neuville en Charnie (-4,4% par an). Entre 1975 et 1982, cet exode a été endigué, mais la commune n'a pas connu de croissance de sa population, car le solde naturel a pris le pas sur la solde migratoire. Il faut attendre 1999 pour que la commune enregistre une croissance de sa population. Cette forte croissance est la combinaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positif.

Depuis 1999, la commune est devenue plus attractive (prix des terrains) et a donc enregistré un solde migratoire positif. Cette attractivité coïncide avec la construction d'habitations individuelles au niveau de l'entrée Ouest du bourg.

11.1.3 Le rythme de constructions actuel

Les objectifs

La commune dispose de logements majoritairement anciens. En effet, près de 86% de l'ensemble du parc de logements a été construit avant 1949. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (62,3%). Depuis 1949, la commune enregistre moins d'une construction par an en moyenne.

Les élus de Neuville en Charnie souhaitent une croissance modérée, soit quinze à vingt constructions dans les dix prochaines années.

Les élus sont conscients que cet objectif est un objectif ambitieux, mais aujourd'hui, les habitants de Neuville en Charnie travaillent pour l'essentiel à Sillé le Guillaume et Le Mans. La proximité de la sortie d'autoroute met Le Mans à 30 minutes de Neuville en Charnie. Néanmoins, pour pouvoir atteindre cet objectif, les élus tablent sur un lotissement de qualité qui permettra d'attirer des personnes travaillant au Mans et désirant vivre dans un cadre de vie agréable.

Le lotissement devra comprendre un volet paysager important, avec des possibilités de constructions sortant de l'ordinaire sans pour autant dénaturer l'ensemble du lotissement. Il pourrait être envisagé un lotissement de maisons bois. Il faut préciser que la carte communale ne permet pas de réglementer les zones constructibles comme dans un P.L.U. Par contre, dans le cadre d'un lotissement, le règlement pourra stipuler quels types de maisons sont acceptés dans le lotissement. Néanmoins, en aucun cas, il pourra être fait obligation d'utiliser certains matériaux, seul l'aspect peut être pris en compte.

Le lotissement devra également faire le lien avec le bourg par des liaisons douces.

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune définit de nouveaux secteurs constructibles. Ces surfaces devront permettre la construction d'au moins 15 nouvelles résidences principales.

La commune souhaite que les personnes puissent construire leur maison sur des parcelles de taille moyenne (850 m² environ y compris voirie et espaces verts).

En retenant une taille moyenne de parcelle de 850 m² par habitation, les besoins s'élèvent à une surface de 1.2 ha à 1.7 ha.

Afin de se prémunir contre un éventuel manque de foncier (refus de vente de certains propriétaires par exemple) et éviter ainsi une spéculation trop importante, la commune souhaite retenir une surface constructible plus importante que les stricts besoins correspondant de 15 à 20 nouvelles constructions.

Ainsi, en prenant un coefficient multiplicateur de 1,5 de la surface strictement nécessaire, 1.8 ha à 2.5 ha devront être réservés pour se prémunir contre un éventuel manque de foncier.

La commune souhaite bénéficier d'un droit de préemption sur les grandes parcelles afin de conserver une certaine maîtrise des terrains rendus constructibles.

11.1 Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones

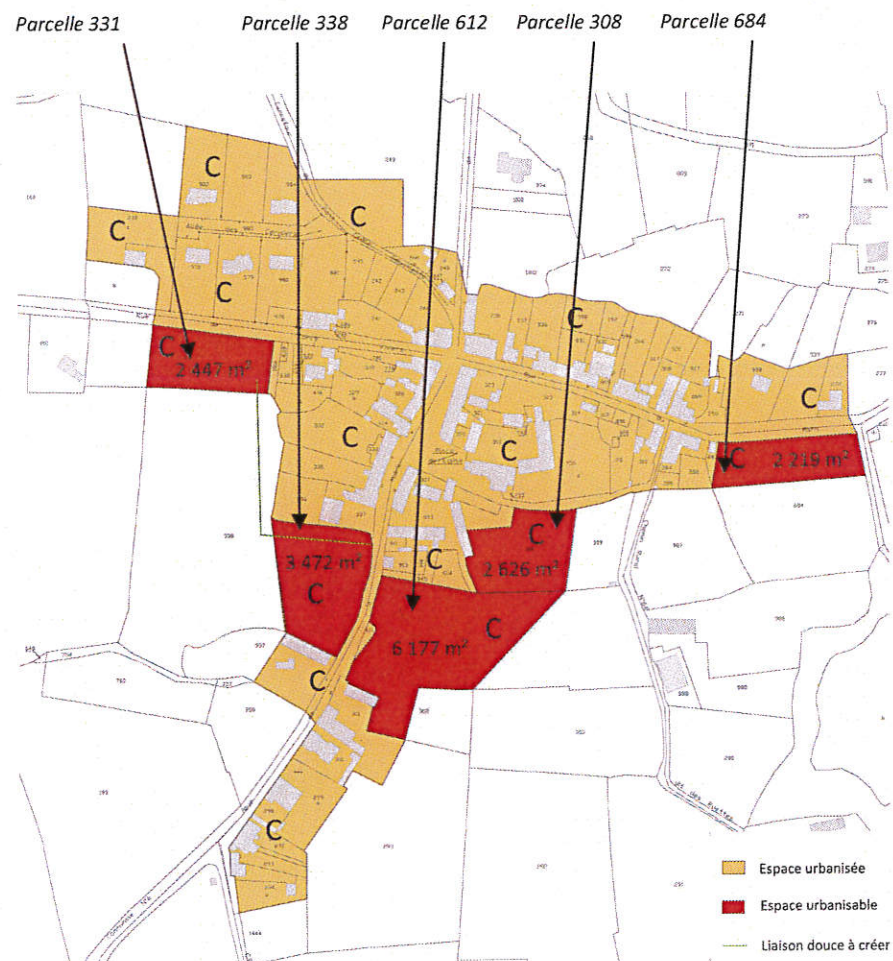
Sont inscrits en zone constructible C et Ca, le bourg, ainsi que l'ensemble des hameaux accueillant de nouvelles constructions.

L'ensemble des habitations du bourg est en assainissement collectif.

11.1.1 Développement du bourg

Le développement de ce secteur concerne une partie des parcelles 331, 338, 612, 684 et la parcelle 308.

Les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption l'ensemble de ces parcelles afin car elle envisage également de créer un chemin piéton à l'arrière du bourg.



Le Secteur Ouest (parcelle 331)

Le bail ne sera pas reconduit pour le commerce en centre bourg. Afin de garder ce commerce, les élus décident de réserver une parcelle pour la construction d'un local commercial. Afin de profiter du passage sur la route départementale 28, les élus décident d'ouvrir à la construction la parcelle 331 sur une surface de 2 441 m². Sur cette même parcelle, les élus souhaitent qu'il soit possible de construire des habitations sur la partie de la parcelle qui resterait pour éviter tout gaspillage de terrain.

Le secteur Centre Ouest (parcelle 338)

Les élus émettent quelques réserves quant à la possibilité d'acquérir rapidement certaines parcelles situées entre la Mairie et le bourg.

Par conséquent, les élus décident de réduire la zone d'extension située à l'Ouest et de ne garder qu'en zone constructible la partie située entre les deux zones urbanisées soit 3 472 m² de la parcelle 338. La commune souhaite disposer d'un droit de préemption sur l'ensemble de la parcelle, car elle envisage également de créer un chemin piéton à l'arrière du bourg, qui permettrait aux habitants du bourg de rejoindre la future épicerie, le long de la route départementale. De plus, celui-ci permettrait de désenclaver les jardins situés à l'arrière des habitations.

Le secteur Centre Est (parcelles 308 et 612)



A l'opposé, les élus souhaitent agrandir le secteur Est afin de relier l'angle Nord-Est de la parcelle 302 à l'angle Sud Est de la parcelle 308. Ainsi, il sera plus aisé de faire une organisation d'ensemble des parcelles 612 et 308. L'ensemble représente une surface de 8 803m².

L'accès à cet ensemble se ferait essentiellement par la rue de la Mairie. La voie au Nord de ce secteur n'a pas les dimensions nécessaires pour supporter une circulation trop importante. Il peut être néanmoins imaginé une sortie secondaire à sens unique.

Le secteur Est (parcelle 684)

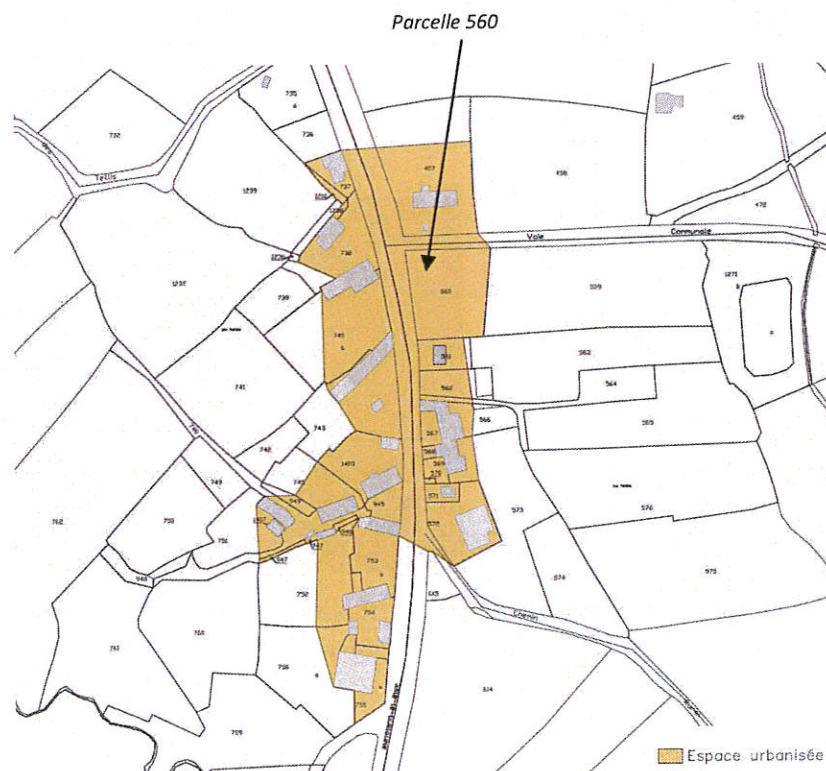
Afin de refermer le bourg, les élus souhaitent également que la partie Nord de la parcelle 684 soit constructible sur une surface de 2 219 m². Afin de maîtriser ce secteur, les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption pour aménager ce secteur et créer une voie qui desservirait les différentes constructions et qui sortirait sur le chemin rural situé à l'Est du secteur. De plus les trois chênes en bordure de voies seront préservés et resteront sur le domaine public.



11.1.2 Développement des hameaux

Le hameau « Les Teillés »

Au niveau du hameau « Les Teillés », une parcelle non construite subsiste, la parcelle 560. De part et d'autre de cette parcelle, on retrouve des constructions récentes. Par conséquent, les élus pensent qu'une nouvelle construction dans « cette dent creuse » n'aura aucun impact sur le caractère du hameau qui est très disparate dans son aspect architectural, et aucun impact sur l'activité agricole, puisque la construction sur cette parcelle n'engendrera pas de modification de limite de périmètre d'épandage. De plus, l'aménagement de cette parcelle peut se faire sans sortie directe sur la route départementale, car une voie communale longe cette parcelle, au nord de celle-ci.



Parcelle 560

Les hameaux et les maisons isolées

Les élus souhaitent que l'ensemble de la population de la commune ait les mêmes possibilités dans le cadre de la construction d'annexes ou de garages. Dans cet objectif, les élus souhaitent qu'un secteur, dans un périmètre de 10 à 15 mètres autour de la maison soit constructible, afin de permettre la construction de garages ou abris de jardin. Par conséquent, les élus envisagent un pastillage sur l'ensemble du territoire communal. Afin de limiter l'impact de celui-ci sur l'activité agricole, une préférence est donnée aux parties de parcelle le long des voies ou entre deux habitations.

Sont concernées par ce pastillage, 17 habitations en campagne. Pour ces différents cas, soit la configuration de la parcelle, soit la configuration du terrain ne permettait pas les extensions. L'ensemble correspond à 1,97 ha.

Parallèlement, les élus ont souhaité permettre à deux artisans de la commune de se développer. Cela concerne un éleveur de chien - société de gardiennage, situé au niveau du lieu dit « Les Portes », ainsi qu'un menuisier pour la création d'une scierie au lieu dit « Poutereau ». L'ensemble correspond à 4 427 m²

11.1.3 Incidences de l'urbanisation sur l'environnement et prise en compte de sa préservation

Le rééquilibrage des nouvelles surfaces urbanisables sur le bourg permettra également de favoriser l'animation du bourg.

Les nouvelles habitations du bourg seront raccordées à l'assainissement collectif.

La totalité de la commune est concerné par le site Natura 2000, excepté le bourg est les abords immédiats de celui-ci. Le site Natura 2000 correspond à la protection des habitats de l'*Osmoderma Eremita*.

Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelle, ce qui paraît déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Sarthe, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.

L'inventaire des habitats de l'*Osmoderma Eremita* dans ce secteur de la Sarthe a montré que l'espèce se rencontre dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards, dans les haies denses du maillage bocager subsistant ici en quantité suffisante.

Au niveau du bourg, le développement de l'urbanisation ne se situe pas dans le périmètre de la zone Natura 2000. Les aménagements envisagés (lotissements), de par leur nature, ne pourront avoir un quelconque impact sur les habitats de l'*Osmoderma Eremita*. Néanmoins, la commune s'engage à préserver les arbres creux pouvant ceinturer les parcelles à urbaniser, malgré que ces parcelles ne soient pas situées en zone Natura 2000.

La commune s'engage à informer le pétitionnaire lors du dépôt de permis de construire, de l'importance de préserver les arbres creux. En aucun cas les extensions ne devront engendrer la coupe de ces arbres.

En ce qui concerne la préservation des zones humides aucune zone constructible n'abrite de zone humide. De plus, les zones constructibles en campagne n'existent que pour des extensions mineures d'une faible emprise au sol et par conséquent, l'impact de ces constructions sur des zones humides se situant en aval sera nul.

Mise en œuvre d'un droit de préemption

Il peut être instauré par délibération du conseil municipal sur tout ou partie des zones urbaines (C ou Ca). Il confère à la commune une priorité à l'achat pour tous les biens mis en vente sur ces périmètres.

Lorsque la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) arrive en Mairie, la commune peut décider d'acheter. Si le prix ne convient pas, elle peut demander aux Domaines de faire une estimation. Le bien ne pourra alors pas être acheté à un autre prix que celui fixé par les Domaines.

En cas de vente effectuée sans que la commune ait été avisée, la collectivité dispose de 5 ans pour annuler la vente.

La commune de Neuville en Charnie souhaite disposer de ce droit de préemption pour les parcelles 331, 338, 302, 308, 684.

11.2 Tableau récapitulatif des surfaces des zones

Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte - dont zones constructibles dans les hameaux	11,87 4,08
Zone Ca constructible pour les activités économiques	0,44
Zone inconstructible	1457,69
Total	1 470

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE LA SARTHE
Service Urbanisme et Aménagement

D.D.T. 72
U.T. du Nord Sarthe

27 AOUT 2012

ARRIVÉE LE

- 2 AOUT 2012

D.D.T. / S.U.A.

ARRIVÉE Fresnay sur Sarthe

ARRETE N° 2012212-0002 du 30 juillet 2012
approuvant la Carte Communale de Neuville-en-Charnie

LE PREFET DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.124.7 et R. 124.8 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Neuville-en-Charnie en date du 27 avril 2012 approuvant la Carte Communale ;

VU le décret du 23 décembre 2010 nommant M. Pascal LELARGE, Préfet de la Sarthe ;

Considérant que les dispositions arrêtées par le Conseil Municipal de Neuville-en-Charnie ne sont pas contraires aux objectifs visés aux articles L. 110 et L. 121. 1 du Code de l'Urbanisme ;

SUR proposition de M. le directeur départemental des territoires,

SUR proposition de Mme la secrétaire générale de la Préfecture de la Sarthe,

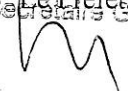
ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : La carte communale de la commune de Neuville-en-Charnie dont les documents graphiques et le rapport de présentation sont annexés au présent arrêté est approuvée.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de la mesure de publicité la plus tardive .

Un recours gracieux peut également être exercé auprès du Préfet de la Sarthe, dans les mêmes conditions de délais. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

ARTICLE 3 : La secrétaire générale de la Préfecture de la Sarthe, le directeur départemental des Territoires, le Maire de la Commune de Neuville-en-Charnie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale

Nogel DEBATTE

LES INFORMATIONS SE SUPERPOSANT AUX SECTEURS

Site susceptible d'abriter des vestiges archéologiques (voir rapport page 55)

LES INFORMATIONS SE SUPERPOSANT AUX SECTEURS

Zones humides : Pré-inventaire de la DREAL des Pays de la Loire

Recherche par N° de PA

LT07221806D0001

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

LT07221806D0001

Ref locale du dossier ADS

5758

Nom du lotissement

CHARNIE

Code INSEE commune

72218

Commune

NEUVILLETTE EN CHARNIE

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

NEUVILLETTE EN CHARNIE

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

07/09/2006

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SHON
LT07221806D0001	\\D72-sig\DONNEES\17 lotissements	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisseme	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisseme	

LT07221806D0001_ARR.pdf

LT07221806D0001_REGL.pdf

LT07221806D0001_GRAPH.pdf

LT07221806D0001_SHON.pdf

COMMENTAIRE

commune RNU au moment de la
décision.

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

14/08/2012

DATE DE MISE A JOUR



DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 08/06/2006	Complétée le	N° LT7221806D0001 (5758)
Par : Demeurant à : Représenté par :	COMMUNE NEUVILLETTE EN CHARNIE MAIRIE 72140 NEUVILLETTE EN CHARNIE CLAUDE FOURMONT	
Pour : Sur un terrain sis :	lotissement de 7 lots pour habitations LA CHARNIE NEUVILLETTE EN CHARNIE	Arrêté n° 06 - 4 984 du 07 SEP. 2006

LE PREFET DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'Honneur :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu les articles L110 et L111.1.2 du code de l'urbanisme,
Vu l'arrêté préfectoral portant délégation de signature au directeur départemental de l'Equipeement ou aux subordonnés de celui-ci, en application de l'article R.421-42 du code de l'urbanisme,
Vu l'avis réputé favorable du Maire,
Vu la délibération du Conseil Municipal du **09/02/2006** autorisant le Maire à signer la demande,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en date du **12/07/2006**,
Vu l'avis favorable de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt en date du **18/08/2006**,
Vu l'avis favorable du service E.D.F/G.D.F, en date du **17/07/2006**,
Vu l'avis réputé favorable du service gestionnaire du réseau AEP ,

ARRETE

ARTICLE 1 : EST AUTORISE le lotissement dit " La Charnie " au lieu dit « la Charnie », en **7 lots** à usage d'habitation, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Notice explicative,
- Règlement du lotissement,
- Programme de travaux,
- Plan de composition,
- Plan de voirie assainissement,
- Plan des réseaux souples,

ARTICLE 2 : Le programme des travaux est complété comme suit :

- Défense incendie :

« la défense extérieure contre l'incendie sera assurée de telle sorte qu'aucun lot ne soit à plus de 200 mètres, par les chemins praticables, d'un poteau d'incendie.

Ce(s) poteau(x) doit(vent) être conforme(s) aux normes NFS 61.211, NFS 61.213 et NFS 62,200.

Il(s) doit(vent) notamment :

- assurer un débit unitaire de 1000 litres/min sous une pression dynamique de 1 bar minimum,
- être piqué sur une canalisation de 100 mm minimum,
- être implantés en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci.

ARTICLE 3 : les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

ARTICLE 4 : les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme et les plans des travaux annexés au présent arrêté devront être commencés dans un délai de **DIX-HUIT MOIS** à compter de la date du présent arrêté et achevés dans un délai de **TROIS ANS**. A défaut, le présent arrêté deviendrait caduc.

ARTICLE 5 : les constructions devront respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme. Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment au règlement du lotissement et au plan de composition.

ARTICLE 7 : la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de **2340 m²**. Conformément à l'article R.315.29.1 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire, en application de l'article R.421.3.5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : la vente ou la location du lot compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la délivrance de l'un des certificats prévus à l'article R.315.36 du code de l'urbanisme et mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté.

ARTICLE 10 : le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Le 7/4/26
Pour le préfet et par délégation,
Le chef du service aménagement et
urbanisme,

Hubert LECOINTRE

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

COMMUNE DE NEUVILLETTE EN CHARNIE

Pour le préfet et par délégation

Le directeur départemental de l'équipement Lotissement Communal dit « de la Charnie »

Le chef du service aménagement et urbanisme,


Hubert LECOINTRE

REGLEMENT



ARTICLE 1 - OBJET -

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'intérêt général instituées dans le lotissement dénommé « de la Charnie », à caractère de constructions individuelles ou locatives.

ARTICLE 2 - OPPOSABILITE -

Il doit être fait mention du présent règlement dans tous les actes de mutation ou de cession ainsi que dans tous les contrats de location. Le présent règlement sera publié à la conservation des Hypothèques.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 3 - SONT AUTORISES :

Les constructions exclusivement résidentielles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 4 - ACCES ET VOIRIE -

1) Accès :

L'accès automobile de chaque lot est limité à 3.50 mètres de large.

2) Voirie :

La voie et ses accessoires, les espaces communs plantés ou non et les ouvrages d'intérêt collectif appartiennent à la Commune qui en assurera l'entretien. Ces ouvrages seront classés dans le domaine public sans aucune restriction pour la circulation publique.

ARTICLE 5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1) Alimentation en eau potable :

La création de puits pour est interdite.

2) Assainissement :

a - Eaux usées : L'évacuation des eaux usées sera assurée par une boîte de branchement.

b - Eaux pluviales : L'évacuation des eaux pluviales se fera par une boîte de branchement.

3) Réseaux souples :

a - Electricité : Le raccordement de la maison doit être réalisé en souterrain par les services d'E.D.F.

b - Téléphone : Le raccordement de la maison doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Les maisons seront implantées à 5 mètres minimum de la voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE L'UNITE FONCIERE :

Lorsqu'un pignon n'est pas accolé à une limite latérale, il doit en être écarté d'une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec minimum de trois mètres.

Lorsque deux maisons viennent à être mitoyennes, leur jonction par les garages est souhaitable.

ARTICLE 8 - HAUTEUR MAXIMALE :

L'égout du toit doit être à 4 mètres maximum du niveau du terrain naturel.
Les garages en sous-sol sont autorisés.

Sous-sol :

Un sous-sol pourra être prévu aux risques et périls de l'acquéreur, à condition que :

- la nature du sol le permette
- la hauteur du sol fini du rez-de-chaussée soit de 0.80 m maximum au-dessus du terrain naturel
- l'évacuation au réseau d'assainissement des eaux provenant du sous-sol soit possible, et qu'un plan d'adaptation au terrain, justifiant que les conditions ci-dessus sont remplies, soit joint à la demande de permis de construire.

Ce plan comportera des points de niveau pris sur la voie, le sol naturel et les boîtes de branchement.

En cas de garage en sous-sol, la pente de la rampe d'accès ne sera jamais supérieure à 10 %.

Toute modification importante du relief est interdite.

ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR :

Les matériaux de couverture seront en tuiles traditionnelles ou en ardoises (16 au m² minimum).

Les toitures seront à deux pans inclinés à 40° minimum.

Les enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles. Les couleurs vives ou blanches sont interdites ; les enduits grattés sont recommandés. La pierre du pays appareillée peut être utilisée comme matériau extérieur. Les encadrements d'ouverture pourront être réalisés en brique, en bois ou en pierre.

ARTICLE 10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Il devra être aménagé sur le sol de chaque lot deux aires de stationnement dont une close (un garage comptera pour une aire).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 11 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La Commune remettra à chaque acquéreur, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une attestation de la surface constructible hors oeuvre nette de son lot.

SECTION IV - REGLES PARTICULIERES -

ARTICLE 12 - CONSTRUCTION D'ANNEXES :

Les constructions d'annexes sont possibles à condition de respecter les indications suivantes :

- avoir une surface maximum de 20 m²
- être éloignées d'au moins quatre mètres de la maison lorsqu'elle en est indépendante
- avoir leurs faitages à 4.00 mètres maximum du sol
- avoir une toiture dont la (ou les) pente(s) est inclinée à 25° minimum sur l'horizontale (2 pentes sont recommandées)
- utiliser les mêmes matériaux que ceux utilisés et autorisés pour la maison ou utiliser une structure et des bardages bois.

ARTICLE 13 - CLOTURES :

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

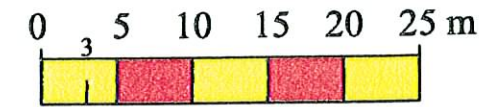
Il est possible de planter une haie mitoyenne (essences feuillues) ou non d'une hauteur maximum de 2.00 mètres. Celle-ci pourra être doublée d'un grillage vert tendu avec éventuellement un soubassement ne dépassant pas le sol naturel de 0.20 m maximum. **Les haies de thuyas sont interdites.**

Chaque parcelle comprendra au moins deux arbres à hautes tiges.

NOTA : Les murs de béton en plaques préfabriquées sont interdits.

L'accès aux boîtes aux lettres, compteurs d'eau, d'électricité (voire de gaz), branchements d'égouts et de téléphone doit toujours être facile et sans danger pour les employés de services.

Limite de Zone à Lotir



Lot n°5
1200 m² env.

Lot n°6
1200 m² env.

Lot n°7
1000 m² env.

Voie nouvelle

Lot n°1
1100 m² env.

Lot n°2
1100 m² env.

Lot n°3
1100 m² env.

Lot n°4
1100 m² env.

Rue

de

Torcé-Viviers

(RD N°28)

Rue du Mans

Paroisse

LES INFORMATIONS SE SUPERPOSANT AUX SECTEURS

Siège d'exploitation agricole ou bâtiment d'élevage

LES INFORMATIONS SE SUPERPOSANT AUX SECTEURS

Siège d'exploitation sylvicole
