

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE MONHOUDOU

CARTE COMMUNALE

ELABORATION

Arrivé
Préfecture Sarthe
29 OCT. 2014

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral en date du

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour
Le Mans, le - 4 DEC. 2014
Le Préfet,

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER: **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2014.**

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: **OCTOBRE 2014**

Pour le Préfet,
L'attaché chef de bureau
Maggy BERTHIER

XAVIER DEWAILLY - URBANISTE QUALIFIÉ
3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13 E-MAIL : URBA.DEWAILLY@WANADOO.FR

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 2
1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	p 4
A) LE CADRE NATUREL	p 4
1) LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE	p 4
A) Le relief	p 4
B) L'hydrographie	p 5
C) Végétation et milieux écologiques	p 5
D) Sols	p 9
E) Risques	p 10
2) LE PAYSAGE	p 13
A) L'Atlas départemental des paysages	p 13
B) Etude paysagère	p 15
B) L'OCCUPATION HUMAINE	p 16
1) L'HISTORIQUE	p 16
2) LES ELEMENTS HUMAINS	p 16
3) LES AXES DE COMMUNICATION	p 16
4) LES SECTEURS DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	p 17
5) LE PATRIMOINE BATI	p 18
6) LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	p 21
7) LA STATION D'EPURATION	p 22
8) LES SITES ET LES SOLS POLLUES	p 22
9) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	p 22
10) LA SYNTHESE DE L'ETAT DES ES ELEMENTS HUMAINS	p 23
C) L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	p 24
1) LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	p 24
2) L'ACTIVITE	p 26
3) LES LOGEMENTS	p 27
D) LES EQUIPEMENTS	p 29
E) LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	p 30
2) EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	p 30
A – LES ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE	p 30
B – LES CRITERES DE CHOIX DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES	p 30
C – LES PLANS DE ZONAGE	p 32
D – LA COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	p 34
3) EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	p 35
A – EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000	p 35
B – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p 36
CONCLUSION	p 37

INTRODUCTION

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire d'une Commune sont les règles générales du Code de l'urbanisme, notamment les articles R. 111 - 1 à R. 111 - 27 qui constituent le Règlement National d'urbanisme.

La présente Carte Communale a été établie selon les dispositions des articles L. 124 - 1 et L.124 - 2 du Code de l'Urbanisme, modifiés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S. R. U.) du 13 Décembre 2000, par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, par la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et par la loi de Modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010. Ces articles stipulent;

L'article L124-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 - art. 1 stipule que:

“Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

***Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet.** Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable. A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle est alors transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. »*

L'article R*124-1 indique que : “La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques sont opposables aux tiers.”

Contrairement à un PLU, la carte communale se contente de délimiter les secteurs constructibles et elle ne peut pas fixer les règles de l'urbanisation. La seule possibilité est de préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

L'article R 124-4 indique que “Le maire conduit la procédure d'élaboration de la carte communale. Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R.121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.”

L'article R 124-6 définit que “Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et, le cas échéant, des avis émis en application de l'article L. 124-2. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1.”

L'article R 124-7 indique que “La carte communale est approuvée par délibération du Conseil Municipale et transmise, pour approbation, au Préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le Préfet est réputé avoir approuvé le carte communale.”

L'article R 124-8 explique que “La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent, révisent ou modifient la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.....

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'approbation, la révision ou la modification simplifiée de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

La carte approuvée est tenue à disposition du public.

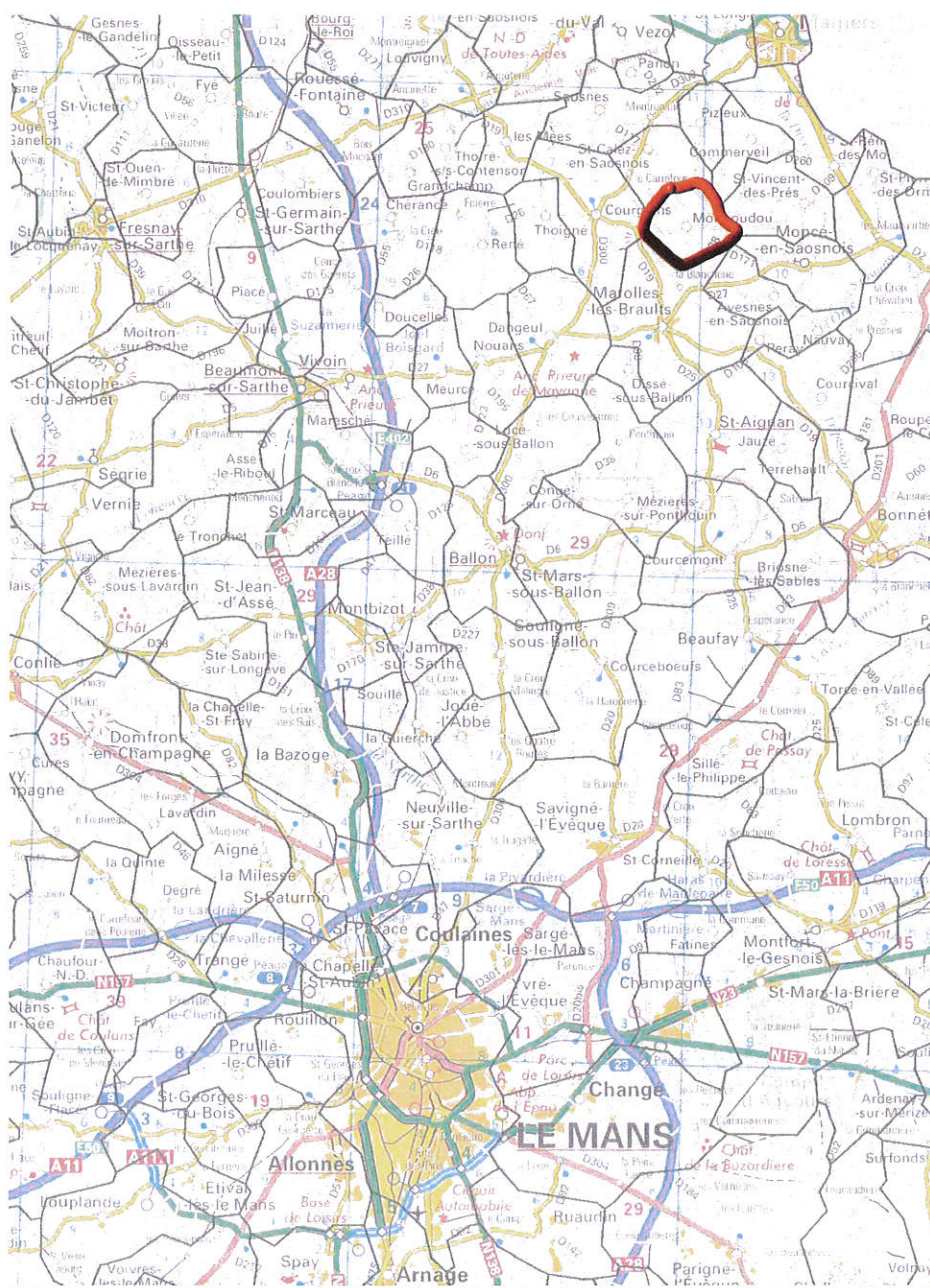
L'article R*124-2 fixe le contenu du rapport de présentation:

"Le rapport de présentation:

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

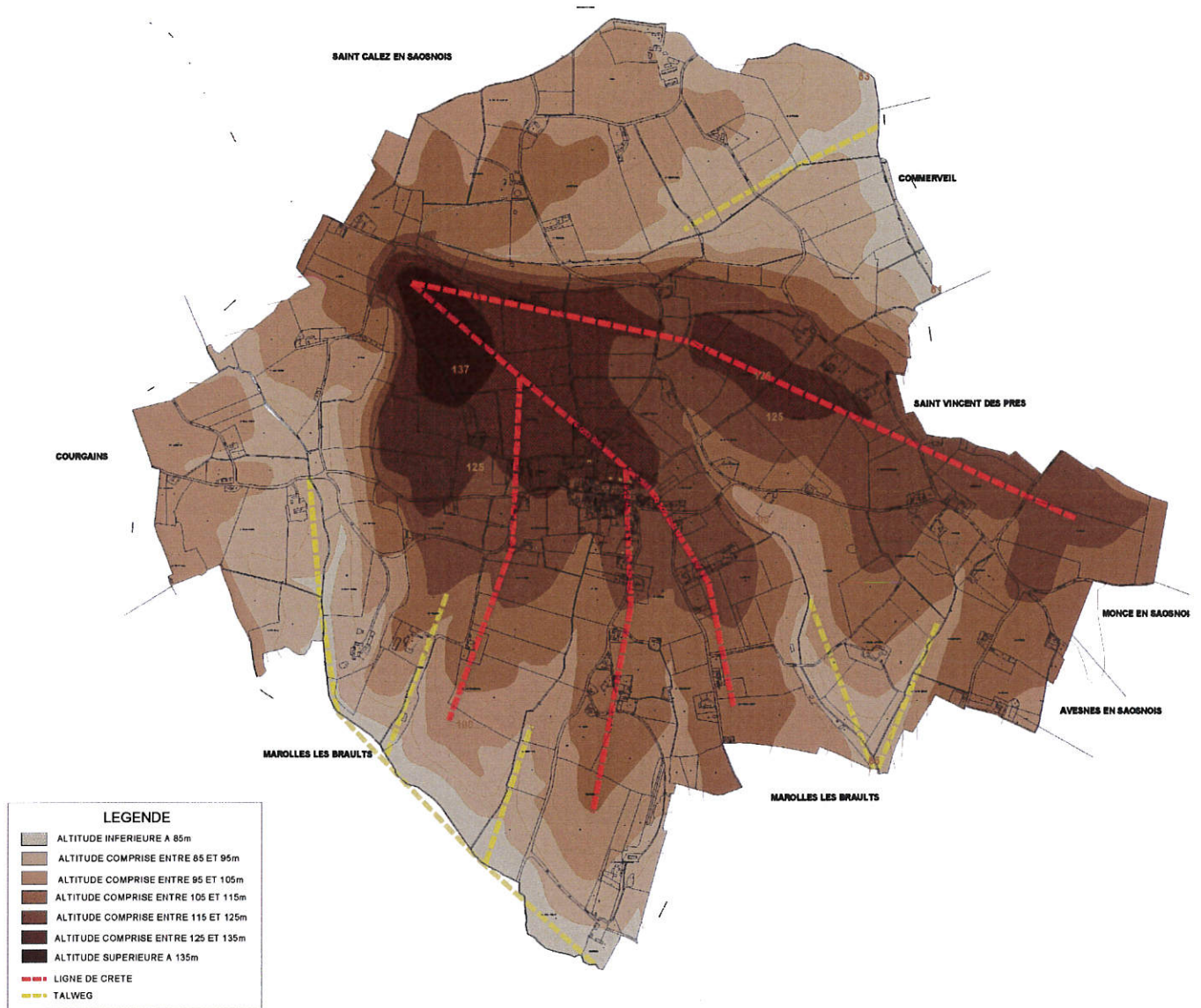


1) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

A) LE CADRE NATUREL

1) LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

A - LE RELIEF



La commune est dans son ensemble assez vallonnée et se situe à une altitude relativement importante.

Les points hauts de la commune sont situés au Nord Ouest de la commune, au lieu dit du Moulin à Vent, à une altitude de

137m

L'hydrographie marque les points bas du relief avec une altitude d'environ 80 m.

Le bourg est aux alentours des 120 m.

Il y a une ligne de partage des eaux d'Est en Ouest

La topographie est importante:

- elle explique les paysages: le dénivelé d'environ 60m explique un relief vallonné: les lignes de crête offrent de nombreux points de vue
- elle peut générer des problèmes d'eaux pluviales,
- il faut privilégier les secteurs raccordables gravitairement au réseau d'assainissement

B - L'HYDROGRAPHIE



Il y a 4 ruisseaux sur la commune dont 3 suivent les limites communales

- **La Gravée** (affluent de la Dive) au Sud et à l'Ouest, marque la limite avec Marolles les Braults
- Un affluent de La Gravée coule également du Nord vers le Sud à l'Est du bourg. Il se jette dans la Gravée au niveau de Marolles les Braults
- Le ruisseau du **Moiré** coule en limite Nord Est de la commune. Il marque la limite avec Commerveil
- Son affluent le ruisseau de **La Prée** forme la limite Nord de la commune avec Saint Calez en Saosnois

La ligne de partage des eaux du Nord Ouest au Sud Est délimite 2 Bassins versants:

Sur ces cours d'eau s'appliquent la police de l'eau et la réglementation relative aux bandes enherbées au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales conformément à l'arrêté préfectoral n° 07 3632 du 23 juillet 2007 modifié par arrêté du 24 juillet 2009.

C – LA VEGETATION ET LES MILIEUX ECOLOGIQUES

1) LES ESPACES BOISÉS ET LES HAIES

Les espaces boisés représentent 5% du territoire (63 ha)

Les haies sont présentes surtout au Nord du territoire

Bois et haies sont des éléments importants dans le paysage.

Le Conseil Municipal pourrait les protéger en soumettant leur arrachage à déclaration préalable par une délibération spécifique.



2 - LES ZNIEFF

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire établi par les Services de l'Etat.

Il s'agit des « Z.N.I.E.F.F. » (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Une ZNIEFF est l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique. Elle constitue un état des lieux du patrimoine naturel à un endroit précis et à une date donnée.

Les ZNIEFF sont classées en deux types:

- Type 1 : Secteurs de très grande richesse patrimoniale, correspondants à une ou plusieurs unités écologiques homogènes (milieux rares, espèces protégées....) de superficie limitée
- Type 2 : Grands ensembles naturels couvrant des milieux à la cohésion élevée et avec de fortes relations entre eux et qui offrent des potentialités écologiques importantes.

Avant tout un outil de connaissance, la ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe, mais peut avoir une valeur juridique indirecte car cet inventaire est destiné à éclairer les décisions publiques et privées. La non prise en compte d'une ZNIEFF peut alors être considérée comme une erreur manifeste d'appréciation dans l'exercice de procédures administratives en matière d'urbanisme, d'aménagement....

La modernisation de l'inventaire des ZNIEFF a été réalisée en Sarthe par le CPNS de 1996 à 2000, et elle a permis de justifier scientifiquement chaque zone et son contour. Les ZNIEFF se sont souvent révélées comme un instrument de mesure de la dégradation des espaces naturels plutôt qu'un outil de protection....

Bien que les Z.N.I.E.F.F. n'aient pas de valeur réglementaire, lors de l'élaboration d'une Carte Communale, le parti d'urbanisme doit en tenir compte et assurer leur protection.

Il n'y a pas de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ni de site Natura 2000 sur la commune de Monhoudou.

3 - LES ZONES HUMIDES

L'un des enjeux majeurs du nouveau SDAGE Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 et du SAGE de la Sarthe amont en cours d'enquête publique est la préservation de la fonction biologique et de la qualité écologique des zones humides.

La réflexion des élus sur cet enjeu s'est développée au cours de la procédure de la carte communale.

Les zones humides jouent un rôle prépondérant pour la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Lors des épisodes pluvieux et des crues, les zones humides se chargent d'eau et la restitution de ces eaux se fait lentement vers le cours d'eau ou la nappe alluviale. Les zones humides permettent l'écêtement des crues et réduisent leur amplitude (étalement des eaux et diminution des débits).

En matière de qualité de l'eau, les zones humides peuvent jouer un rôle de transition entre les eaux superficielles et les nappes. L'action filtrante de la végétation des zones humides et la sédimentation des matières en suspension permettent de réduire la quantité de polluants transitant vers les cours d'eau.

Les zones humides constituent également un réservoir de biodiversité. Elles sont propices à une faune et une flore caractéristiques (oiseaux d'eau, amphibiens, espèces végétales à forte valeur patrimoniale...).

Il avait été décidé de prendre en compte la pré-localisation des zones humides réalisée en 2009 par les services de la DREAL Pays de Loire et reprise dans le SAGE.

La pré-localisation des zones humides du bassin versant de la Sarthe amont a été réalisée à partir de l'interprétation de photographies aériennes associée à l'utilisation des cartes IGN, du relief et de la géologie. Il faut noter toutefois que l'occupation du sol a pu évoluer entre la photographie et la situation actuelle et que la vérification sur le terrain n'a pas été effectuée (inondabilité, espèces végétales caractéristiques, nature hydromorphe des sols...).

Cette prélocalisation a été affinée par les élus. Dans le cadre d'un appel d'offres global lancé par le Syndicat de l'Orne Saosnoise, les élus de Monhoudou ont confié au bureau d'études EF Etudes le soin de délimiter les zones humides sur leur territoire communal.

Le terrain situé au Nord Ouest du bourg susceptible d'accueillir de nouvelles constructions a été étudié de manière plus fine.

Le secteur d'étude est situé sur un plateau avec une pente orientée N-S. La parcelle se situe en hauteur par rapport aux routes qui la longent. Le secteur d'étude n'est pas concerné par la proximité d'un cours d'eau. La visite de terrain a permis de déterminer la présence d'une prairie sur le secteur d'étude. Sur la prairie, la végétation est constituée majoritairement de diverses poacées (*Anthoxanthum odoratum*, *Alopecurus*, *Holcus lanatus*); ainsi que de *Trifolium*, de *Taraxacum*, de *Rumex*, de *Renonculus acris* et repens, d'*Achillea millefolium*, et de *Leucanthemum vulgare*. L'analyse de la végétation semble montrer l'absence d'une dominance de végétation hygrophile. Pour confirmer cette observation, 15 sondages sur 0,80 mètres de profondeur (maximum) ont été réalisés sur le secteur d'étude, à l'aide d'une tarière à main.

Sur le secteur d'étude, 1 type de sol a été observé: S1 : Sol brun limono-argileux. Le sol S1 est caractérisé par :

0 – 80 cm = sol brun limono-argileux (légères traces de rouille possible pour certains sondages en surface. Elles sont liées au tassement du sol et sont fréquentes sur des prairies anciennes)

> 80 cm = couche d'altérite

Ce sol correspond à un sol de zone non humide

« Conformément à l'arrêté du 24 Juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er Octobre 2009, les sondages réalisés ne permettent pas de désigner de zone humide dans la zone d'étude des zones urbanisables de la commune de Monhoudou. Les observations de la flore en place semblent corroborer l'analyse des sondages. »





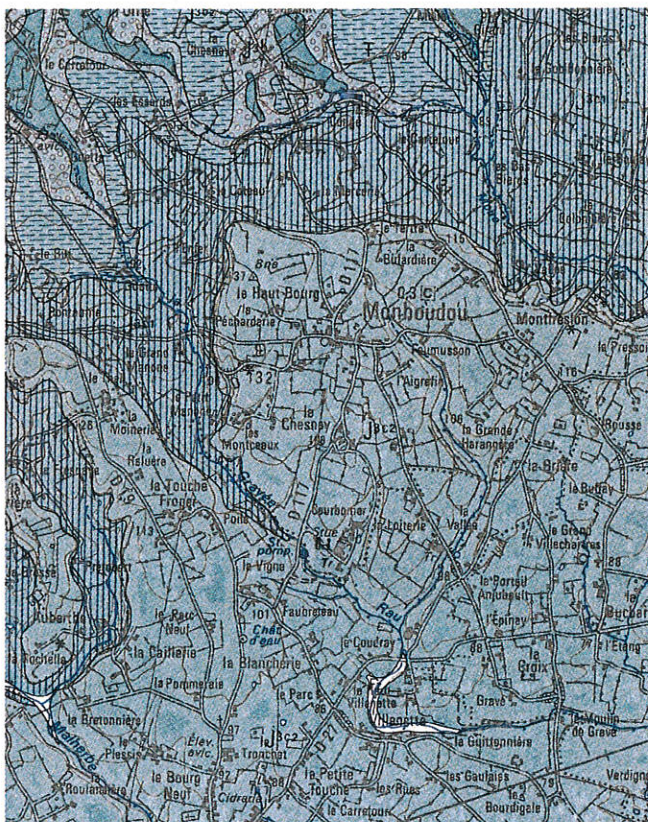
LES ZONES HUMIDES PRE-LOCALISEES PAR LA DREAL



D – LES SOLS

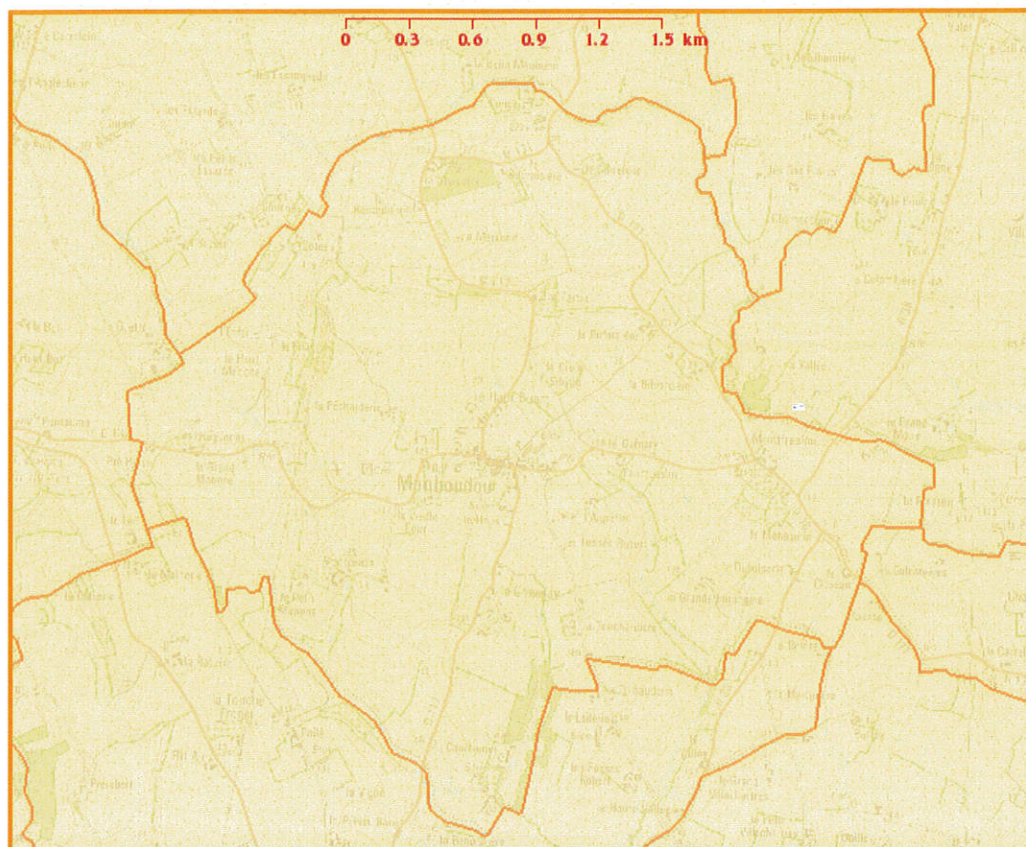
1 – LA GEOLOGIE

L'ensemble des couches se rattache au Callovien supérieur. La majeure partie du territoire communal est couverte de Sables de Saint Fulgent des Ormes (J3c2). Les terrains situés à l'Ouest et au Nord de la commune le long des ruisseaux de La Gravée, de Moiré et de La Prée sont couverts de Marnes de Montmarlo (J3c1). Ces terrains constituent le sous sol des régions de Monhoudou, Marolles les Braults et Dangeul, régions fertiles du Saosnois. La formation comprend essentiellement des couches sablo argileuses, beiges à ocre, alternant avec des bancs de calcaires sableux, gris beige, plus fréquents à la partie supérieur et en général fossilifères. Le passage des Marnes de Montmarlo aux Sables de Saint Fulgent est progressif, résultant d'un enrichissement en sable fin. Leur épaisseur avoisine 35 à 40 m;



2 – LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le risque retrait-gonflement des argiles peut avoir des conséquences sur les bâtiments. La commune de Monhoudou est entièrement située dans une zone d'aléa faible.



Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignés
- ☒ Argiles
- ☒ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

**) Couche ayant un seuil de visibilité*

Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul
- Argiles non réalisés

E – LES RISQUES

1° LE RISQUE SISMIQUE

Le département de la Sarthe avait été classé en intégralité en « zone sismique 0 » par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique. Dans cette zone où la probabilité d'occurrence d'un séisme était considéré comme négligeable, voire nulle, il n'y avait pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages de la catégorie dite « à risque normal » (maisons individuelles...).

Dans la cadre du Plan séisme, une étude a permis d'établir, en 2005, à partir d'une approche probabiliste, une carte d'aléa sismique pour la Sarthe. Un nouveau zonage sismique réglementaire a été mis en place.

D'après cette carte, la commune de Monhoudou se situe en zone d'aléa faible, comme toute la moitié Ouest de la Sarthe.

En matière de réglementation, dans la zone d'aléa faible, les éléments non structuraux (revêtements muraux, plafonds suspendus, balcons, murs de clôture, canalisations....) devront répondre aux normes parasismiques pour les constructions de maisons d'habitation ou immeuble, et l'ensemble de la construction devra répondre à ces normes pour les tours de grande hauteur et les bâtiments publics. Cela concernera les constructions nouvelles. La réglementation s'appliquera à travers les Documents Techniques Unifiés.

Cartographie des risques en Sarthe



Date d'impression : 31-10-2008



Information préventive – Source : <http://cartorisque.prim.net>

2 - LES ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE

Il y a eu sur Monhoudou 2 arrêts de catastrophe naturelle, liés à des inondations et à des coulées de boues.

Arrêts de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	25/06/2003	25/06/2003	03/10/2003	19/10/2003

La coulée de boue de décembre 1999 concernait le chemin du moulin à vent qui a des talus abrupts et les inondations de juin 2003 étaient dues à l'arrivée de 80 mm d'eau en 3 / 4 d'heure au chemin de l'enfer.

3 LA ZONE INONDABLE

La commune de Monhoudou est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne-Saosnoise et de ses 8 principaux affluents (La Dive, La Gandelée, La Gravée (affluent de la Dive), Le Guélodin, La Malherbe, La Mortève, Le Rutin (affluent de la Dive), Le Tripoulin).

L'Atlas des Zones Inondables (A.Z.I.) s'inscrit dans la politique de prévention des risques menée par l'État, permettant d'améliorer la connaissance sur un certain nombre de cours d'eau réputés sensibles aux inondations.

Il a pour objectif de cartographier l'ampleur la plus large de la zone inondable afin d'en informer le public et les collectivités concernées. L'atlas permet d'identifier le lit mineur submergé par des crues très fréquentes, le lit moyen et le lit majeur submergé par des crues rares à exceptionnelles.

Les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles (article L.125-2 du code de l'environnement).

L'A.Z.I. constitue un **outil de référence** pour les services de l'État. Il doit en particulier :

- faciliter l'information préventive des populations sur la localisation des zones inondables ;
- améliorer la pertinence des « porter à connaissance » opérés par les services de l'État lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ;
- orienter les services dans la programmation des actions des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) ;
- guider les services de l'État dans la programmation des aides aux travaux de protection ;
- aider les services de l'État pour l'application de la police et des milieux aquatiques.

L'A.Z.I. doit par ailleurs **guider les collectivités territoriales** dans leurs réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire, en favorisant l'intégration du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme (*schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, règlements de lotissement, permis de construire*). Il peut faciliter l'identification des zones de rétention temporaire des eaux de crues ainsi que les zones de mobilité du lit mineur des cours d'eau. Il doit aider à la mise au point des plans communaux de sauvegarde.

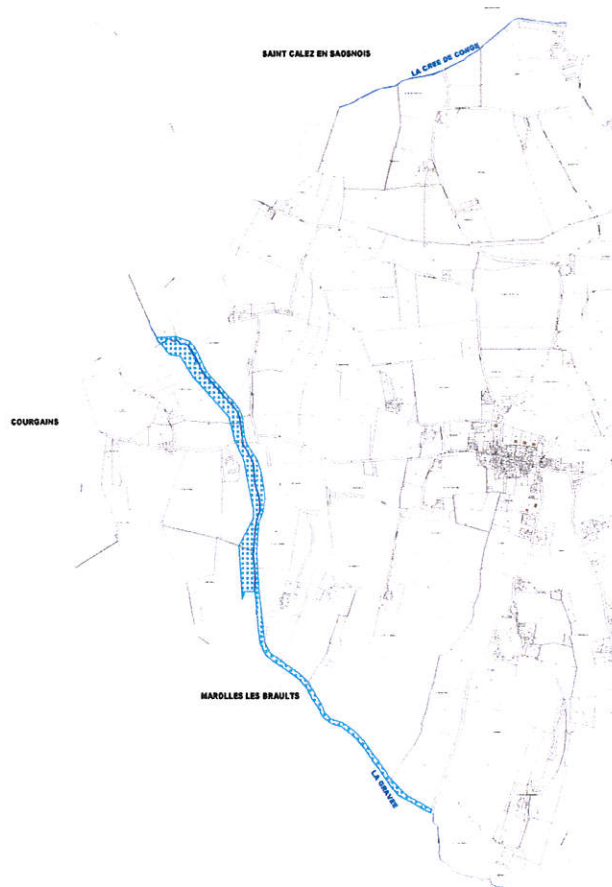
La méthode utilisée pour délimiter les zones inondables est la méthode dite « hydrogéomorphologique » qui étudie le **fonctionnement naturel** des cours d'eau en analysant la structure des vallées.

Cette méthode s'appuie sur l'analyse de photographies aériennes, des observations de terrain, complétée par les témoignages de riverains, mairies, ainsi que sur l'étude historique des crues.

Les **A.Z.I.** n'ont pas de valeur réglementaire à la différence des plans de prévention du risque inondation. Ils constituent un document d'information.

En l'absence de Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) approuvé et dans l'attente d'études plus précises, les dispositions de l'article **R.111-2 du code de l'urbanisme** pourront être appliquées pour fonder des décisions de refus de permis de construire ou d'autorisation assorties de prescriptions spécifiques dès lors que la sécurité publique est en cause.

Selon les élus, le redressement de ce ruisseau a contribué au développement des zones inondables.



2) LE PAYSAGE

A- L'ATLAS DEPARTEMENTAL DES PAYSAGES

La commune de Monhoudou appartient entièrement à l'Unité n°9 de l'Atlas des paysages: "Entre bocage et grandes cultures"

Des premières perceptions marquées par les rythmes

Ces paysages se caractérisent, sur le plan des ambiances, par une rythmicité liée à la répétition de motifs paysagers - tels que les fermes isolées, les fours à chanvre, les arbres ou groupes d'arbres, etc. - mis en scène dans un contexte paysager relativement ouvert (grandes parcelles).

A une échelle plus large, le rythme dû à l'alternance des paysages de plateaux (ouverts) et des paysages de coteaux et de fonds de vallée (semi-fermés à fermés) est également une caractéristique des paysages.

Ces deux niveaux de rythme contribuent à générer une impression de diversité alors que, parallèlement, d'autres caractéristiques (principalement l'harmonie des teintes liées aux matériaux de construction traditionnels) tendent à homogénéiser les paysages de cette unité paysagère.

Des reliefs en « balcon » (cuestas) permettent le développement de points de vue largement ouverts qui bénéficient d'une importante profondeur de champ. Les routes dont le tracé coupe ces reliefs (**RD 117, par exemple**), ainsi que celles qui en longent les hauteurs (RD 109, par exemple) permettent à l'observateur de profiter de ces vues panoramiques embrassant de très vastes portions de territoire.

Une unité paysagère de transition

Vers le nord, les paysages s'ouvrent et les parcelles agricoles sont progressivement plus grandes. Les fermes dispersées se font nettement plus rares.

Vers l'est, la limite départementale ne matérialise pas de limite paysagère nette, excepté vers le sud-est où l'influence percheronne se fait sentir (présence boisée accrue, notamment).

Vers le sud, la transition est très progressive. C'est d'abord un bocage plus dense qui se généralise en rive gauche de l'Orne saosnoise puis le relief devient contrasté avec des vallées franchement encaissées.

Vers l'ouest et le sud-ouest, l'observateur pénètre dans la zone de confluence de l'Orne saosnoise et la Sarthe. Le relief perd de sa souplesse jusqu'à devenir horizontal (larges plaines alluviales).

Une corrélation entre relief et cultures

Un relief contrasté

Le relief de l'unité paysagère se caractérise par de mous vallonnements, animés par des cuestas (fortes ruptures de pentes liées à la géologie, indépendantes du tracé des vallées) et des vallées encaissées (la Gravée, la Malherbe, le Moire, etc.). L'Orne saosnoise ouvre sa large plaine alluviale dans ce contexte relativement tourmenté, tandis qu'à l'ouest de l'unité, le relief s'assagit à proximité de la Sarthe.

Un fort contraste entre plateaux et vallées

La répartition des productions agricoles est liée à ces variations de relief : les plateaux portent les cultures céréalières (paysages ouverts), et les vallées (de l'Orne saosnoise et de ses affluents) et coteaux pentus accueillent l'élevage bovin (prairies bocagères).

Des paysages bocagers en pleine évolution

Une tradition bocagère

Cette région traditionnellement bocagère s'est profondément transformée au cours des années 1980. En effet, cette unité paysagère (à l'inverse de l'unité voisine « Grandes cultures du nord ») n'a que récemment vu disparaître son maillage bocager. Avec l'essor du maïs hybride et des grandes cultures de manière générale, les parcelles se sont agrandies et les haies ont été supprimées au cours de remembrements encore peu soucieux de préserver une trame bocagère. Sur les plateaux, la présence arborée est aujourd'hui limitée à quelques arbres isolés (chênes) ou à de petits tronçons de haies, notamment le long des routes et chemins.

Un début de retour au bocage

Une dynamique de retour au bocage, est amorcée depuis les années 1990. La micro-région a ainsi été élue parmi d'autres par le Ministère de l'Agriculture pour bénéficier de subventions. Un programme de replantations de grande envergure est mis en place entre 1993 et 1996. Il se solde aujourd'hui par un linéaire de haies supplémentaires de 770 km environ. S'il est difficile d'imaginer un revêtement complet et une fermeture des paysages, les résultats sont localement déjà sensibles avec une présence arborée renforcée, en particulier le long des routes et chemins ruraux. Les essences favorisées sont des essences locales (cytises, noisetiers, merisiers, etc.). L'essor des élevages avicoles du label Loué, important dans cette micro-région, induit également un certain nombre de plantations.

D'anciennes productions spécifiques qui marquent encore les paysages

La culture emblématique du chanvre

Bien qu'aujourd'hui anecdotique, la culture traditionnelle la plus typique de cette région a été celle du chanvre. Les empreintes de son dynamisme passé sont toujours présentes : il reste encore quelques « loges à brayer » une fois trempé, séché et chauffé ...) et les fours à chanvres sont nombreux.

Ces fours font l'objet d'une attention particulière depuis 1994 de la part de l'Association des fours à chanvre (association de protection et de mise en valeur du patrimoine liée à la culture du chanvre). Environ 500 fours à chanvre ont été recensés sur l'ensemble du département, dont un grand nombre sur l'unité paysagère « entre bocage et grandes cultures ». Ainsi, une dizaine de fours a pu être restaurée autour de Marolles-les-Braults. Leurs silhouettes caractéristiques sont comme un leitmotiv dans les paysages.

Des vergers plus discrets

L'unité paysagère « entre bocage et grandes cultures » est une des premières régions sarthoises à se lancer dans la culture du pommier, au XVIII^e siècle. Quelques vergers (constitués d'arbres de haut jet souvent vieillissants) persistent aux abords des fermes et sur certains coteaux...

Des éléments bâtis très dispersés

Des matériaux et répartition traditionnels encore lisibles

Comme dans tous les environnements de tradition bocagère, le parcellaire est irrégulier, le bâti disperse abondant et les bourgs de taille réduite (Peray, Nauvay, Dissé-sous-Ballon, Monhoudou... sont limités à quelques maisons et une église). Les matériaux de construction les plus fréquemment utilisés dans le bâti traditionnel restent très présents dans les paysages d'aujourd'hui. Il s'agit du calcaire, de la tuile et de la brique (produites entre autres par les briqueteries de Courgains, Rouperoux et Saint-Aignan), localement associés avec du bois. Les enduits sont globalement de couleurs claires (beige, gris).

L'évolution des métairies anciennes

Les métairies isolées anciennes sont de tailles importantes (parmi les plus imposantes du département au XVIII^e siècle, car regroupant souvent plus de 3 bâtiments). Aujourd'hui, ces ensembles bâtis de grande envergure continuent de ponctuer les paysages de l'unité paysagère.

Ils sont fréquemment soulignés par des groupes d'arbres hauts : ces plantations sont issues d'une tradition qui permettait de signaler de loin en loin les fermes isolées (du temps de la trame bocagère) ; elles sont aujourd'hui « détournées » pour former des écrans visuels « protecteurs » dans un environnement ouvert. Qu'ils soient encore, ou non, alloués à l'agriculture, ces bâtiments font souvent l'objet de mises en valeur, remarquables lorsque plusieurs bâtiments sont concernés (habitation, grange(s), four à chanvre, etc.).

De nombreuses constructions modernes à usage agricole s'ajoutent au bâti ancien. En effet, les mutations récentes de l'élevage bovin vont de pair avec une multiplication des grands hangars de stabulation auxquels se joignent les bâtiments d'élevage avicole. Ils sont plus ou moins bien insérés dans les paysages (fréquent « soulignage » par une haie de peupliers d'Italie ou de thuyas).

Un regroupement du bâti moderne

Si certaines habitations récentes peuvent être implantées isolément (souvent dans la continuité des fermes et hameaux isolés existants), le bâti moderne se concentre quand même essentiellement en périphérie des bourgs.

Sont notamment concernés les bourgs offrant un certain nombre de services (Marolles-les-Braults et Saint-Cosmes-en-Vairais, entre autres).

Cultures de maïs et périodicité des perceptions

Les grandes parcelles allouées à la culture du maïs changent d'aspect au fil des saisons de manière synchronisée.

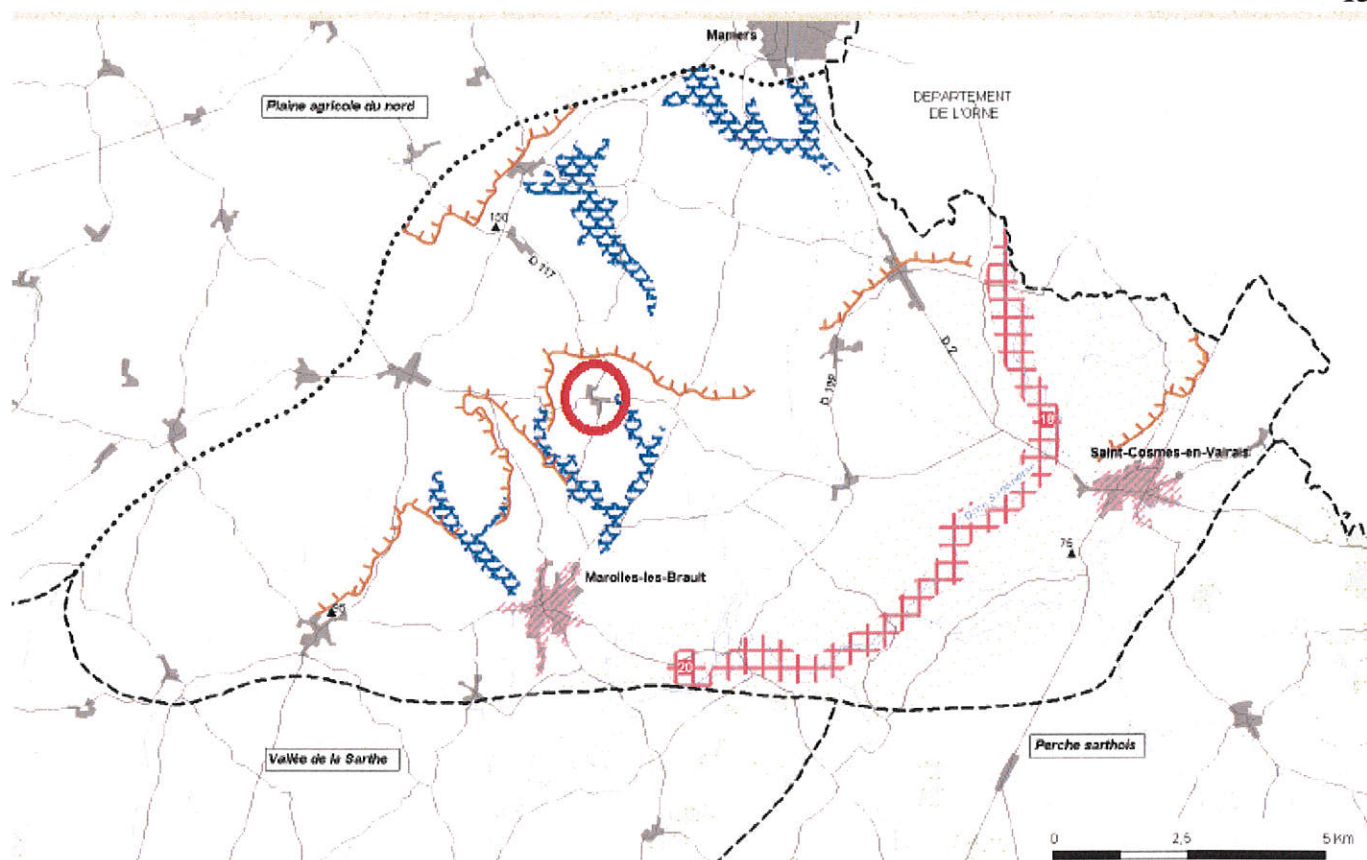
Ce rythme est particulièrement sensible dans les paysages en raison des grandes superficies occupées par ces cultures, mais également du fait des importantes différences de perceptions induites, avec des paysages tour à tour très ouverts ou entièrement fermés.

-Si les labours s'échelonnent tout au long de la saison hivernale, les pratiques culturelles se synchronisent fortement au printemps.

-D'avril à juin, les perceptions lointaines sont encore permises par la petite taille des plans de maïs.

-A partir de juillet, les plans de maïs sont déjà hauts (les hauteurs maximales peuvent atteindre jusqu'à 2,50 mètres dans le courant de l'été). Les perceptions sont alors complètement obturées par les cultures (en particulier depuis les bords de routes) et l'observateur peut traverser de longues distances sans voir se dégager le moindre panorama et perdre ainsi tout lien avec la profondeur des paysages.

La présence périodique des tracteurs dans les champs (labours, semis, récolte) accentue encore la saisonnalité de ces paysages.



Les composantes paysagères

Les espaces présentant les caractéristiques principales de l'unité paysagère

- Espace caractérisé par des grandes cultures aux parcelles peu cloisonnées, des grandes fermes traditionnelles dispersées, des fours à chaux et des vergers haute tige

Les espaces spécifiques de vallées

- Vallée marquée par le relief et la végétation
 ■ Vallée évasée de l'Orne Saosnoise

Les éléments liés au fonctionnement visuel

- Espace balcon

Les sites particuliers

- Espace urbanisé en évolution
 ■ Site remarquable
 18 Site remarquable de la vallée de l'Orne Saosnoise
 20 Site remarquable de Ponay

- Limite franche
 --- Limite progressive
 ▲ Repère d'altitude
 ■ Zone boisée
 ■ Zone urbanisée
 ■ Réseau hydrographique
 ■ Autoroute
 — Route nationale
 — Route départementale
 Chemin de grande randonnée
 — Réseau ferré

B- L'ÉTUDE PAYSAGÈRE

Il y a de nombreuses haies et un paysage de bocage. Le paysage présente des reliefs à l'approche des vallons ; dès qu'on s'écarte des vallons, il devient plat, notamment au Nord de la commune.

Le centre bourg se situe sur une butte. Dans le bourg, le bâti est dense et d'architecture traditionnelle ; il s'est développé le long des voies communales existantes, RD 117 et RD 132.

Il y a une zone de plateau au Sud Est et divers glacis sur le reste de la commune

B) LES CONTRAINTES HUMAINES

1) L'HISTORIQUE (Le patrimoine des communes de la Sarthe. FLOHIC Editions)

Origine du nom : du latin Mons, « mont », et peut-être de Helios, dieu du soleil.

Monhoudou est une des « paroisses antiques » du Maine. A ce titre, elle relevait non de l'évêque mais du chapitre Cathédral qui conférait notamment la charge de curé. Après la destruction de la motte au Moyen Age, on construisit sur une plateforme fortifiée le château actuel au XVème siècle qui donna son dernier abbé régulier en titre : Robert de Monhoudou à l'abbaye de Saint Vincent du Mans. Le chevalier de Monhoudou y vient également (1750-1826) : un nom dans la littérature et la presse politique locale à la révolution. Une attention particulière à la conservation du bocage caractérise cette commune vallonnée où passaient les fossés de Robert le Diable, comte de Bellême qui implanta dans tout le Saosnois des fortifications.

2) LES ELEMENTS HUMAINS

Un peu à l'écart des grands axes routiers (RD 300 Le Mans – Mamers), la commune de Monhoudou se situe dans le canton de Marolles les Braults. La commune est rattachée à la Communauté de Communes du « Pays Marollais » qui regroupe 15 communes et un peu plus de 6 000 habitants. Elle fait partie du Pays de la Haute Sarthe. Avec une superficie de 752 hectares, la commune accueillait 199 Monthélodiens en 2007. Les communes limitrophes sont : Courgains à l'Ouest, Marolles les Braults au Sud Avesnes en Saosnois, Moncé en Saosnois et Commerveil à l'Est et Saint Caléz en Saosnois au Nord.

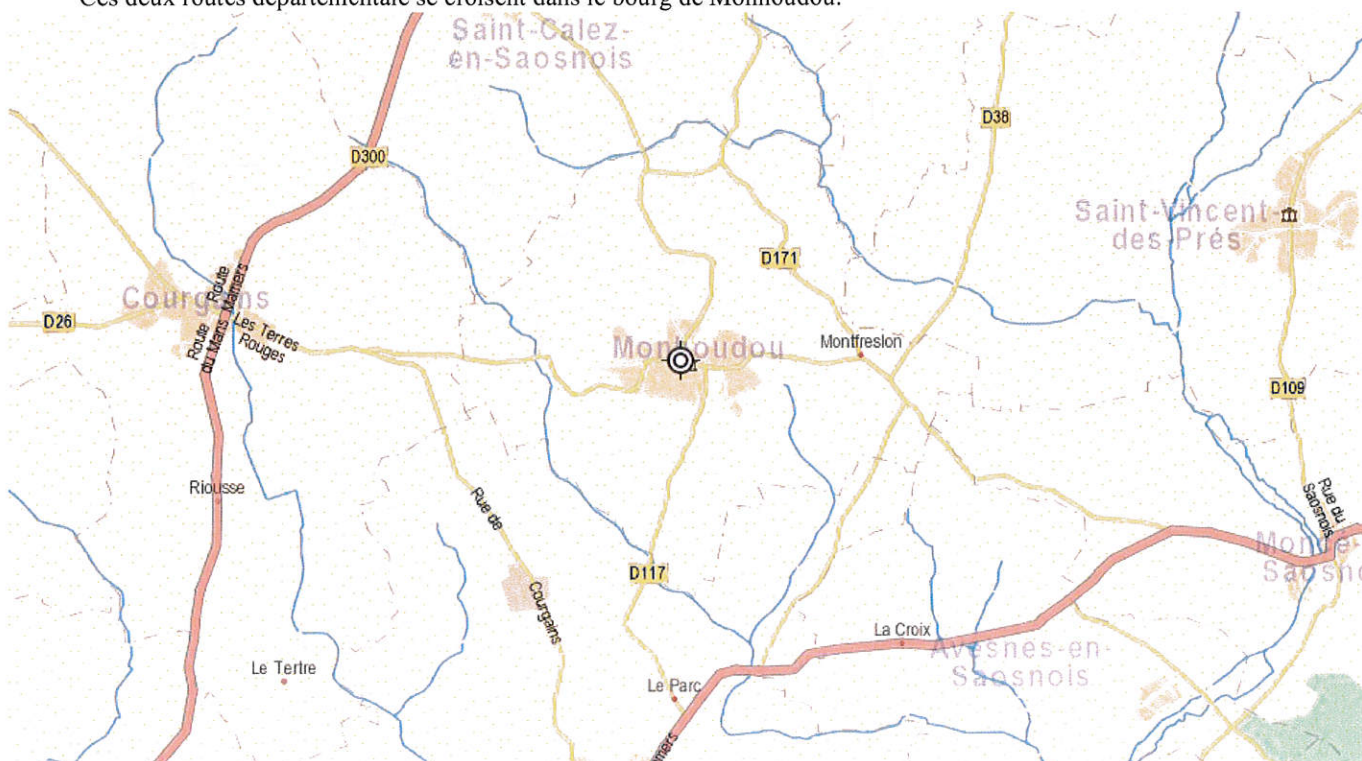
3) LES AXES DE COMMUNICATION

A- LES ROUTES

La commune est traversée

- du Nord au Sud-Est par la route départementale RD 117, route secondaire qui relie la commune à Saint- Caléz-en-Saosnois au Nord et Marolles les Braults au Sud ;
- de l'Ouest à l'Est, par la RD 132 qui relie la commune à Courgains à l'Ouest et à Moncé-en-Saosnois à l'Est.

Ces deux routes départementale se croisent dans le bourg de Monhoudou.



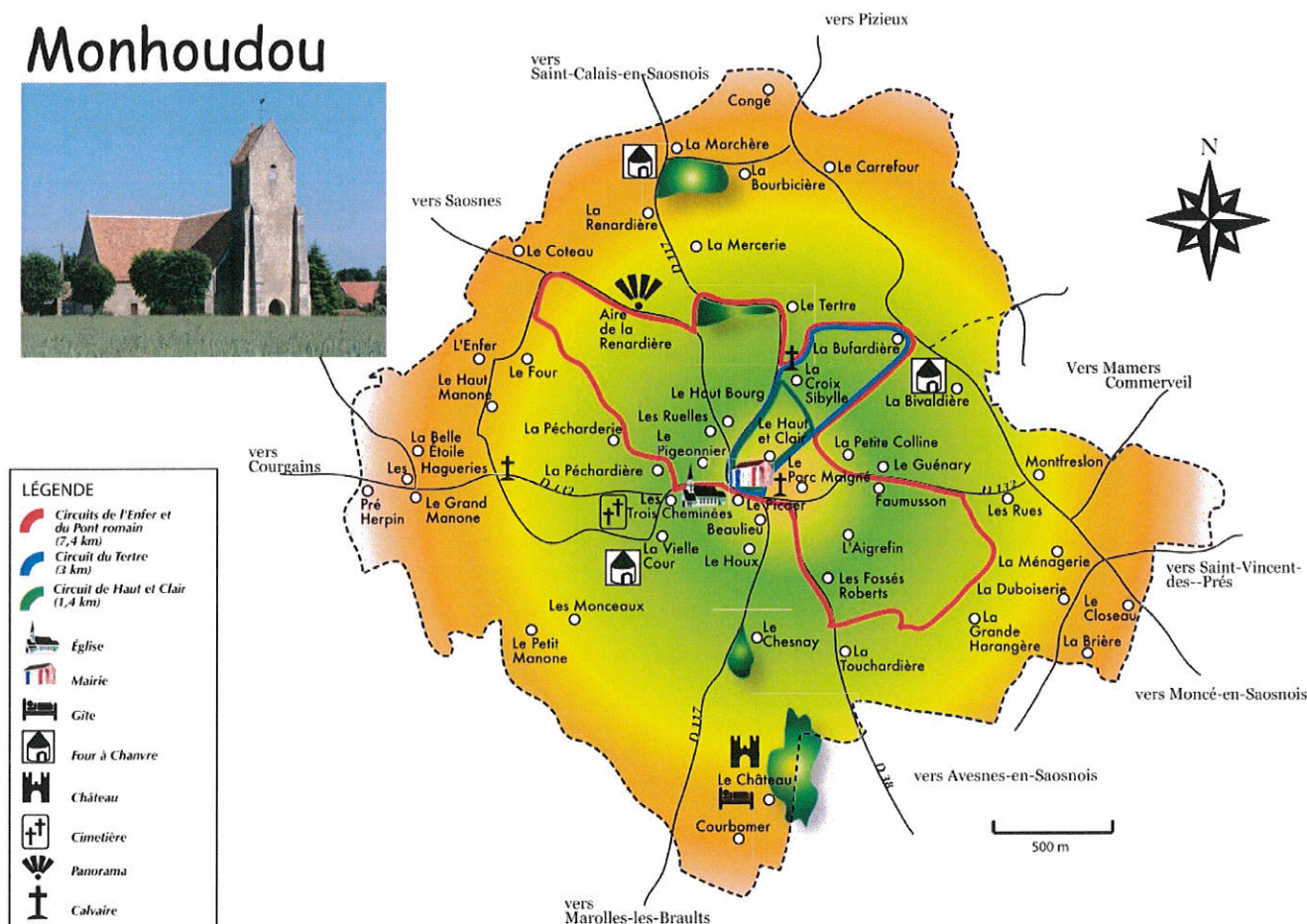
Sur la commune de MONHOUDOU, la préservation de la sécurité, tant des usagers des routes départementales que des riverains, doit être recherchée en dehors des agglomérations tout au long des RD. L'Etat demande que la carte communale prenne en compte cette problématique en veillant à ne pas délimiter des secteurs constructibles de type urbanisation linéaire, notamment, le long de la RD 38, 117, 131, 132, 171

Le Conseil Général demande également d'éviter l'urbanisation linéaire le long des RD 117, 132, 131, 171 et 38.

B- LES CHEMINS DE RANDONNEE

La commune de Monhoudou possède plusieurs chemins de randonnée très intéressants qu'il faudrait protéger.

Monhoudou



4) LES SECTEURS DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a transmis la liste des entités archéologiques répertoriées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'Archéologie - sur la commune de MONHOUDOU.

4 entités archéologiques sont actuellement recensées

- n° 72 202 0001 enclos
- n° 72 101 0010 enclos
- n° 72 202 0002 occupation
- n° 72 104 0028 occupation
- n° 72 202 0003 occupation

Pour information, au titre de l'article L 522-5 du code du patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir sous la forme d'arrêté des zones incluant l'entité archéologique mentionnée sur tout ou partie du territoire communal : aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour pour la commune de MONHOUDOU.

Les sites de vestiges archéologiques ont été repérés sur le plan de l'état des lieux. Ils se situent au niveau des Hagueries, de La Belle Etoile et des Monceaux.



5) UN PATRIMOINE BATI DE QUALITE(Le patrimoine des communes de la Sarthe. FLOHIC

Editions)

L'Etat a indiqué qu'un certain nombre de bâtiments anciens non protégés méritaient une attention particulière de leurs abords. Il s'agit de l'église Saint Héliier, le château de Courbomer, le manoir de Congé, le manoir de la Vieille Cour, le four à chanvre de la Marchère.

Cette liste n'est pas exhaustive et il paraît intéressant d'établir un inventaire des éléments architecturaux ou environnementaux que la commune souhaiterait voir identifier et protéger.

Le Conseil Municipal peut protéger ce patrimoine bâti en soumettant sa démolition à un permis de démolir par une délibération spécifique.

ÉGLISE SAINT-HÉLIER OU ELLIER. XII, XV, XVI et XVIIème siècles. Pierre et enduit

Son clocher en bâtière, typique de la contrée, rappelle ceux de Saosnes, Dissé, Dangeul ou Vezot. D'allure rustique et solidement plantée sur une large place remplaçant l'ancien cimetière, cette église s'égaie de quelques chimères aux pignons. Ses baies actuelles sont de l'époque de l'art dit « flamboyant », ses portes latérales du XVIème siècle. La chapelle sud, très large, a dû être construite à plusieurs reprises. Elle aurait été élevée sur une ancienne source à l'endroit d'un temple païen. Bien que mentionnée seulement au XIIème siècle, l'église compte parmi celles dites « antiques » du Maine. A ce titre, elle relevait du chapitre cathédral Saint-Julien. La présentation de la cure ni sa collation n'appartenaient à l'évêque diocésain, mais aux chanoines du Mans



MANOIR DE CONGE. XIV; XVII, XVIII et XXème siècles. Pierre et enduit

Sur un lieu attesté depuis 1075 dans les chartes des bénédictins de l'abbaye Saint-Vincent du Mans, l'actuelle ferme présente un plan d'ensemble de manoir d'allure classique : quadrilatère formé de larges douves, logis seigneurial au fond de la cour, bâtiments agricoles et logements des fermiers de part et d'autre. Le colombier près de l'entrée a disparu. Un reste de cave médiévale constitue l'un des vestiges les plus anciens du bâtiment ; elle est à demi comblée.

ESCALIER. XVIIème siècle. Bois. Manoir de Congé

Ces solides balustres de bois tourné (chêne) attestent l'enrichissement voire la reconstruction du manoir au temps de Louis XIII, et après les guerres de religion. Cet escalier d'honneur conduisait à deux hautes chambres aux cheminées de même époque.

CHÂTEAU DE COURBOMER. XV, XVI-XVII, XVIII-XIXème siècles. Pierre, brique, enduit et ardoise

Construit sur une plate-forme près d'une ancienne motte fortifiée, mais ravagée par la Guerre de Cent Ans, ce château était jadis entouré de douves de trois côtés, un mur d'enceinte fermant la quatrième. L'aspect actuel remonte au XVIII et au XIXème siècles. À cette époque, Charles-Alexandre Le Bouyer de Monhoudou, mort le 17 août 1830, commença vers 1770 la transformation et le réaménagement du château ancien. Il fit démolir le mur d'enceinte, l'ancien colombier, recombler une grande partie des profonds fossés, et fit bâtir une arche à l'endroit du pont-levis. D'après les titres de 1653, les seigneurs avaient droit de haute justice ; prison et cachot étaient adossés à l'arrière de la demeure. L'ancienne chapelle fondée en 1630 a disparu.



MANOIR DE LA VIEILLE-COUR. XVIIème siècle

Le pavillon bas, positionné en situation centrale de la cour, n'a manifestement pas été construit à l'usage de maison de ferme. S'affirmant comme bâtiment principal par son haut comble, mais aussi par ses proportions remarquables, sa cave enterrée (fait rare dans le canton), ses quelques degrés pour accéder à la grande salle dépourvue sans doute de cheminée à l'origine, il représente vraisemblablement - ancienne « salle », maison de fief ou petite cour de justice - une ultime étape dans l'évolution des anciennes petites « aulæ » des XI et XIIème siècles.

CHARPENTE. XVIIème siècle. Bois. Manoir La Vieille-Cour

En 1799, François-Alexandre Grouas abrita une troupe de Chouans de Charles Gondé de la Chapelle durant la guerre des Mécontents dans cette métairie laissée à petit prix à son fils Pierre en 1834 par la famille Le Bouyer de Saint- Gervais, en reconnaissance des services rendus pendant la Révolution. Coiffé de son étonnante charpente, cet édifice de l'ancienne métairie représente peut-être le dernier vestige remarquable de l'antique domaine de la « Vieille Cour » de Monhoudou abandonné sans doute vers la fin du XVIIème siècle.

COLOMBIER DE LA HARENGERE. XVIIème siècle. Pierre et enduit

Primitivement d'un toit conique en tuile, ce colombier était appelé « à pied », c'est-à-dire la totalité du volume de l'édifice est attribuée à la volière. Sa toiture, l'échelle et son pivot ont disparu, mais les murs éventrés laissent apparaître les boulins, par rangées régulières, placés en échiquier, derniers témoins de l'existence d'un fief en ces lieux et de son important droit seigneurial. Au XVIIème siècle cette seigneurie s'appelait encore « La Hardangère » ; elle appartient alors à Jacques Du Bois et Anne De Kaërbout



FOUR À CHANVRE DE LA MARCHERE. Fin du XIX/ XXème siècle. Pierre et enduit

Ce four à chanvre restauré avec soin est aujourd'hui protégé comme un joyau. Son sauvetage restitue au métier disparu une part de sa noblesse.

MAISON. Fossés Robert

Cet habitat est construit sur les lieux mêmes d'une fortification entourée aujourd'hui d'un halo de légendes. L'histoire n'a pas oublié la rivalité des comtes du Maine et des voisins du Perche et de la Normandie, ni la figure de « Robert le Diable » ; Robert II de Bellême aurait fait bâtir toute une ligne de forts et fossés et terrorisé les populations. Le XIXème siècle mit en musique le drame totalement romancé dans l'opéra « Robert le Diable » qui fit la gloire de Giacomo Meyerbeer, musicien dont on ressaisit aujourd'hui le talent tant à Berlin qu'en France.



VICARIAT. XVI et XVIIème siècles. Pierre

Bâtie près de la chapelle Sainte-Anne disparue, et de la fontaine dédiée à saint Hélier, cette demeure garde par ses proportions, son toit pentu, sa porte cintrée, sa façade sud ancienne, l'allure du temps où elle servit d'habitat au prêtre résidant que s'associait le curé en titre de la paroisse pour le seconder dans les fonctions de son ministère, jusqu'en 1770 environ. Il fut ensuite loué en bordage

ANCIENNE ÉCOLE. XIXème siècle. Pierre et brique

Par son architecture, l'école du village veut traduire, après les lois de Jules Ferry, la noblesse du projet républicain ; elle répond au modèle conventionnel ; présence d'un étage pour loger l'enseignant, façade ornée d'un bandeau central et encadrée de dessins simples de pierre aux angles et couronnement ; toiture d'ardoises et situation au cœur du bourg.

CALVAIRE. XIX, / XXème siècles. Bois et métal

Ce calvaire serait érigé à l'emplacement de l'ancienne potence des seigneurs haut-justiciers de Monhoudou.

6) LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

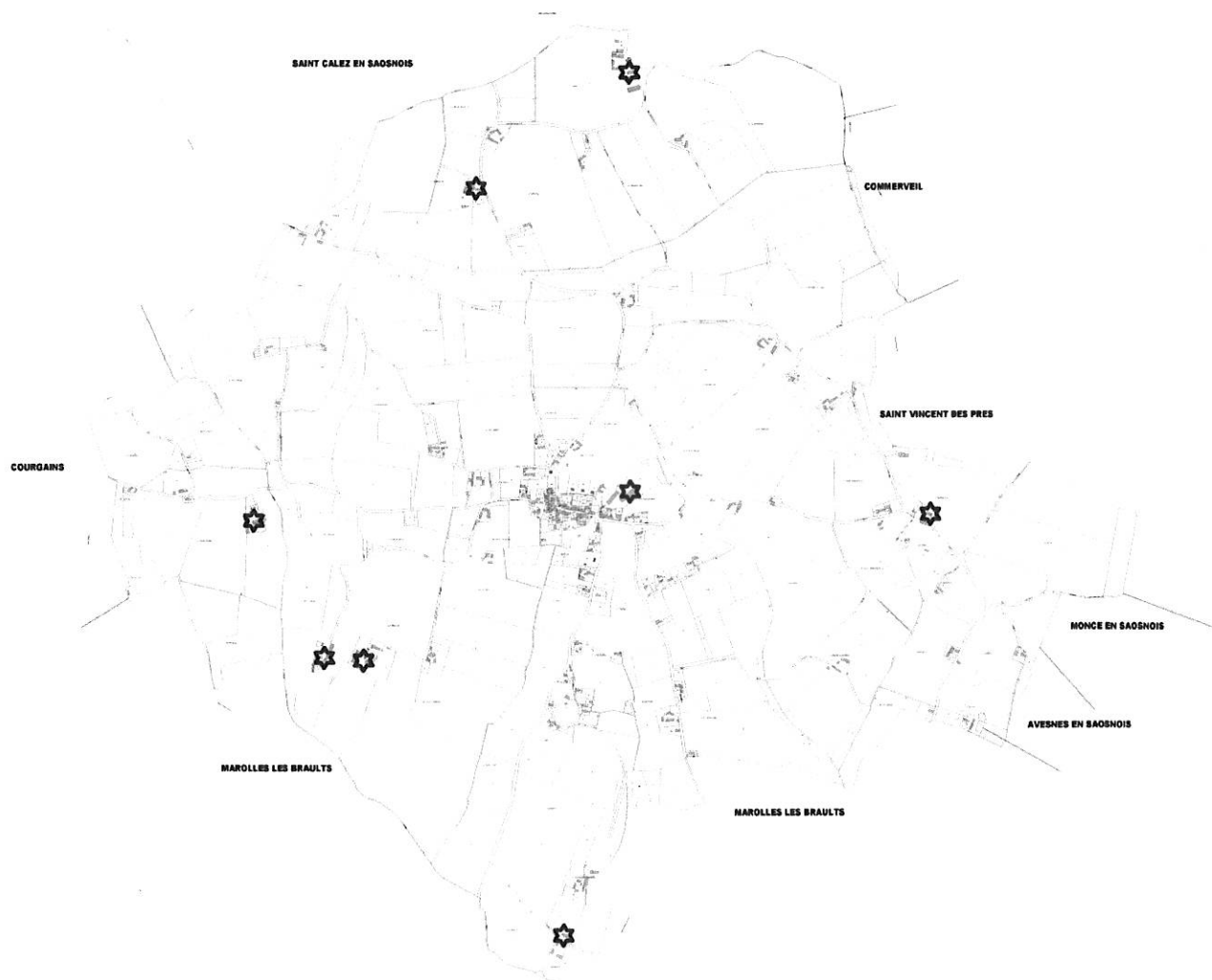
Les sièges d'exploitation agricole (repérés par des étoiles marron sur le plan de l'état des lieux) sont une contrainte importante à prendre en compte. Ils entraînent des gênes importantes au voisinage, surtout en cas de bâtiment d'élevage spécialisé. De plus, des constructions nouvelles trop proches de ces sièges pourraient compromettre le développement et la pérennité.

La dernière loi d'orientation agricole (juillet 1999) a introduit le principe de réciprocité dans les distances à respecter entre bâtiments d'exploitation et maisons d'habitations : 100 mètres doivent être respectés entre un bâtiment d'élevage et une habitation.

Le territoire communal qui couvre 752 Hectares est à dominante agricole, 50% sont consacrés à l'élevage (bovins, volailles) et aux fourrages, 50% aux grandes cultures de céréales.

Il faut préserver les espaces et les exploitations agricoles, compte tenu de l'importance de l'activité sur la commune (13 exploitations en 2000 ; 8 en 2010).

Les élus ont dressé le tableau des exploitations agricoles existantes: Celles ci seront reportées à titre d'information sur les plans de zonage.



Faumusson n'est plus un siège d'exploitation en activité.

LIEU-DIT	NOMS	AGE	SURFACE en Ha	ACTIVITES
LES MONCEAUX	Jean Marie ROYER	50	130	Polyculture, vaches à lait
LE PETIT MANONE	Alain LORY	54	65-70	Viande bovine
LE GRAND MANONE	Herick LOISEAU	60	80-85	Culture
CONGE	Luc MORIN	56	125	Céréales, viande bovine.
LE PARC MAIGNE	Patrice ROYER	54	80	Culture, viande bovine; 2 dindonniers
MONFRESLON	Francis HATET	55	75	Culture, élevage de porcs
COURBAUMER	Michel de MONHOUDOU	63	80	Céréales
LA RENARDIERE	Xavier VALVERDE	41	40	Chevaux (naissance et pensions)

7 - LA STATION D'ÉPURATION

Une circulaire demandait d'éviter de construire à moins de 100 m de toute station d'épuration. Le décret qui servait de base à cette circulaire ayant été abrogé, cette circulaire ne s'applique plus. Cependant il est fortement recommandé d'éviter de laisser construire trop près d'une station d'épuration.

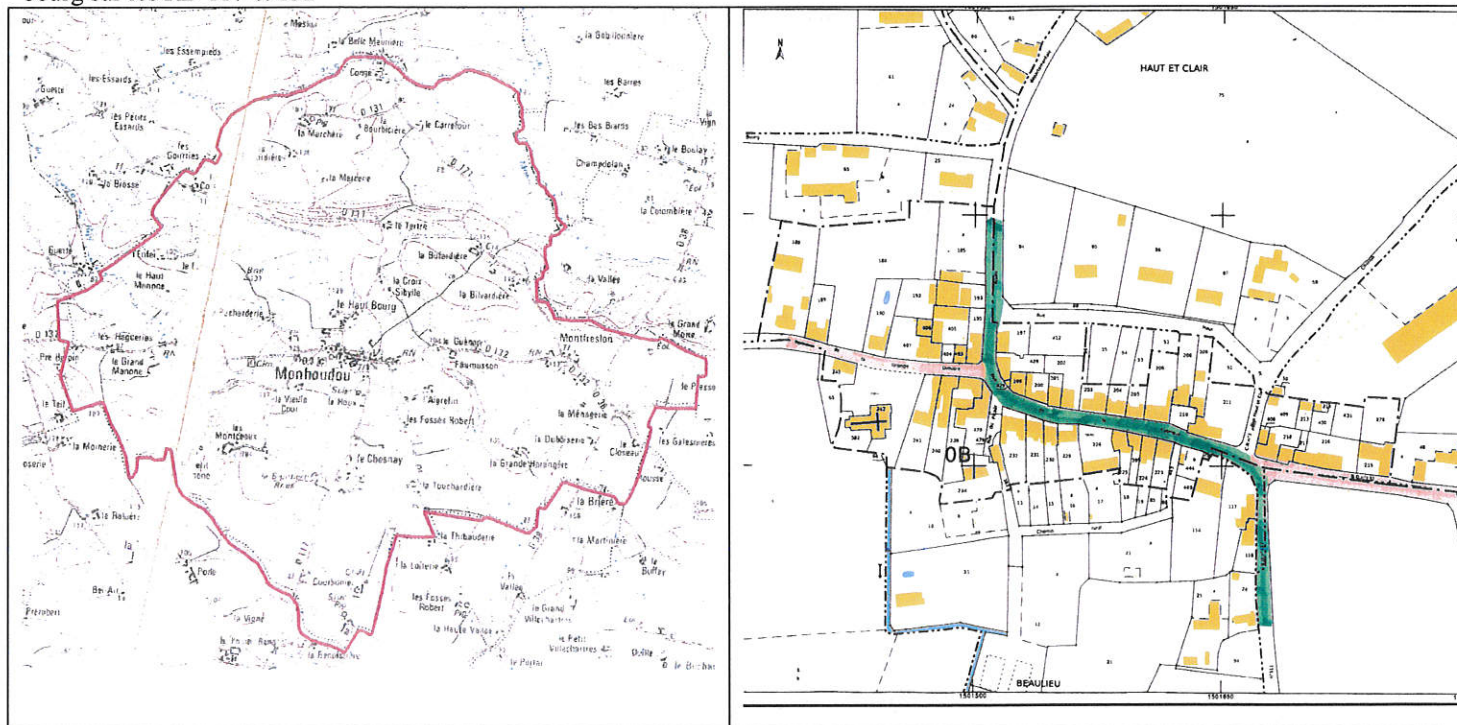
8 - SITES ET SOLS POLLUES

Il n'y a pas de sites Basias sur la commune, donc pas de sites susceptibles d'être pollués.

La finalité de ce recensement a pour but de signaler aux élus les sites ayant pu être potentiellement pollués et qu'il est préférable de garder en mémoire pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de l'environnement.

9 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune de Monhoudou est grevé par la servitude I4 attachée au réseau de transport électrique. Ce réseau coupe la commune du Nord au Sud dans sa partie Ouest. Le tracé de cette servitude est reporté sur le plan de découpage pour faciliter le travail des instructeurs des demandes de permis de construire. Il y a aussi des servitudes d'alignement dans el bourg sur les RD 117 et 132



SYNTHESE DE L'ETAT DES LIEUX



C) L'ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

1° LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

A – L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 1831

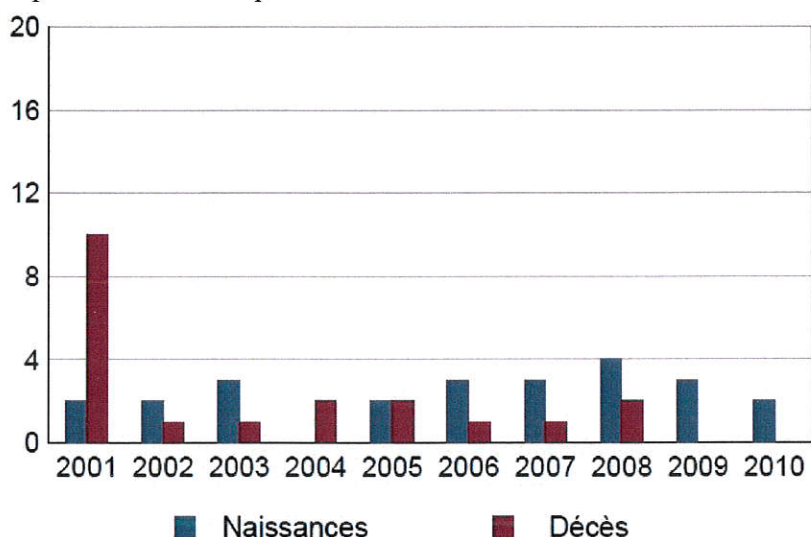
Il y avait 850 habitants en 1831, 702 en 1846, 570 en 1876, 452 en 1906, 320 en 1968 , 169 en 1990. Depuis 1990, il y a eu un rebond: 192 en 1999 et 202 en 2009.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	320	262	226	169	192	202
Densité moyenne (hab/km2)	42,6	34,8	30,1	22,5	25,5	26,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Les élus signalent que la population 2011 en vigueur au 1^{er} janvier 2014 est de 217 habitants.

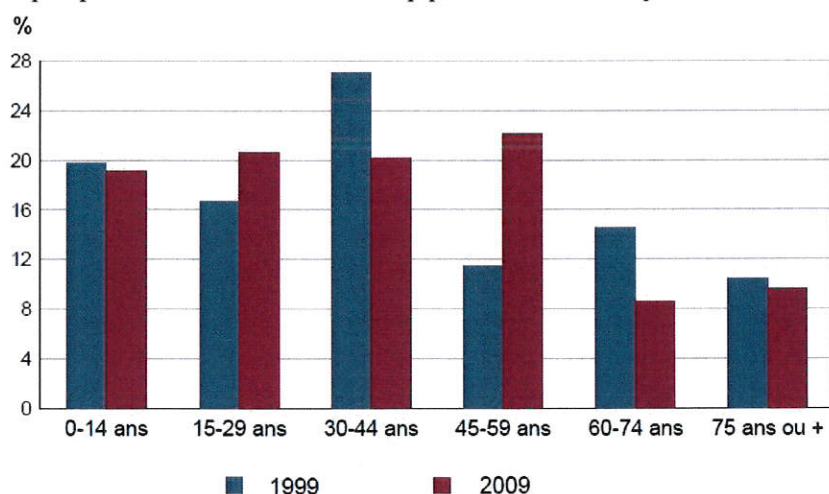
Depuis 2006, il y a plus de naissances que de décès.



B – LA REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	102	100,0	100	100,0
0 à 14 ans	21	21,0	17	17,2
15 à 29 ans	20	20,0	21	21,2
30 à 44 ans	19	19,0	21	21,2
45 à 59 ans	25	25,0	19	19,2
60 à 74 ans	8	8,0	9	9,1
75 à 89 ans	7	7,0	12	12,1
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	28	28,0	23	23,2
20 à 64 ans	61	60,0	58	57,6
65 ans ou plus	12	12,0	19	19,2

En 2009, il y a un peu plus de 15-29 ans et beaucoup plus de 45-59 ans qu'en 1999.

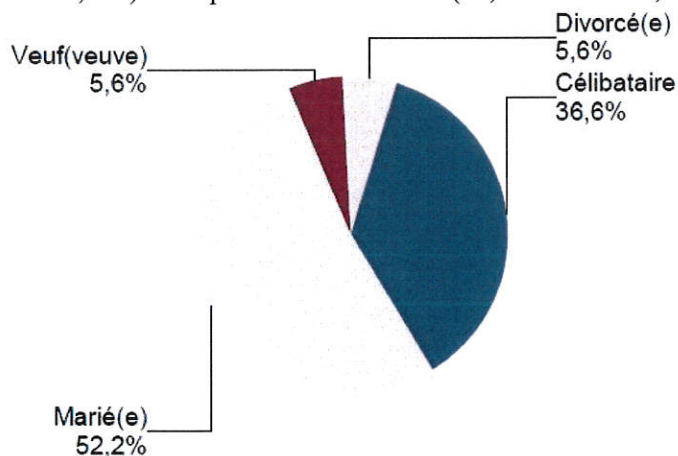


Il y a eu 38 enfants de moins de 12 ans à l'arbre de Noël 2010.

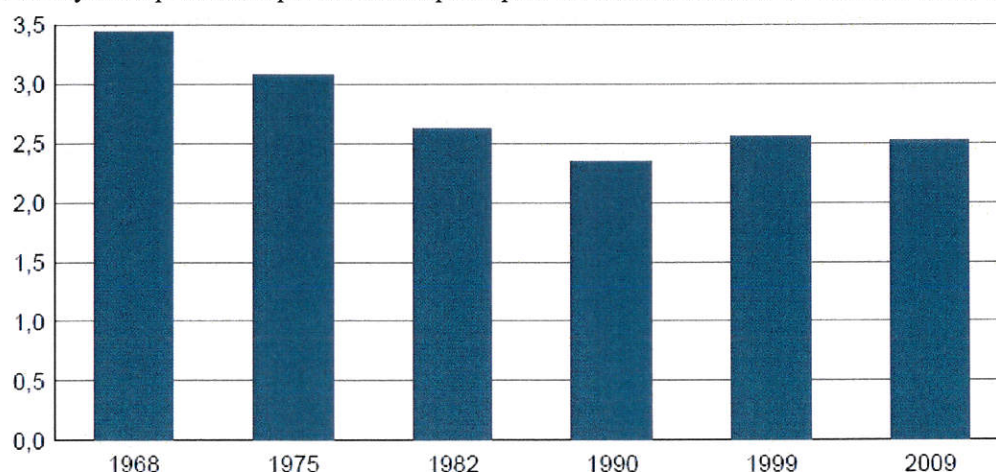
Il y a 1 ou 2 mariages par an.

L'indice de jeunesse est de 1,65 (51 personnes de moins de 19 ans pour 31 personnes de plus de 60 ans)

Il y a plus de célibataires que dans l'ensemble du canton (36,6 % contre 32,5 %), moins de veufs (5,6 % contre 9,9 %), plus de divorcés (5,6 % contre 4,8 %) et un peu moins de mariés (52,2 % contre 52,8 %)



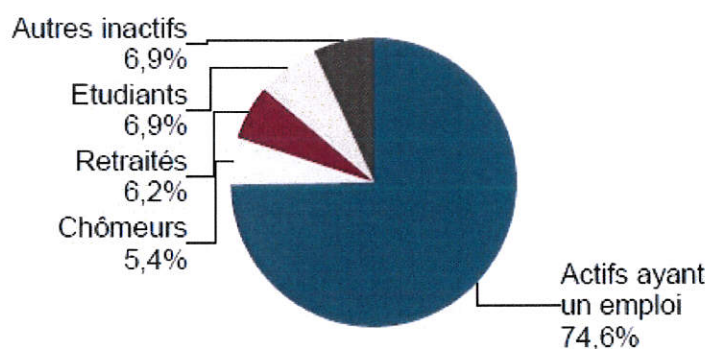
Le nombre moyen de personnes par résidence principale est en forte baisse: 3,4 en 1968 et 2,5 en 2009.



2° L'ACTIVITE

80 % des personnes de 15 à 64 ans sont des actifs: 80,6 % pour les hommes et 79,4 % pour les femmes.

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	132	106	80,0	98	74,6
15 à 24 ans	23	13	56,5	10	43,5
25 à 54 ans	91	85	93,3	81	88,9
55 à 64 ans	17	7	41,2	7	41,2
Hommes	68	55	80,6	55	80,6
15 à 24 ans	12	5	41,7	5	41,7
25 à 54 ans	46	45	97,8	45	97,8
55 à 64 ans	10	5	50,0	5	50,0
Femmes	64	51	79,4	44	68,3
15 à 24 ans	11	8	72,7	5	45,5
25 à 54 ans	46	41	88,9	37	80,0
55 à 64 ans	7	2	28,6	2	28,6



Les emplois salariés ne représentent que 38 % des emplois sur la commune. Il y a 21 emplois pour 98 actifs ayant un emploi

	2009	%	1999	%
Ensemble	21	100,0	19	100,0
Salariés	8	37,9	8	42,1
dont femmes	3	14,3	2	10,5
dont temps partiel	1	4,8	1	5,3
Non salariés	13	62,1	11	57,9
dont femmes	2	9,6	2	10,5
dont temps partiel	0	0,0	0	0,0

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	21	19
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	98	73
Indicateur de concentration d'emploi	21,5	26,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,6	51,3

15 actifs de Monhoudou travaillent sur la commune et 83 dans une autre commune
La moitié des femmes d'agriculteurs travaillent à l'hôpital de Mamers.

3° LES LOGEMENTS

Le nombre total de logements a augmenté de 14 unités entre 1968 et 2009. Le nombre de résidences principales a diminué de 13 entre 1968 et 2009 (augmentation de 8 depuis 1990); le nombre de logements vacants stagne; le nombre de résidences secondaires est passé de 4 à 32

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	106	112	113	108	111	120
Résidences principales	93	85	86	72	75	80
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	17	20	29	31	32
Logements vacants	9	10	7	7	5	8

Les élus indiquent qu'il y a 2 ou 3 logements vacants dans le bourg et qu'il y a des maisons occupées à vendre. Certains logements vacants en campagne sont en mauvais état : La Belle Etoile, les Hagueries à l'extrémité Ouest de la commune, non loin de la RD 132. Pourtant beaucoup de restaurations ont été faites.

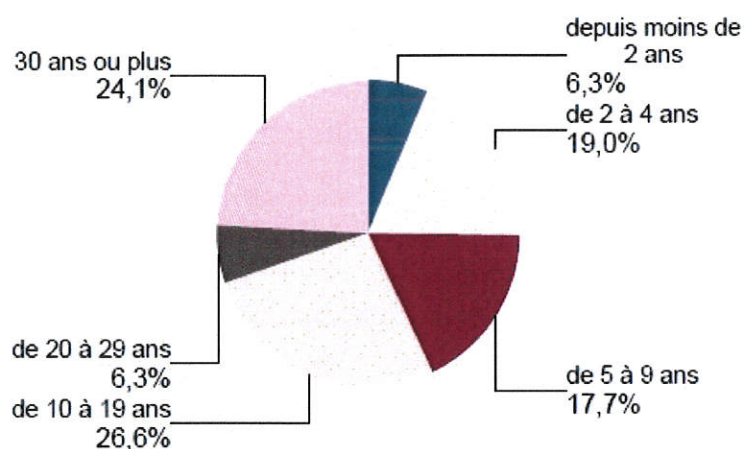
Le parc de résidences principales est ancien: 85 % sont d'avant 1949.

Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Avant 2005	78	100
Avant 1949	66	84,6
De 1949 à 1974	5	6,4
De 1975 à 1989	2	2,6
De 1990 à 2004	5	6,4

Le parc locatif est restreint: moins de 14 %.

30,4 % occupent leur résidence principale depuis plus de 20 ans (24,1 % depuis plus de 30 ans)



Le parc est confortable

	2009	%	1999	%
Ensemble	80	100,0	75	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	76	94,9	66	88,0
Chauffage central collectif	0	0,0	0	0,0
Chauffage central individuel	43	53,2	42	56,0
Chauffage individuel "tout électrique"	15	19,0	10	13,3

Un logement de 4 pièces a été réhabilité par la commune en 2008 au 12 rue de la grange dimière.



Près de 90 % des ménages ont au moins 1 voiture et 57 % en ont au moins 2

	2009	%	1999	%
Ensemble	80	100,0	75	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	52	64,6	53	70,7
Au moins une voiture	72	89,9	63	84,0
- 1 voiture	26	32,9	30	40,0
- 2 voitures ou plus	46	57,0	33	44,0

D) LES EQUIPEMENTS

1° LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La desserte en eau ne pose pas de problème d'approvisionnement.

La commune s'est dotée d'un réseau d'assainissement collectif géré par Véolia et relié à une station d'épuration d'une capacité de 150 EH construite sur un terrain réservé lors du remembrement au Sud du bourg qui est le point bas. Le réseau d'assainissement est entièrement gravitaire, ce qui permet des économies d'investissement et de fonctionnement.



2° LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La mairie est située au 10 rue de la Fabrique



La commune n'adhère pas à un SIVOS. Les enfants sont scolarisés à Mamers, Marolles les Braults ou Courgains en fonction du lieu de travail de leurs parents.

Il y a une salle des fêtes et une aire de jeux (terrain de boules, terrain de basket..)



E) LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'urbaniste a demandé aux élus quel objectif de développement démographique ils souhaitent retenir pour leur commune: 199 habitants en 2007 contre 169 en 1990; **217 en 2011; combien en 2024 ?** Cela permettra de déterminer les besoins en terrains à bâtir en ayant à l'esprit le souci de gestion économe de l'espace.

Les élus ont rappelé que la population est descendue jusqu'à 150 habitants avant 1990 et souhaitent stabiliser la population ou la voir progresser de manière très raisonnable. La population de Monhoudou pourrait atteindre 245 habitants en 2024, soit 28 habitants de plus. Cela nécessiterait la construction d'une douzaine de logements.

2) EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

A) LES ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE DE MONHOUDOU

L'élaboration d'une Carte Communale est entreprise après avoir effectué un état des lieux d'un territoire donné, pour conduire ensuite à la définition des enjeux.

A travers cet état des lieux, la Commune montre sa volonté d'afficher son dynamisme et d'assurer son développement futur, dans des conditions harmonieuses et maîtrisées.

Les axes forts des orientations retenues par la Commune de Monhoudou sont:

- **La volonté de poursuite du développement de la population enregistré depuis 1990**
- **La volonté d'avoir une meilleure organisation spatiale de son territoire, en:**
 - Regroupant les zones constructibles autour du bourg afin de le densifier et de mieux rentabiliser les équipements collectifs réalisés et notamment le réseau d'assainissement collectif
 - Arrétant la construction d'habitat linéaire le long des axes routiers,
- **La volonté de protéger l'activité agricole et les zones naturelles :**
 - en ayant une gestion économe de l'espace en limitant l'extension possible du bourg à des terrains de superficie limitée et qui ne sont pas exploités
 - en interdisant hors du bourg toute nouvelle construction non liée à l'activité agricole
 - en conservant les continuités écologique existantes:

B) LES CRITERES DE CHOIX DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les élus rappellent la présence des dindonniers installés depuis une vingtaine d'années au Parc Maigné au Nord Est du bourg. Il y a des problèmes d'odeurs à chaque fois qu'ils sont vidés, soit environ 4 fois par an. Il faut éviter de développer le bourg dans ce secteur.

Il y a très peu de véritables dents creuses utilisables dans le bourg.

Il reste un terrain libre dans le petit lotissement que la commune a réalisé au Nord de la rue Haut et Clair.



Les autres dents creuses sont les jardins des constructions existantes ou des terrains non ou mal desservis

Le réseau d'assainissement monte jusqu'aux lieux dits Haut et Clair et Le Haut bourg. Il ne semble pas souhaitable de laisser construire entre le lotissement communal et le lieu dit Haut et Clair car l'extension à long terme du bourg pourrait se faire entre la RD 117 et le CR 3 du Haut et Clair avec un débouché sur la RD 117 face à la voie communale n° 2 de Saint Calez en Saosnois à Monhoudou.



Les parcelles 24 et 61 qui débouchent sur la VC 2 pourraient être mises en zone constructible car il s'agit de dents creuses desservies par le réseau d'assainissement.



Les bâtiments et les parcelles 26 et 27 au lieu dit Le Pigeonnier ont été à vendre. La commune a acheté la partie non bâtie de la propriété. Ces terrains pourraient permettre un petit lotissement sur des terrains plus petits que celui déjà réalisé par la commune avec 3 rangées de terrains orientés Nord Sud, 1 rangée sortant sur le CR 13 du Coteau au Haut Bourg et 2 rangées étant desservies par une voie à créer parallèlement à la RD 132.



Cette parcelle ne comporte aucune zone humide.

Il semble préférable de ne pas laisser construire sur les terrains situés au Sud de la RD 132 pour ne pas dégrader l'environnement de l'église.



Il est préférable de ne pas laisser construire au Sud du bourg car la desserte n'est pas facile, la rue Picard étant en impasse. De plus ces terrains sont proches de la station d'épuration. Enfin ils ne sont pas desservis en eau potable et en électricité. Or désormais l'extension de ces réseaux est à la charge des communes qui ne peuvent plus en récupérer le coût auprès des pétitionnaires.



C) LES PLANS DE ZONAGE

Il y en a un au 1/5 000 pour l'ensemble de la commune et un zoom au 1 /2 000 pour le bourg.

1) LA DEFINITION DES SECTEURS U ET N

Les modalités retenues par le Conseil Municipal ont donné lieu à une division du territoire de la Commune de Monhoudou en deux secteurs:

Le secteur "U" (zones urbaines, où les constructions sont autorisées)

Celui ci comprend les espaces qui sont ouverts à l'urbanisation, conformément à l'article L. 124 - 2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones dites urbaines, le développement de la construction doit être encouragé. Cette zone comprend les espaces qui sont ouverts à l'urbanisation, quel que soit le mode de réalisation, constructions individuelles ou opérations d'ensemble. Le principe qui régit ces zones est de pouvoir redensifier le Bourg en intégrant les constructions, installations et équipements nouveaux, cela en continuité et en cohérence avec les ensembles bâtis existants.

Les articles du Règlement National d'Urbanisme continueront à y être appliqués. En conséquence, un permis de construire pourra être refusé, si les constructions projetées, par leur nature et leurs caractéristiques, venaient à compromettre gravement le respect d'un principe édicté par ces articles.

Le secteur U a une superficie de 9,7 hectares, soit 1,3 % de la superficie de la commune (752 hectares).

Le secteur "N" (zones naturelles, où les constructions ne sont pas admises, sauf à quelques rares exceptions)

Cette partie du territoire correspond au milieu naturel où doivent être assurées la protection des activités agricoles ou forestières ainsi que celle des sites et du patrimoine naturel de qualité et la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans cette zone, sont seules autorisées;

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

Des prescriptions spéciales pourront toutefois leur être imposées si ces constructions sont de nature à engendrer des conséquences dommageables pour l'environnement notamment en matière de sécurité et de salubrité publiques.

Le secteur N a une superficie de 742,3 hectares, soit 98,7 % de la superficie de la commune (752 hectares).

Les périmètres déterminant les secteurs « U » et « N » correspondent strictement aux limites reportées sur les plans joints au présent dossier de la Carte Communale

Ces documents graphiques sont seuls opposables aux tiers.

2) LES AUTRES INDICATIONS REPORTEES SUR LES PLANS DE DECOUPAGE

La carte communale ne peut pas comme le Plan Local d'Urbanisme protéger les espaces boisés ou les haies ni les bâtiments remarquables. Il aurait été possible en parallèle avec l'élaboration de la carte communale de soumettre à enquête publique la possibilité de soumettre à déclaration préalable l'arrachage des bois et des haies et de soumettre à permis de démolir la démolition de certains bâtiments repérés sur les plans.

Les élus de Monhoudou ont considéré que les haies qui subsistaient avaient toutes leur utilité et que leur avenir n'était donc pas compromis. Ils ont donc jugé inutile de soumettre la coupe d'arbres et l'arrachage des haies à une déclaration préalable instruite en commune.

De même ils n'ont pas jugé utile de soumettre la démolition de certains bâtiments remarquables à un permis de démolir.

Les services de l'Etat ont demandé que les zones humides identifiées par les élus et la zone inondable soient reportées sur les plans de découpage à titre d'information pour les instructeurs des demandes de permis de construire.

Ils ont de même demandé pour le même motif le report de la servitude d'utilité publique de transport d'électricité et les servitudes d'alignement sur les RD.

D) LA COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles d'urbanisme et d'aménagement, l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme a renforcé les liens entre les documents d'urbanisme et les plans et programmes de normes hiérarchiquement supérieures.

L'objectif de ce chapitre est de démontrer la compatibilité de la présente carte communale de Monhoudou et les plans et programmes de niveau supérieur.

1) LE S.Co.T. DU PAYS DE LA HAUTE SARTHE

La commune de Monhoudou est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de la Haute Sarthe (82 communes) dont le périmètre a été arrêté par le Préfet de la Sarthe le 8 novembre 2002.

Il n'existe pas encore de SCoT opposable.

2) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

La carte communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le S.D.A.G.E. en application de l'article L 212-1 du code de l'environnement.

Le Département de la Sarthe et donc la commune de Monhoudou font partie du S.D.A.G.E. du bassin Loire Bretagne, 2010-2015 qui a été adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et qui a été approuvé par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 novembre 2009 (J.O. du 17 décembre 2009).

➤ Par la concentration des constructions nouvelles autour du bourg et donc sa protection des abords des ruisseaux et des zones humides, la carte communale de Monhoudou est compatible avec le SDAGE.

3) LE SAGE DE LA SARTHE AMONT

La commune de Monhoudou est incluse dans le périmètre du SAGE de la Sarthe amont.

Le SAGE de la Sarthe amont a été approuvé le 16 décembre 2011. Les enjeux définis sont la lutte contre les inondations, l'alimentation en eau potable et la morphologie des cours d'eau.

➤ Par la concentration des constructions nouvelles autour du bourg et donc sa protection des abords des ruisseaux et des zones humides, la carte communale de Monhoudou est compatible avec le S.A.G.E de la Sarthe amont.

4) LE PARC NATUREL REGIONAL

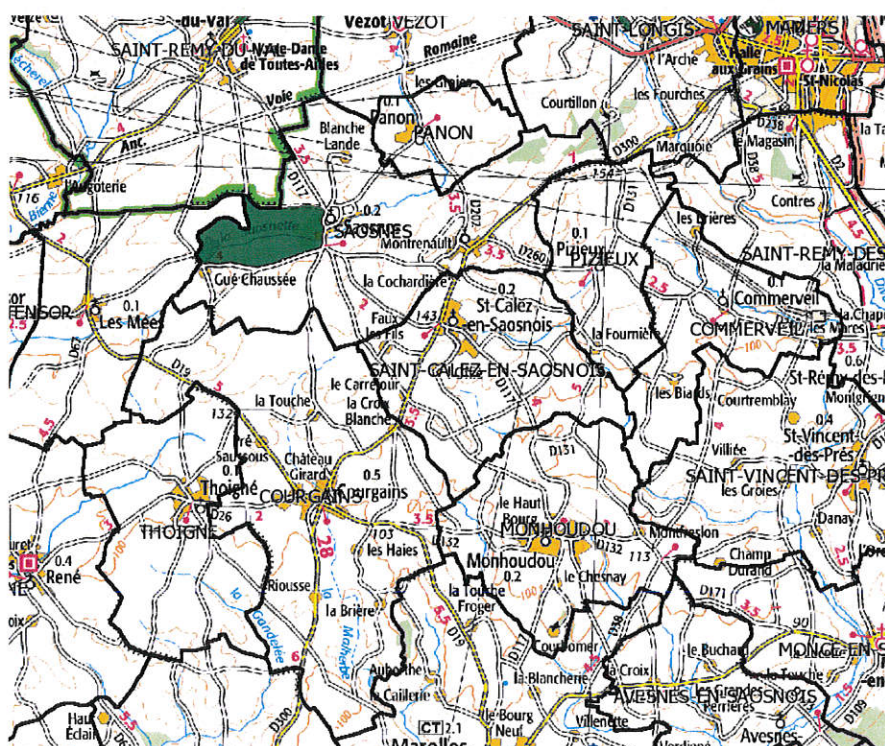
La commune de Monhoudou n'appartient pas au parc Naturel Régional Normandie Maine.

3) EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

A) L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 :

En application du décret n° 2010-365 du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et selon l'article L 414-4 du code de l'environnement, dès lors que l'élaboration d'une carte communale est prescrite, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante : la carte communale est-elle susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

1) LOCALISATION DE LA COMMUNE PAR RAPPORT AUX PERIMETRES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES OU DANS LE BASSIN VERSANT DE LA COMMUNE ;



CONCLUSION

La Carte Communale est issue d'une longue réflexion sur l'organisation future du territoire de la Commune de Monhoudou. A ce titre, conformément à l'article L. 112.1,3 du Code de l'Urbanisme, elle permet à la Commune de se soustraire à la règle de constructibilité limitée (Article L 111.2.2. du Code de l'Urbanisme), dans les périmètres à vocation urbaine, les secteurs « U »

La définition des zonages retenus pour la Commune de Monhoudou permettra de répondre à la -demande de constructions à usage d'habitations et d'activités artisanales pour les années à venir, sans bouleverser ni compromettre l'organisation urbanistique générale de la Commune.

Les principes d'équilibre entre milieux rural et urbain, que ce soit en termes d'habitat ou de protection de l'environnement sont respectés et l'offre de nouveaux terrains constructibles correspond aux besoins attendus, tout en respectant le principe de diversité et de mixité sociale.

La Commune de Monhoudou se dote ainsi d'un véritable document d'urbanisme qui lui permettra une gestion et une maîtrise efficaces de son urbanisation et de ses différents actes d'occupation des sols. De plus, cette action s'inscrit dans une démarche volontaire de projet de développement durable tant pour ses habitants que pour son territoire.

Ce projet de carte communale de Monhoudou a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) le 18 février 2014 et un avis favorable de la Chambre d'Agriculture le 25 février 2014.

Il a été soumis à enquête publique par l'arrêté municipal n° 6 du 10 juin 2014 au 12 juillet 2014.

Le Commissaire Enquêteur, désigné pour mener l'enquête publique par décision du Tribunal Administratif de NANTES E14000059/44, a émis un AVIS FAVORABLE au projet de Carte Communale de la commune de MONHOUDOU le mardi 22 juillet 2014.

Le Conseil Municipal a délibéré le 14 octobre 2014 pour approuver la carte communale.

La carte communale va être transmise, pour approbation, à Madame la Préfète. Celle-ci se prononcera dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, la Préfète sera réputée avoir approuvé le carte communale de Monhoudou.