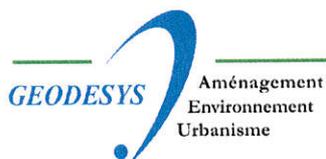


Commune de  
**NEUFCHATEL-EN-SAOSNOIS**



**Carte communale**

**Rapport de présentation**



GEODESYS  
19, rue Thalès de Milet  
72000 Le Mans  
☎ 02 43 39 48 74 ☎ 02 43 39 48 82  
E Mail: [contact@geodesys.fr](mailto:contact@geodesys.fr)



Mairie de Neufchâtel en Saosnois  
6 Creuse rue  
72600 Neufchâtel en Saosnois  
☎ 02 43 97 74 15 ☎ 02 43 33 19 13  
E Mail: [mairie.neufchatel-en-saosnois@wanadoo.fr](mailto:mairie.neufchatel-en-saosnois@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

---

I.	CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	3
II.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
A.	LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
B.	LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	4
III.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE	5
A.	LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	5
B.	LE MARCHE DU LOGEMENT	10
C.	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	13
D.	LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	16
E.	L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL	19
F.	LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE	28
	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	35
IV.	LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES	36
A.	LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	36
B.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	38
C.	LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE	38
D.	LES AUTRES ELEMENTS	39
V.	OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT	44
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	44
B.	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	44
C.	INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION	47
D.	TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES	47
	Annexe : règles générales de l'urbanisme	49

## **I. CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE**

La commune de Neufchâtel-en-Saosnois comptait 763 habitants en 1999.

Elle est située à 10 kilomètres au Nord-Ouest de Mamers, à 15 kilomètres au Sud-Est d'Alençon, à 23 kilomètres au Nord-Est de Fresnay sur Sarthe et à 34 kilomètres au Nord du Mans.

La commune a perdu 31 habitants entre 1990 et 1999, mais a gagné 251 habitants depuis 1999, soit une croissance de sa population de 33%.

Parallèlement à cette croissance de population, la commune de Neufchâtel-en-Saosnois a enregistré la construction de 68 nouveaux logements depuis 1999.

De par sa position géographique (proximité de trois bassins d'emplois qui sont principalement Mamers, Fresnay sur Sarthe et Alençon), et de par son environnement, la commune de Neufchâtel-en-Saosnois dispose d'atouts afin d'attirer une population cherchant un cadre de vie agréable à proximité de pôles d'emplois.

Afin de mieux maîtriser son développement, la commune de Neufchâtel-en-Saosnois souhaite se doter d'un document d'urbanisme.

Ainsi, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique. Celle-ci n'autorise pas les constructions ou installations en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol continuent d'être instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Cependant, ce document permet de déterminer des zones d'extensions correspondant aux besoins de développement de la commune, sur lesquelles les constructions seront autorisées.

La Carte Communale devient, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, un véritable document d'urbanisme. En ce sens, elle détermine pour l'ensemble du territoire de la commune une zone constructible et une zone inconstructible.

L'objectif visé par l'élaboration de la Carte Communale est :

- Poursuivre le développement de la commune

Ce document permettra, à partir d'un cadre d'orientation simple, de transcrire les objectifs de développement de la commune, dans le respect des principes d'aménagement définis par l'Etat.

Enfin, les autorisations de construire seront délivrées au nom de l'Etat.

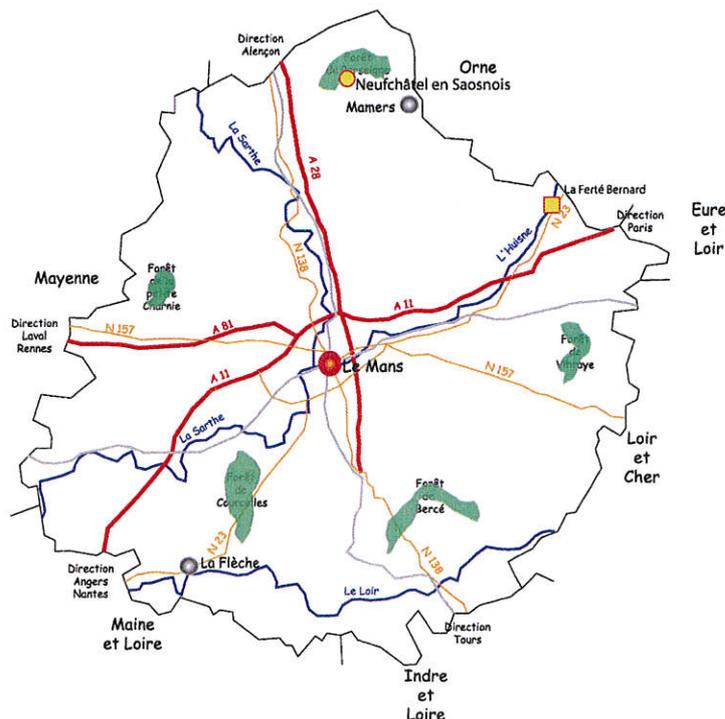
Service instructeur : Bureau d'Urbanisme de Fresnay sur Sarthe, Unité Territoriale Nord Sarthe, Direction Départementale de l'Equipement de Fresnay sur Sarthe.

## II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### A. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de 1 014 habitants environ et d'une superficie de 2 341 hectares, Neufchâtel-en-Saosnois est située au Nord du département de la Sarthe, dans le canton de La Fresnaye-sur-Chédouet.

Neufchâtel-en-Saosnois est bordée par les communes de Beauvoir, Vilaines-la-Carelle, Saint-Rémy-du-Val, Bourg-le-Roi, Livet-en-Saosnois, Saint-Rigomer-des-Bois et La Fresnaye-sur-Chédouet. Neufchâtel-en-Saosnois est également proche du département de l'Orne au Nord de son territoire.



### B. LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

#### Communauté de Communes du Saosnois

Elle comprend 24 communes (Aillières-Beauvoir, Les Aulneaux, Blèves, Commerveil, Contilly, Les Mées, Louvigny, Louzes, Mamers, Marollette, Neufchâtel en Saosnois, Panon, Pizieux, Saint Calez en Saosnois, Saint Cosme en Vairais, Saint Longis, Saint Pierre des Ormes, Saint Rémy des Monts, Saint Rémy du Val, Saint Vincent des Prés, Saosnes, Vezot, Villaines la Carelle, Origny le Roux ) pour une population totale de 13 231 habitants (RGP 1999).

#### Compétences obligatoires :

- ♦ Aménagement de l'espace
- ♦ Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté

#### Compétences optionnelles :

- ♦ Politique du logement et du cadre de vie
- ♦ Action sociale d'intérêt communautaire

#### Compétences facultatives :

- ♦ Protection et mise en valeur de l'environnement
- ♦ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- ♦ Tourisme
- ♦ Divers

**Pays d'Alençon****S.C.O.T Haute Sarthe****Parc Naturel Régional Normandie-Maine****SIVOS (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire) avec la Commune de Saint Rémy du Val**

Gestion du fonctionnement de l'école maternelle et primaire ainsi que du transport scolaire.

**SIAEP de Louvigny (Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable)**

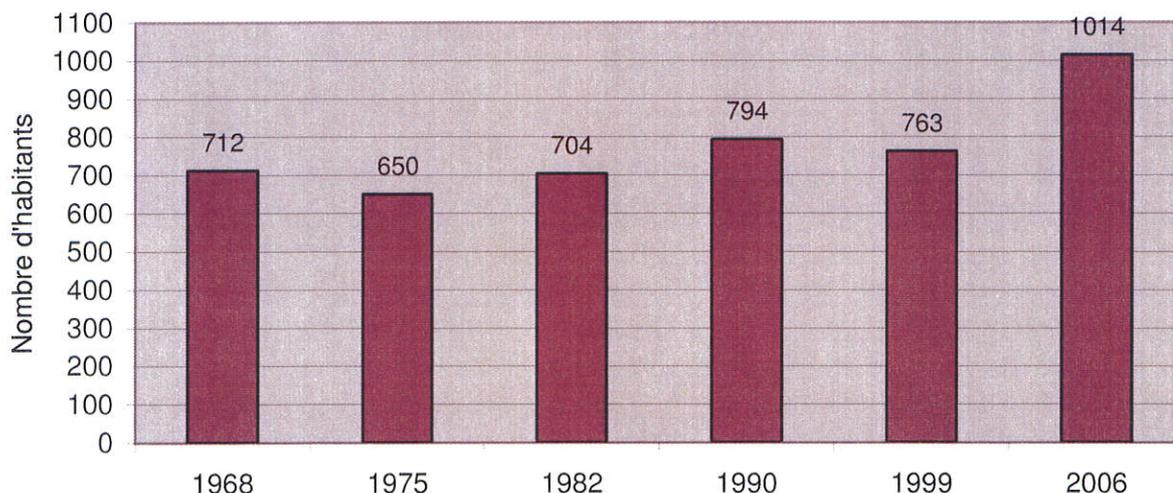
Distribution d'eau potable sur les communes de Neufchâtel en Saosnois et gestion du réseau d'adduction d'eau potable.

**Syndicat de la Bienne**

Entretien de la rivière « la Bienne » et de ses affluents, des ouvrages sur les cours d'eau et dératisation.

**III. DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE****A. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES****➤ Evolution démographique**

Evolution de la population



Source : INSEE 1999.

Depuis 1975 et jusqu'en 1990, la commune de Neufchâtel-en-Saosnois a connu une croissance continue de sa population. Cette croissance est liée au fait que le solde migratoire est largement positif. Elle a été particulièrement importante entre le recensement de 1982 et celui de 1990, avec un gain de 90 habitants.

Années	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	-0,42%	0,15%	-0,31%
Solde migratoire	1,56%	1,36%	-0,13%
Variation de population	1,14%	1,51%	-0,44%

Source : INSEE 1999.

En revanche, cette tendance s'est inversée entre 1990 et 1999, la population de la commune étant passée de 794 à 763 habitants. Neufchâtel-en-Saosnois a ainsi perdu 31 habitants. Cette perte est due à un solde naturel et à un solde migratoire négatif (respectivement -0,31% et -0,13%).

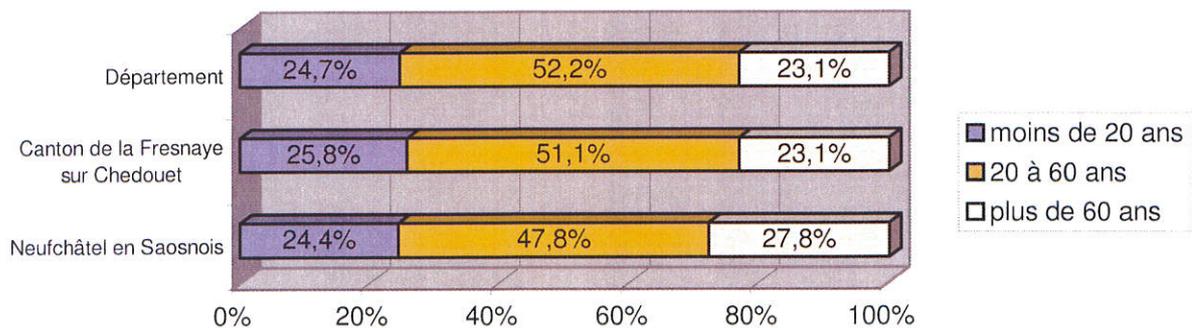
Depuis 1999 et jusqu'à aujourd'hui, la population de la commune serait passée, selon les estimations de la Mairie, de 763 à environ 1014 habitants. Cette forte croissance est liée à une dynamique externe correspondant à un phénomène observé sur le plan national, la rurbanisation.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	87	58	54	74	84
Décès	61	64	74	65	106

Source : INSEE 1999

### ➤ Structure par âge de la population

Structure par âge de la population en 1999



Source : INSEE 1999.

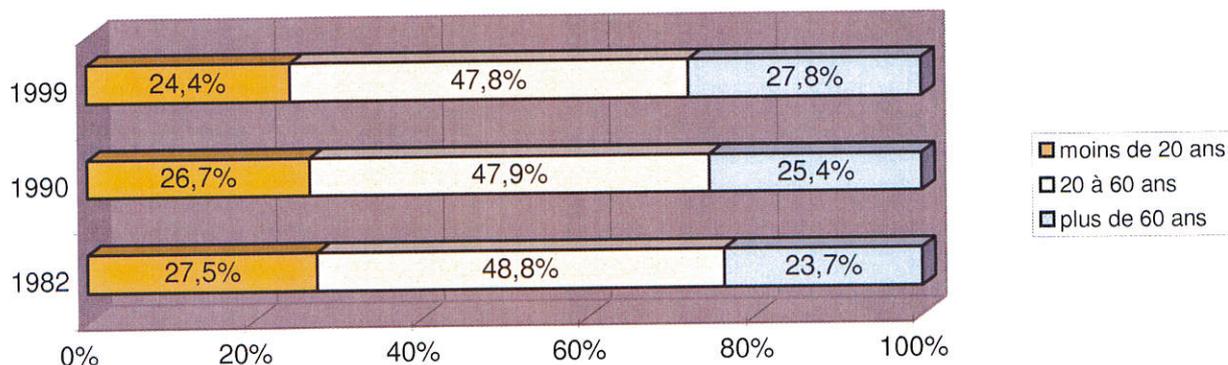
La commune de Neufchâtel-en-Saosnois a une population âgée, dans une proportion supérieure à celle du canton ou du département.

En effet, même si elle possède une part des moins de 20 ans (24,4 %) quasiment égale à celle observée au niveau du département (24,7 %), elle reste inférieure à celle observée sur le plan national (25 %) et surtout à la catégorie des plus de 60 ans.

Ces derniers sont effectivement beaucoup plus représentés qu'au niveau cantonal ou départemental. Ils représentent 27,8 % de la population de la commune, contre 23,1 % pour le canton et pour le département. Cette part importante des plus de 60 ans peut s'expliquer par le départ des plus jeunes vers les bassins d'emplois, alors que les plus âgés restent sur la commune. De plus ce vieillissement s'explique par la présence de la maison de retraite.

Les 20-60 ans représentent quant à eux 47,8 % de la population, ce qui situe la commune au-dessous de la moyenne observée au niveau départemental de 4,4 points et au niveau cantonal de 3,3 points.

Evolution de la structure par âge de la population

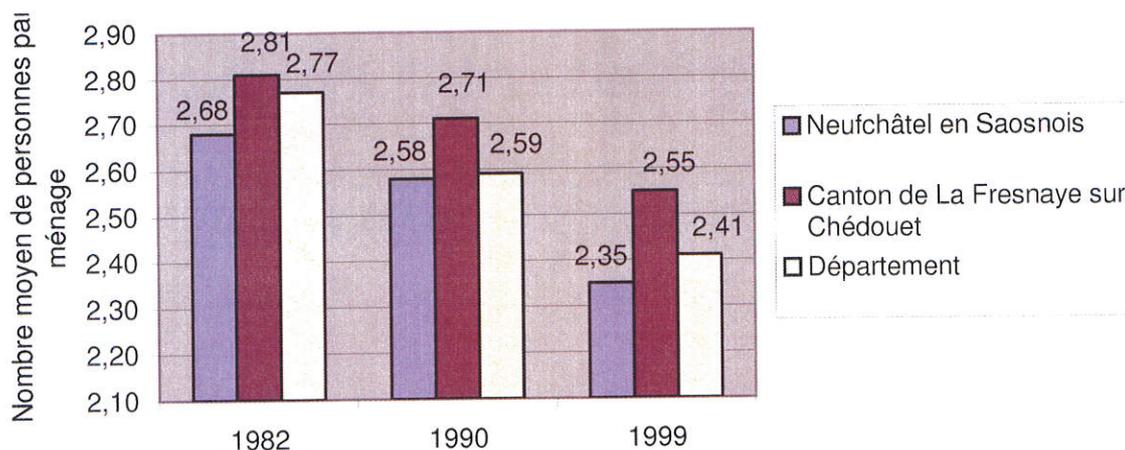


Source : INSEE 1999

Entre 1982 et 1999, la proportion des plus de 60 ans n'a cessé d'augmenter, passant de 23,7 % à 27,8 %. En 17 ans, cette tranche de la population sur la commune a donc gagné 4,1 points. Cette évolution correspond avec l'ouverture en 1985, du foyer logement pour les personnes âgées. Ce gain s'est réalisé principalement aux dépens de la tranche d'âge des moins de 20 ans, passant de 27,5 % à 24,4 %, et dans une moindre mesure de celle des 20 – 60 ans qui représente, en 1999, 47,8 % des Neufchâtellois (contre 48,8 % en 1982). La part des moins de 20 ans a connu une décroissance constante de 0,8 point de 1982 à 1990 et de 2,3 points de 1990 à 1999, liée surtout au non renouvellement des jeunes couples. Ceci prouve que la commune de Neufchâtel en Saosnois a connu un vieillissement de sa population malgré l'arrivée de nouvelles familles. Depuis 1999, la tendance s'est probablement inversée avec l'arrivée de familles plus jeunes avec des enfants.

➤ **Composition des ménages**

Taille des ménages



Source : INSEE 1999.

La taille moyenne des ménages de Neufchâtel-en-Saosnois connaît une diminution constante depuis 1982. Cette diminution s'explique par le départ des familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emplois extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

Il est à noter que ce phénomène, même s'il suit la tendance générale du canton et du département, s'est réalisé dans une plus grande proportion.

L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental s'observe également sur Neuchâtel-en-Saosnois, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,68 en 1982, correspondant à des familles dites « nombreuses », à 2,35 en 1999, correspondant à des familles composées d'un couple et de deux enfants.

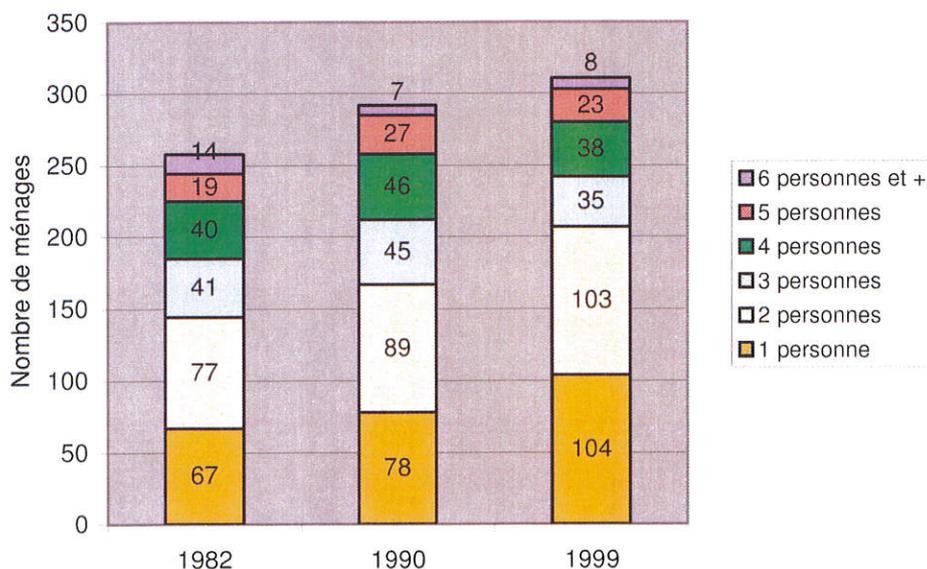
Catégories socioprofessionnelles	Ensemble des ménages		
	nombre de ménages	population des ménages	nombre de personne par ménage
Agriculteurs	8	32	4
Artisans, commerçants	20	60	3
Cadres, professions. Intel.	4	20	5
Professions intermédiaires.	28	96	3,4
Employés	20	40	2
Ouvriers	92	268	2,9
Retraités	116	176	1,5
Autres inactifs	24	44	1,8
Total	312	736	2,4

Source : INSEE 1999

Les agriculteurs et les cadres, minoritaires, sont les deux catégories socioprofessionnelles dans lesquelles nous pouvons constater un nombre plus important de personnes par ménage (4 pour les agriculteurs et 5 pour les cadres).

A l'opposé, les ouvriers, majoritaires, ont un nombre moins élevé de personnes par ménage (2,9), de même que les employés (2).

Composition des ménages



Source : INSEE 1999

Les familles nombreuses (au moins 5 personnes), après avoir connu une augmentation jusqu'au recensement de 1982, sont en recul depuis cette date, représentant 33 familles en 1988, 34 en 1990 contre 31 familles en 1999. Cela montre le faible dynamisme démographique de la commune.

A contrario, les familles de 2 personnes représentent une part plus importante que par le passé, ceci étant dû à la décohabitation. La commune totalisait 103 familles de 2 personnes en 1999, contre 89 en 1990 et 77 en 1982, conséquence du départ des enfants.

### ➤ Population active

Il était recensé 318 actifs (175 hommes et 143 femmes) sur la commune en 1999, dont 33 chômeurs, soit un taux de chômage de 10,4 %.

En parallèle, la population active a diminué de 6,7 % entre 1990 et 1999. Cette décroissance s'explique par le départ des jeunes.

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	318	88,4 %	10,4 %	-6,7 %	-5,4 %	-13,2 %
de 15 à 24 ans	24	75,0 %	8,3 %	-57,9 %	-45,5 %	-88,9 %
de 25 à 49 ans	233	89,3 %	10,7 %	5,4 %	2,5 %	38,9 %
de 50 ans ou plus	61	90,2 %	9,8 %	-3,2 %	-9,8 %	200,0 %
Hommes	175	86,3 %	11,4 %	-11,2 %	-14,7 %	42,9 %
Femmes	143	90,9 %	9,1 %	-0,7 %	8,3 %	-45,8 %

Source INSEE 1999

Parmi les actifs, en 1999, 71 personnes travaillaient sur la commune tandis que 210 personnes exerçaient leur activité à l'extérieur de la commune. Parmi ces derniers, 76 travaillaient à Alençon et 47 à Mamers.

Parmi les personnes actives, 231 sont salariées (126 hommes et 115 femmes), dont 156 sous la forme d'un contrat à durée indéterminée.

Le chômage touche les hommes de façon plus importante (11,4 %) par rapport aux femmes (9,1 %).

Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ensemble	126	100,0 %	115	100,0 %
Contrat à durée indéterminée	87	69,0 %	69	60,0 %
Contrat à durée déterminée	10	7,9 %	23	20,0 %
Intérim	3	2,4 %	0	0,0 %
Emploi aidé	6	4,8 %	0	0,0 %
Apprentissage - stage	5	4,0 %	1	0,9 %
Titulaires fonction publique	15	11,9 %	22	19,1 %

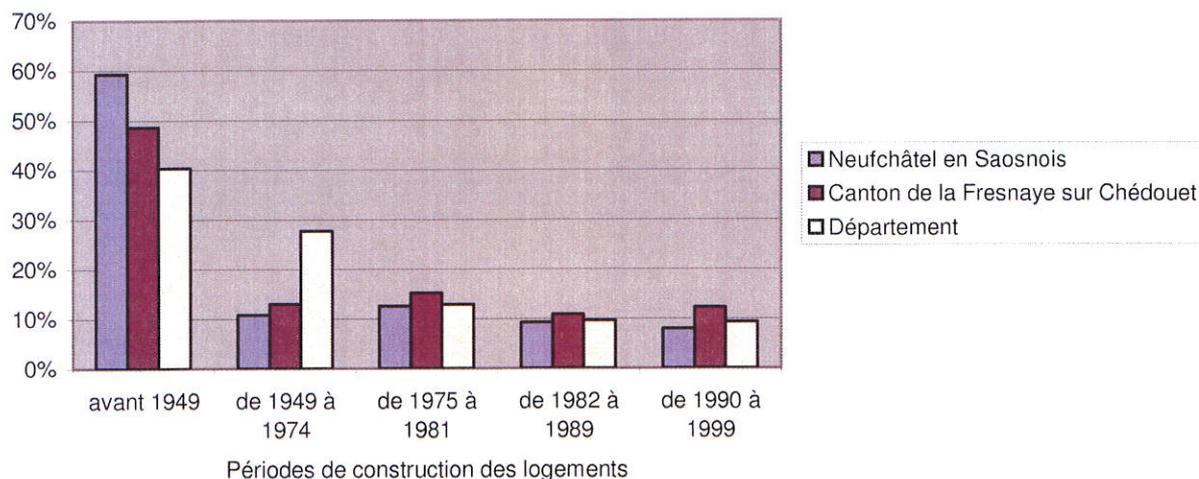
Source INSEE 1999

Les CDI concernent surtout les hommes (69 % contre 60 % pour les femmes). A l'opposé, les titulaires de la fonction publique sont majoritairement des femmes.

## B. LE MARCHÉ DU LOGEMENT

### ➤ Age du parc de logements

Age du parc de logements



Source : INSEE 1999.

388 logements ont été recensés en 1999 à Neufchâtel-en-Saosnois, les estimations depuis le dernier recensement portent ce chiffre à 456 en 2006.

Le parc de logements Neufchâtellois est relativement récent pour une commune rurale : 50 % des logements dénombrés avaient été construits avant 1949, soit une proportion plus élevée que sur le canton ou le département. De 1949 à 1999, le rythme des constructions reste en dessous de celui observé au niveau du canton et du département.

Cependant, il est possible d'imaginer que depuis 1999, la proportion des logements âgés de moins de 6 ans soit supérieure sur la commune de Neufchâtel en Saosnois à celle constatée au niveau du canton.

Logements construits	Nombre	nombre / an	%
avant 1949	230	/	50%
de 1949 à 1974	42	1,68	9%
de 1975 à 1981	49	8,17	11%
de 1982 à 1989	36	5,14	8%
de 1990 à 1999	31	3,44	7%
2000 – 2006*	68	11,33	15%

Source : INSEE

\* données fournies par la Mairie

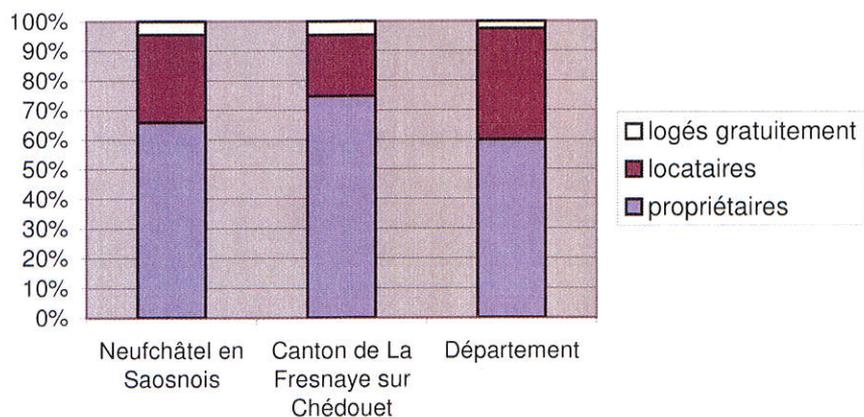
### ➤ Composition du parc de logements

Les résidences principales sont majoritairement des maisons individuelles.

Les propriétaires sont fortement majoritaires (66 %) et les locataires représentent 30 % de la population Neufchâtelloise.

12,6 % des logements sont des résidences secondaires, contre 6% sur le département.

## Statut d'occupation des logements



Source : INSEE 1999.

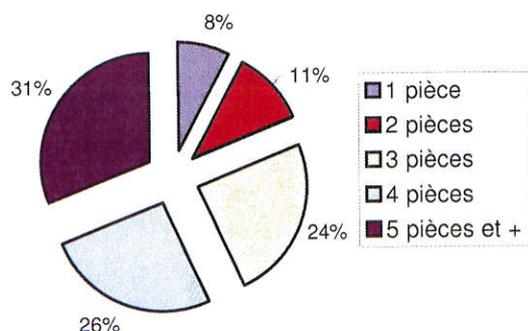
7 % des logements sont vacants, contre 5,7 % lors du recensement de 1990.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	388	100,0 %	6,3 %
dont :	.		
Résidences principales	311	80,2 %	6,5 %
Résidences secondaires	49	12,6 %	2,1 %
Logements occasionnels	1	0,3 %	-50,0 %
Logements vacants	27	7,0 %	17,4 %
dont :			
Logements individuels	359	92,5 %	5,6 %
Logements dans un immeuble collectif	29	7,5 %	16,0 %

Source : INSEE 1999.

Cependant, il est important de garder un peu de réserve sur ces chiffres, car ils ne tiennent pas compte des constructions enregistrées depuis 1999. Les estimations rapporteraient la part des résidences secondaires à 11% et les logements vacants à 6,5%.

## Composition des résidences principales



Source : INSEE 1999.

Le parc est composé à la fois de grands logements (5 pièces et plus : 31 % du parc) et de logements de taille moyenne (50% de T3 et T4).

Par la composition de son parc (faible proportion de logements de petite taille), la commune contribue à l'enracinement des familles accueillies sur son territoire, même si le contexte économique de ces dernières années ne facilite pas cette logique.

#### ➤ Réhabilitations

Actuellement aucune opération spécifique facilitant la rénovation des habitations n'est en cours sur la commune.

#### ➤ Logements sociaux

La commune dispose sur son territoire de 29 logements à loyer modéré, ce qui représente 7,6 % du parc. Sarthe Habitat gère 21 de ces logements et les 8 autres le sont par la commune.

#### ➤ Projets de construction

Actuellement un lotissement est en cours d'exécution au Sud du bourg.



Lotissement en cours

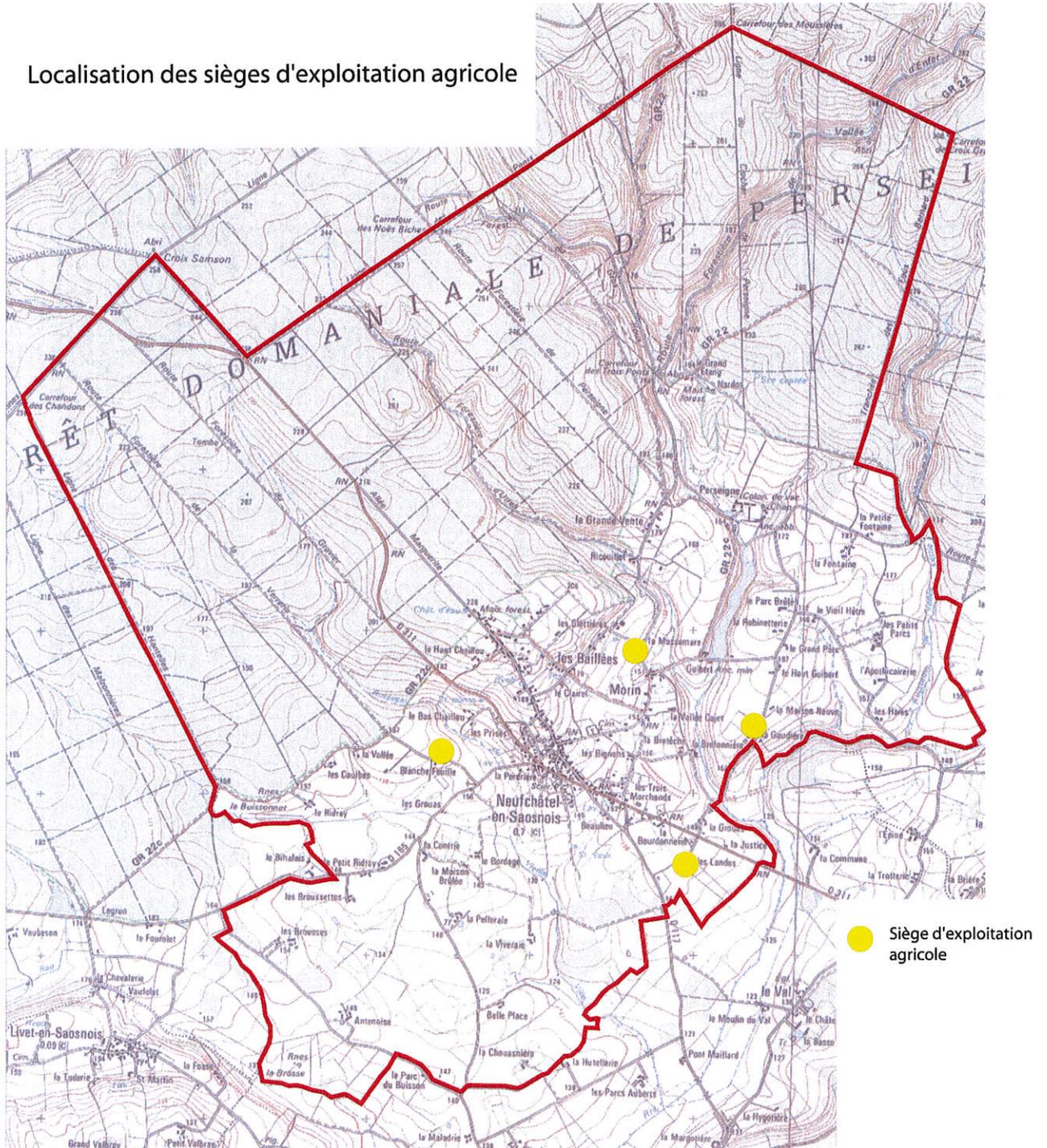


Logements sociaux

### C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### ➤ L'agriculture

Localisation des sièges d'exploitation agricole



#### L'agriculture, une faible empreinte sur la commune

La superficie agricole utilisée communale (793 ha) représente 34 % de la superficie de la commune et 10 % des actifs occupés sont agriculteurs (chefs d'exploitation ou ouvriers agricoles), alors que la moyenne nationale est de 5 %.

### Des exploitations moins nombreuses mais plus grandes

Le nombre d'exploitations professionnelles sur Neufchâtel-en-Saosnois a diminué de 70% entre 1979 (20) et 2000 (6). Néanmoins, cette diminution a été légèrement compensée par l'augmentation de la taille des exploitations.

La surface agricole utilisée (SAU) moyenne a diminué de 263 hectares en 21 ans, soit une augmentation de 29 %.

50 % des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans en 2000. Cette proportion était de 54 % en 1979.

La commune de Neufchâtel-en-Saosnois enregistre une diminution de ses agriculteurs.

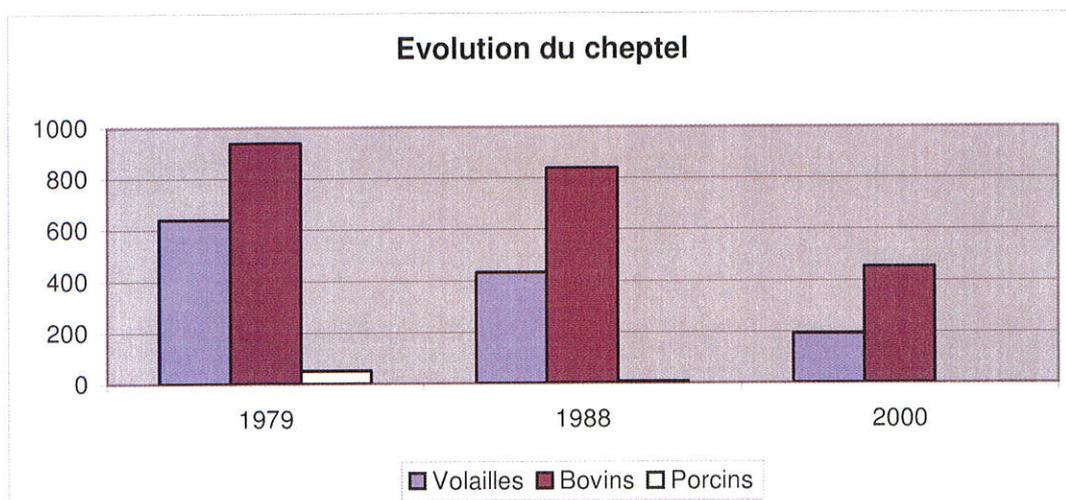
### Une production animale dominée par l'élevage bovin

La production animale a connu un recul sur la commune de Neufchâtel-en-Saosnois.

En effet, la production bovine, bien qu'ayant toujours dominé les autres productions animales, a connu un déclin de 1979 à 2000, passant de 940 à 454 têtes, soit une baisse d'un peu plus de la moitié de son cheptel.

La production porcine a quant à elle connu une forte baisse de sa production entre 1979 et 1988, avec seulement 51 têtes en 1979 et 6 têtes en 1988.

Les productions restent malgré tout très marginales sur la commune.



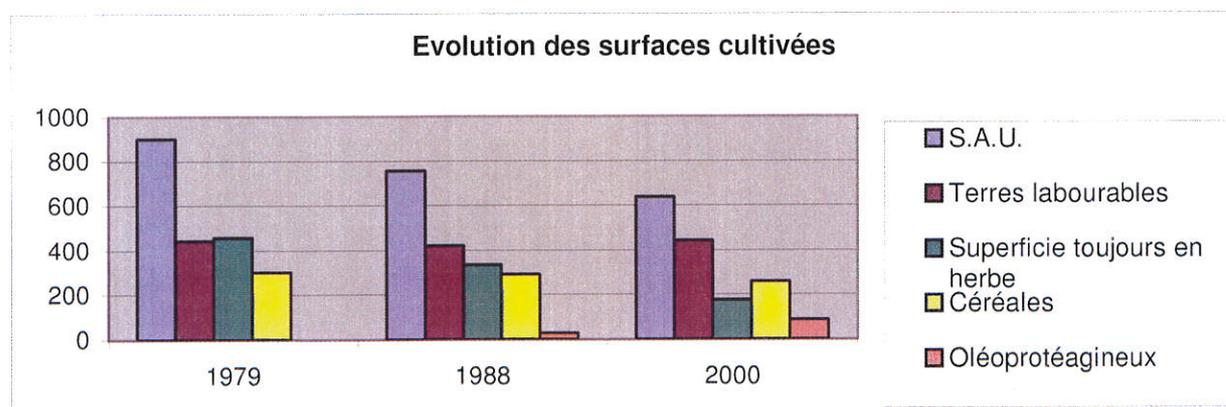
Source : RGA 1979, 1988, 2000.

### Evolution des surfaces cultivées

En 21 ans, la surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune de Neufchâtel-en-Saosnois, a diminué de 29 %.

L'utilisation des terres agricoles ne suit pas la même évolution que sur le plan national. En effet le recul des prairies permanentes ne profite pas aux terres labourables (plus un hectare en 21 ans).

La surface en céréales a légèrement diminué de 1979 à 1988 (-16%) alors que dans le même temps les surfaces en prairies permanentes ont diminué d'un peu plus de 60%. Très présentes en 1979 avec 456 ha, les prairies permanentes ne le sont plus en 2000 (seulement 176 ha).



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

A la vue de ces données, il apparaît que l'activité agricole n'est plus une activité importante sur la commune, comme il y a encore seulement 21 ans.

### ➤ Les entreprises – commerces - artisans

La commune dispose de bon nombre de commerces et artisans, la rendant ainsi attractive.

24 commerces et entreprises sont présents sur la commune :

- Un bar-tabac,
- Une boulangerie,
- Une boucherie-épicerie,
- Une pharmacie,
- Un coiffeur,
- Un hôtel-restaurant,
- La Maison des Randonnées (gîte et restaurant),
- Un restaurant,
- Un garage,
- Un mécanicien de précision,
- Un chauffagiste,
- Trois électriciens,
- Un installateur d'alarme,
- Un maçon,
- Un peintre,
- Un plombier,
- Un menuisier,
- Un bûcheron,
- Un élagueur,
- Ambulances-Taxi,
- Une fabrique de compost.



Boucherie-Charcuterie



Pharmacie



Menuiserie

### ➤ Le tourisme

La commune dispose d'atouts touristiques avec la proximité de la forêt de Perseigne.

Plusieurs chemins de randonnées pédestres, équestres et de VTT sillonnent la commune, dont le GR 22.

La commune abrite également sur son territoire le musée du Sabot et une maison de la randonnée (lieu dit de la Vallée Cajet) comprenant un bar restaurant, des gîtes et des salles de conférence ainsi qu'un hôtel-restaurant au niveau de l'étang de Guibert.

Le musée du Sabot accueille environ 4000 visiteurs par an. Ce musée est géré par des bénévoles, permettant ainsi une entrée gratuite.



Hôtel Restaurant de l'Etang de Guibert



Maison de la Randonnée



## D. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

### ➤ Les équipements et les services

- Une Mairie et agence postale communale,
- Une salle des fêtes,
- Un centre médical,
- Une maison de retraite,
- Un centre aéré (Familles Rurales),
- Un centre d'hébergement pour des colonies de vacances et des classes vertes,
- Un centre équestre
- Une association d'aide à domicile (Familles Rurales),
- Une bibliothèque,
- Une maison de repos des Sœurs de l'Enfant Jésus,
- Une école,
- Une garderie périscolaire.



Mairie



Ecole



Salle des Fêtes



Foyer logement temporaire



Centre aéré

## ➤ Les associations

La commune compte 10 associations sur son territoire :

- Comité des Fêtes,
- Union Cycliste Mamers Saosnois,
- Union Sportive Neufchâtelloise (football),
- U.N.C.A.F.N. (Anciens combattants),
- Musée du sabot,
- Familles Rurales (aide à domicile et centre aéré),
- Aînés ruraux,
- A.D.M.R. (aide à domicile),
- Jardiniers Sarthois,
- Comité d'Embellissement du Canton.

## ➤ Les infrastructures de transport

### Les infrastructures routières

La commune est traversée par plusieurs axes routiers départementaux :

- La RD 311, axe Mamers-Alençon,
- La RD 165,
- La RD 117,

Le réseau routier est globalement en étoile, centré et convergeant vers le bourg, avec un axe principal constitué par la route départementale 311, servant de dorsale à cette convergence de voies.

### Les transports collectifs

La ligne 71 Nogent le Rotrou – Mamers –Alençon, gérée par Cap'Orne/stao, dessert tous les jours de la semaine (aller le matin retour le soir) la commune de Neufchâtel en Saosnois. Cette ligne permet certaines correspondances avec des trains de la SNCF.

Le transport scolaire géré par le Conseil Général de la Sarthe dessert :  
La cité scolaire de Mamers,  
Le Collège d'Ancinnes,  
Les lycées d'Alençon.

En plus de ces transports collectifs, le SIVOS gère le transport des élèves entre Neufchâtel et St Rémy.

Un mini bus, géré par la Communauté de Communes, s'arrête tous les lundis et vendredis sur la commune.

## ➤ Le traitement des déchets

### La collecte sélective

Un site sur la commune pour le tri sélectif par containers (cartons, verres, plastiques) est à la disposition des habitants, à proximité de la Mairie, mais également à la déchetterie située route de Saint Rémy du Val.



## La collecte des ordures ménagères

Une collecte des déchets s'opère dans chaque foyer une fois par semaine, le mardi matin. Elle est gérée par la Communauté de Communes du Saosnois.

### ➤ L'assainissement

#### Le réseau et la station d'épuration

Actuellement, la commune dispose d'une infrastructure d'assainissement collectif sur le bourg. Le réseau est de type séparatif.

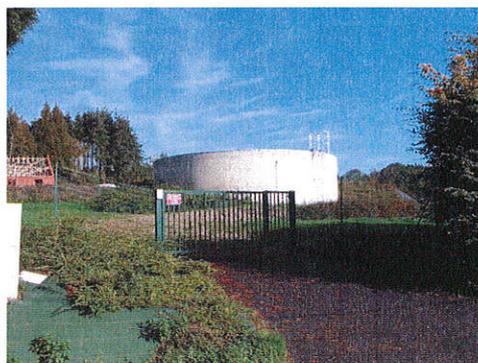
Les eaux usées du bourg sont traitées par une station d'épuration fonctionnant par filtres plantés de roseaux. Capacité : 900 équivalents habitants.



### ➤ L'approvisionnement en eau potable

Un réservoir est situé au Nord du bourg et approvisionne une partie des habitations de la commune.

L'approvisionnement en eau potable est géré par le SIAEP de Louvigny.



## E. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL

### ➤ Le milieu physique

Le relief de la commune est très marqué, surtout dans sa partie Nord, au niveau de la forêt de Perseigne, avec des pentes pouvant atteindre 21%.

Le point bas de la commune se situe en limite Sud de la commune, à proximité du ruisseau de la Vieille Ville, à une altitude de 124 mètres. A l'opposé, le point haut culmine à 308 mètres, au Nord-Est de la commune, au carrefour de la Croix Gravelle.

Le sous-sol de la commune est essentiellement constitué de schiste et grès. La répartition entre les roches sédimentaires et les roches volcaniques est relativement aléatoire. Cette répartition s'explique par la juxtaposition du massif armoricain (surtout constitué d'intrusion volcanique) et du bassin parisien (dépot sédimentaire).

### ➤ Le réseau hydrographique

La commune de Neufchâtel en Saosnois s'étend sur le bassin versant de la Bienne (Sud-Est de la commune) par l'intermédiaire :

- du bassin de la Vieille Ville à l'Ouest de la commune,
- du bassin du ruisseau longeant la route forestière d'Utrell, au Nord Est du bourg.

Le réseau hydrographique est relativement dense, même si la plupart des ruisseaux ne coulent pas en période sèche :

- le ruisseau d'Antenaïse,
- le ruisseau de la Vieille Ville,
- le ruisseau de la Bretèche,
- le ruisseau de la Vallée d'Enfer,
- le ruisseau de la Fontaine,
- le ruisseau de la Vallée Létrie,
- le ruisseau du Hamel,
- le ruisseau de la Bienne.



L'écoulement de ces différents ruisseaux se fait majoritairement du Nord-Ouest au Sud-Est.

Neufchâtel en Saosnois se situe dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Sarthe Amont, mais également, et de fait, dans celui du S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne.

### ➤ Le paysage

La commune de Neufchâtel en Saosnois présente une forme irrégulière en trapèze qui s'étend sur environ 7,5 km du Nord au Sud et sur 6 km d'Est en Ouest.

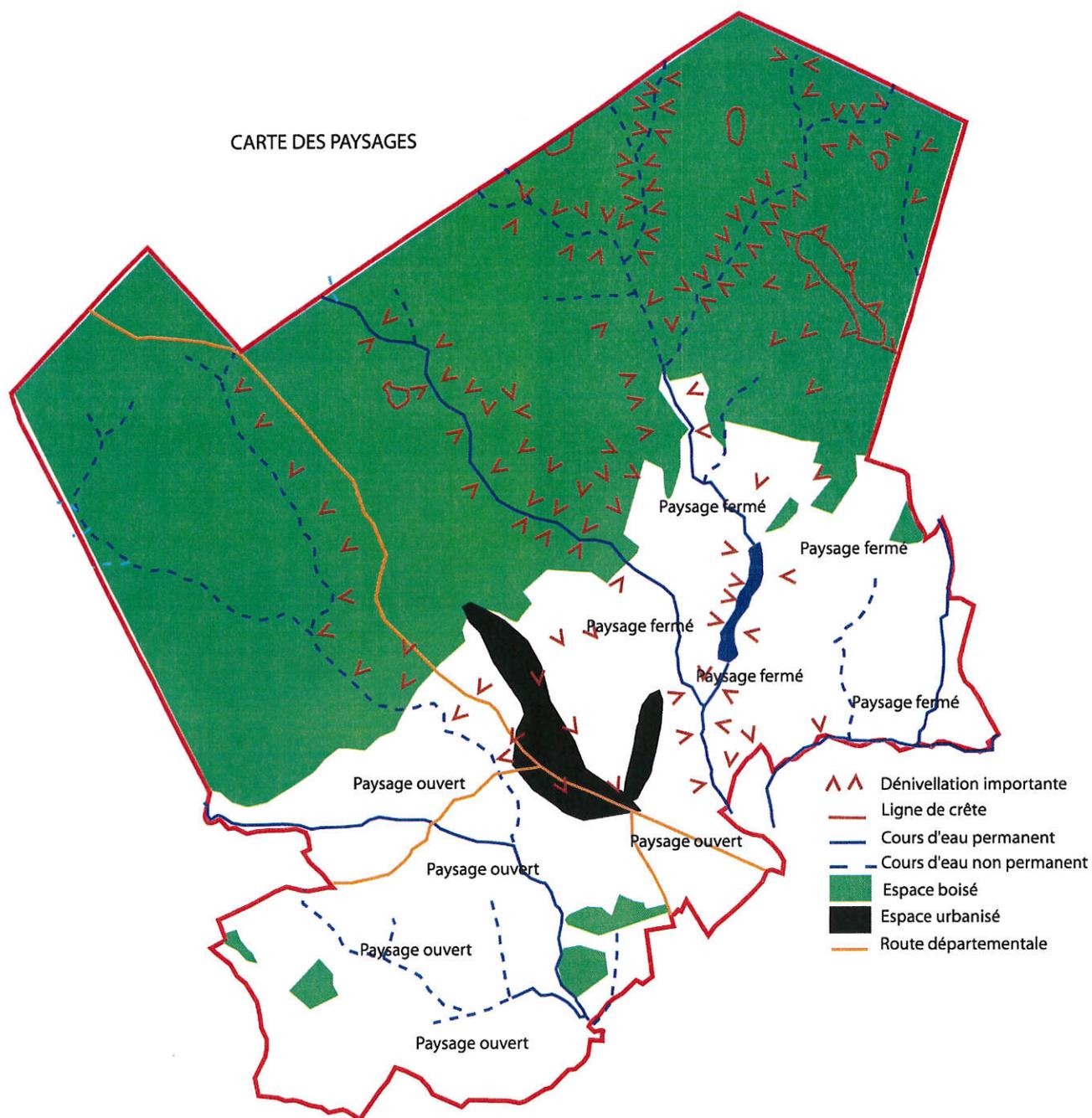
Le bourg est quant à lui localisé dans la partie Sud-Est de la commune.

La partie Nord de la commune est escarpée alors que la partie Sud est relativement plane.

Les différentes routes départementales scindent la commune en deux parties.

Trois ensembles se détachent :

- Au Nord, Nord-Ouest celui constitué par la forêt de Perseigne,
- Au Sud-Est, un paysage de bocage plus ou moins ouvert en fonction du relief,
- Au Sud-Ouest apparaît un paysage plus ouvert.



### **Au Nord : la forêt de Perseigne**

Au niveau de la forêt de Perseigne, la couverture végétale est composée pour l'essentiel de chênes sessiles, de hêtres ou de châtaigniers. Nous pouvons également noter la présence de quelques parcelles de résineux. Les sous-bois quant à eux sont constitués de pins, de sapins et de bruyères mais aussi de houx, de fougères-aigles et de ronces.

Cet espace est le plus escarpé de la commune, avec parfois des vallées très encaissées où coulent en période humide des petits cours d'eau.

### **La partie Sud-Est : un paysage de bocage plus ou moins fermé**

Cette impression de paysage fermé tient plus du relief marqué dans cette partie de la commune que de la densité et qualité du bocage. Cependant, au niveau de l'étang de Guibert, le bocage y est plus particulièrement bien préservé avec la présence de belles haies bocagères bien denses.

Les haies sont constituées pour l'essentiel de chênes, ainsi que d'essences arbustives telles que des aubépines, des noisetiers, ou des églantiers. Les parcelles sont de petite taille et occupées par l'élevage de bovins et de chevaux. Le relief devient de plus en plus doux au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la forêt.

Dans cette partie de la commune, il est possible d'observer nombre de maisons isolées, avec parfois plusieurs bâtiments annexes. Deux hameaux ont connu un développement plus important, le hameau « les Baillées » et le hameau « Morin ». Le développement récent de ces hameaux a permis de créer quasiment une continuité urbaine avec le bourg.

### **Au Sud-Ouest : un paysage plus ouvert**

Le relief dans cette partie de la commune y est moins marqué. Le réseau de haies est moins dense que dans la partie Est de la commune. Cependant il est possible d'observer quelques bosquets, apparaissant comme des vestiges de la forêt de Perseigne. Dans cette partie de la commune, les cultures sont plus présentes.

Le bâti est diffus et peu développé. Les vues sur le bourg ou la campagne sont magnifiques et donc à préserver.

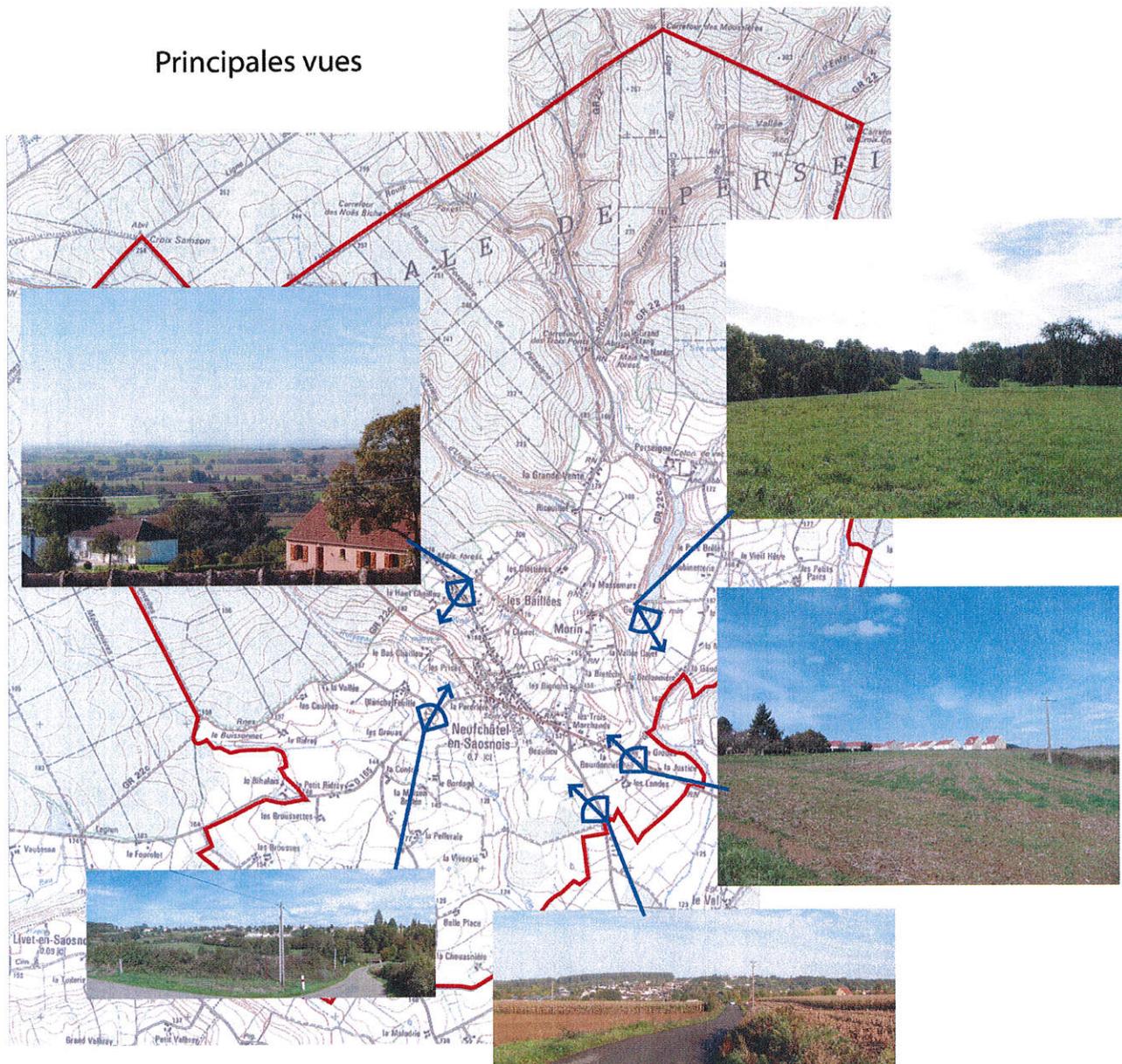


Paysage de bocage



Paysage ouvert

### Principales vues



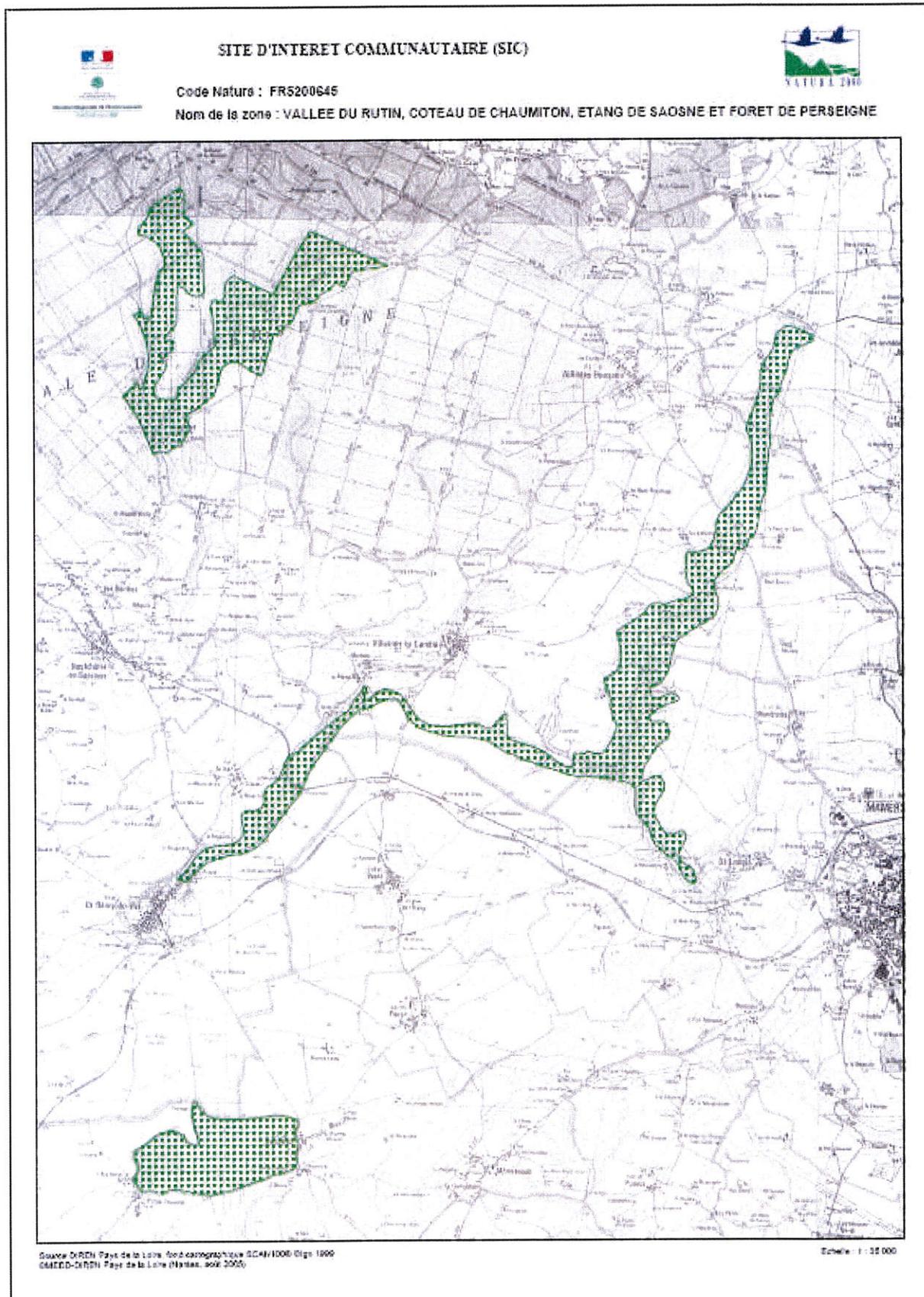
#### ➤ Le patrimoine naturel

La commune abrite un site Natura 2000 et cinq Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (ZNIEFF) de deuxième génération.

#### SITE NATURA 2000

VALLEE DU RUTIN, COTEAU DE CHAUMITON, ETANG DE SAOSNE ET FORET DE PERSEIGNE

Remarquable diversité d'habitats représentant les divers stades dynamiques, depuis les pelouses calcicoles jusqu'aux stades forestiers. Les étangs et prairies tourbeuses complètent l'ensemble qui est dans un bon état de conservation, les zones humides étant les plus dégradées. Leur restauration paraît toutefois possible si une gestion adaptée est mise en place. Plusieurs cavités sont propices aux chiroptères, dont plusieurs espèces d'intérêt communautaire ont été recensées sur le site. (Site internet de la DIREN)



## ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE, ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) DE DEUXIEME GENERATION

### FORET DE PERSEIGNE ENTRE LE BELVEDERE, LE PUIIS DE LA ROCHE ET LE CARREFOUR DES TROIS PONTS

**Commentaires** : L'équilibre écologique de cette zone est menacé par :

- Une surfréquentation et par un excès d'aménagements touristiques (pollution, déchets, piétinement, VTT),
- Une exploitation mal conduite près des ruisseaux laissant de véritables ornières arrachant toute la végétation,
- La poursuite de l'enrésinement.

**Commentaire général** : Forêt dominée par le Hêtre et le Chêne sessile, réseau de petites vallées encaissées riches en ptéridophytes, parcourues par des ruisselets acides le long desquels peuvent s'établir des plaques marécageuses à sphaignes très typiques du point de vue phytosociologique, formant un grand ensemble homogène (malgré des parcelles enrésinées) abritant plusieurs stations d'une espèce rare en Sarthe et protégée au niveau régional, traduisant un mésoclimat d'affinité sud-montagnarde: l'Oréoptéris à sores marginaux (*Oreopteris limbosperma*). C'est aussi dans cette zone que fut observée en 1972 la dernière station sarthoise d'un ptéridophyte devenu rarissime en plaine: le Lycopode en massue (*Lycopodium clavatum*). La pyrole mineure (*Pyrola minor*), tout comme la Parisette (*Paris quadrifolia*), toutes deux inscrites sur la liste des espèces protégées en Pays de la Loire, y furent maintes fois signalées et restent à retrouver depuis la destruction de leur dernière station connue. La richesse en bryophytes et en lichens corticoles y est remarquable, bien que l'on puisse en constater l'appauvrissement depuis le début du siècle. Cette zone est le seul site du département où l'on connaît le Lichen poumon (*Lobaria pulmonaria*) également nommé "Lichen pollution zéro", et la sphaigne à feuilles rangées sur cinq rangs (*Sphagnum quinquefarium*), rare en plaine, typique des pentes et rochers siliceux suintants et ombragés. La qualité des eaux permet la présence d'un odonote rare: le Cordulégastré annelé (*Cordulegaster boltonii*), et de crustacés tels que l'Ecrevisse à pattes rouges (*Astacus astacus*) et l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*), protégées au niveau national, inscrites sur le Livre Rouge de la Faune menacée en France, ainsi qu'à la Directive communautaire "Habitats, faune, flore" et à la Convention de Berne. L'avifaune variée et la présence de Cerfs élaphe (*Cervus elaphus*) étoffent l'intérêt zoologique de ce site. Le site présente un intérêt patrimonial pour la faune aquatique de par la présence d'espèces rares ou peu communes. (Site internet de la DIREN)

### ETANG GUIBERT

**Commentaires** : L'équilibre écologique de cette zone semble menacé par la fréquentation humaine excessive: pêche, parcours de tir à l'arc, piétinement, etc...

**Commentaire général** : Situé dans un vallon encaissé en marge de la forêt de Perseigne, cet étang de retenue à fond schisteux présente une flore phanérogame avec des espèces peu communes en Sarthe. La flore cryptogamique y est riche et variée; on y notera la présence de *Pholia lutescens*, bryophyte dont c'est la seule station actuellement connue dans le département, et celle d'un pyrénolichen foliacé : *Dermatocardon weberi*. L'avifaune y est également variée. (Site internet de la DIREN)

### RUISSEAU EN AVAL DU BUISSON ET ROUTE FORESTIERE D'ANCINNES

**Commentaire général** : Vallon forestier encaissé parcouru par un ruisselet forestier acide le long duquel s'est établie une flore caractéristique abritant notamment une espèce végétale protégée en Pays de Loire, très rare en Sarthe et strictement inféodée à la partie occidentale de la forêt de Perseigne : la Laïche maigre (*Carex strigosa*). Cette zone est contiguë à une route forestière dont les talus sont colonisés par une fougère d'affinité montagnarde, également très rare dans le département et protégée à l'échelon régional : l'Oréoptéris à sores marginaux (*Oreopteris limbosperma*). (Site internet de la DIREN)

### RUISSEAUX ET ROUTES FORESTIERES ENTRE ANCINNES ET LA D311

**Commentaires** : Cette zone n'est pas menacée; il faudrait toutefois prendre des précautions lors de l'exploitation des futaies. Le débardage et le stockage des troncs débités le long de certaines allées ont un impact très négatif sur les populations d'Oréoptéris à sores marginaux et surtout sur celle de l'Epipactis pourpre qui a ainsi quasiment disparu (Plusieurs dizaines d'individus en 1990, moins de 5 en 2000).

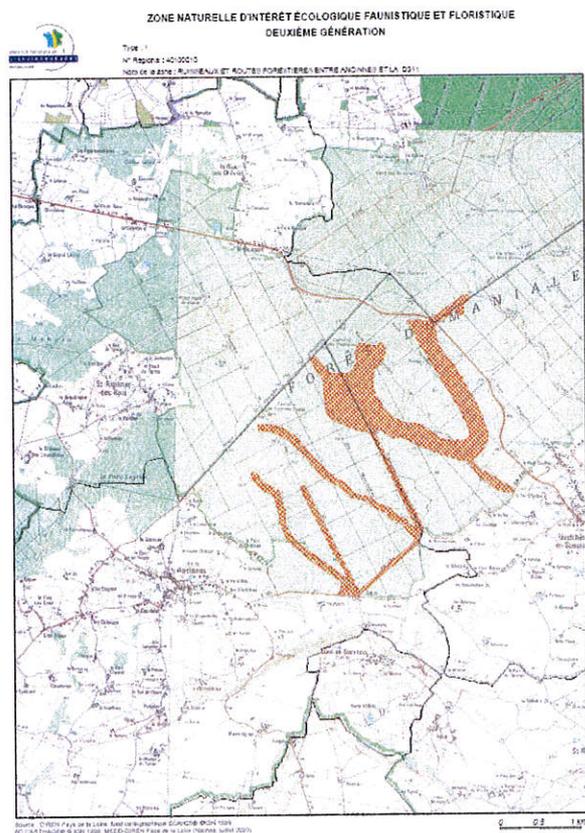
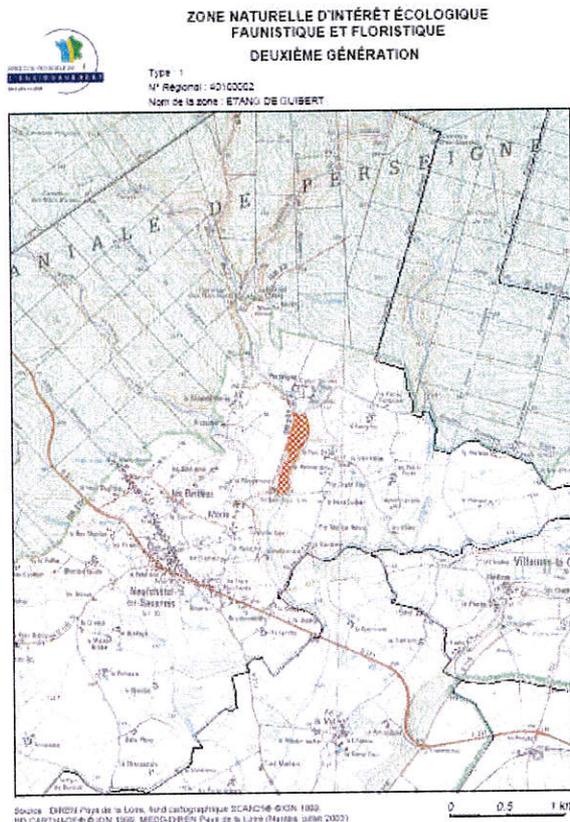
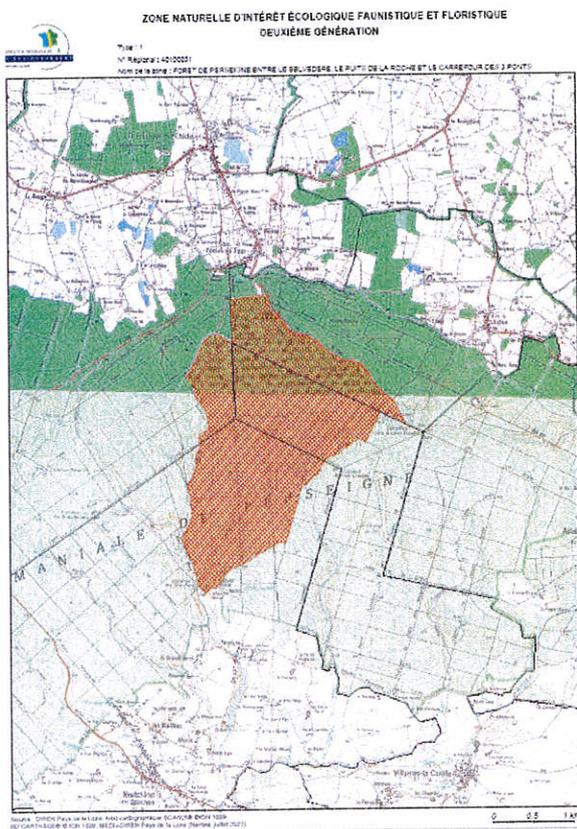
**Commentaire général** : C'est au cœur de vastes futaies où dominent le Chêne et le Hêtre, établies sur des terrains sédimentaires du Briovérien supérieur (faciès schisto-gréseux), que s'épanouit une flore d'intérêt

patrimonial, au niveau des ruisselets sillonnant le fond des petits vallons et le long de l'ensemble des routes forestières. Aulnaies luxuriantes riches en fougères, fossés humides ombragés, ornières suintantes accueillent trois espèces protégées dans les Pays de la Loire: l'Oréopteris à sores marginaux (*Oreopteris limbosperma*), fougère appréciant les ambiances hygrosociaphiles, l'Epipactis pourpre (*Epipactis purpurata*), espèce rarissime en Sarthe, en limite de son aire de répartition, et la Laïche appauvrie (*Carex strigosa*), très abondante sur ce site. (Site internet de la DIREN)

### FORET DE PERSEIGNE

**Commentaires** : Gérée par l'ONF, cette forêt ne semble pas trop dégradée, si l'on met à part toutefois les parcelles enrésinées et les problèmes que peuvent engendrer une fréquentation touristique excessive. Il conviendrait d'établir rapidement sur cette zone un état des populations d'*Osmoderma eremita* puis de mettre en place un réseau de surveillance ou des mesures de gestion adéquates pour assurer la pérennité de ce cétonidé victime de l'exploitation intensive des vieilles forêts.

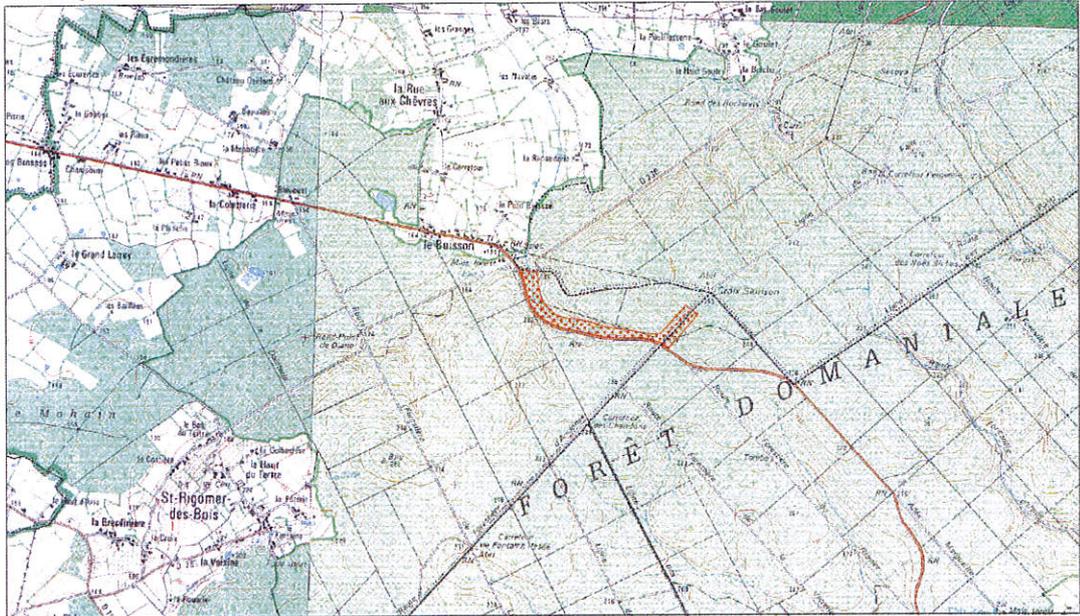
**Commentaire général** : Massif forestier culminant de la Sarthe, dominé par le Hêtre (*Fagus sylvatica*) et le Chêne sessile (*Quercus petraea*), sillonné par un réseau de petites vallées, la forêt de Perseigne représente un écosystème de fort intérêt patrimonial, de par ses caractéristiques intrinsèques d'une part, et par la richesse des biocénoses qu'il abrite d'autre part. Reposant sur des couches géologiques du précambrien et du primaire (schistes, grès), ce massif présente un mésoclimat ayant permis l'installation d'espèces végétales d'affinité montagnarde. Les associations phytosociologiques y sont bien représentées, la diversité floristique ne fait aucun doute (cryptogames, champignons, phanérogames). Secteur très riche en Bryophytes (notamment des Sphaines) et en Lichens. L'intérêt zoologique est indéniable concernant notamment l'entomologie avec la présence de la forme letacqui du Carabe à reflets cuivrés (*Chrysocarabus auronitens* ab. letacqui): Perseigne est l'un des deux sites européens où l'on connaît cette forme. Cette forêt est également l'habitat de l'une des plus importantes populations d'ongulés du département; on y rencontre de nombreux autres mammifères parmi lesquels quelques chiroptères. L'avifaune est variée avec de nombreuses espèces témoignant d'un milieu en équilibre. N'oublions pas surtout le fameux Pique-Prune (*Osmoderma eremita*), coleoptère typique des vieilles futaies, en déclin dans tous les pays européens, protégé au niveau national, inscrit à la Convention de Berne et à la Directive communautaire "Habitats, faune, flore".(Site internet de la DIREN)



**ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE  
DEUXIÈME GÉNÉRATION**



Type : 1  
N° Régional : 40100005  
Nom de la zone : RUISSEAU EN AVAL DU BUISSON ET ROUTE FORESTIERE D'ANCINNES

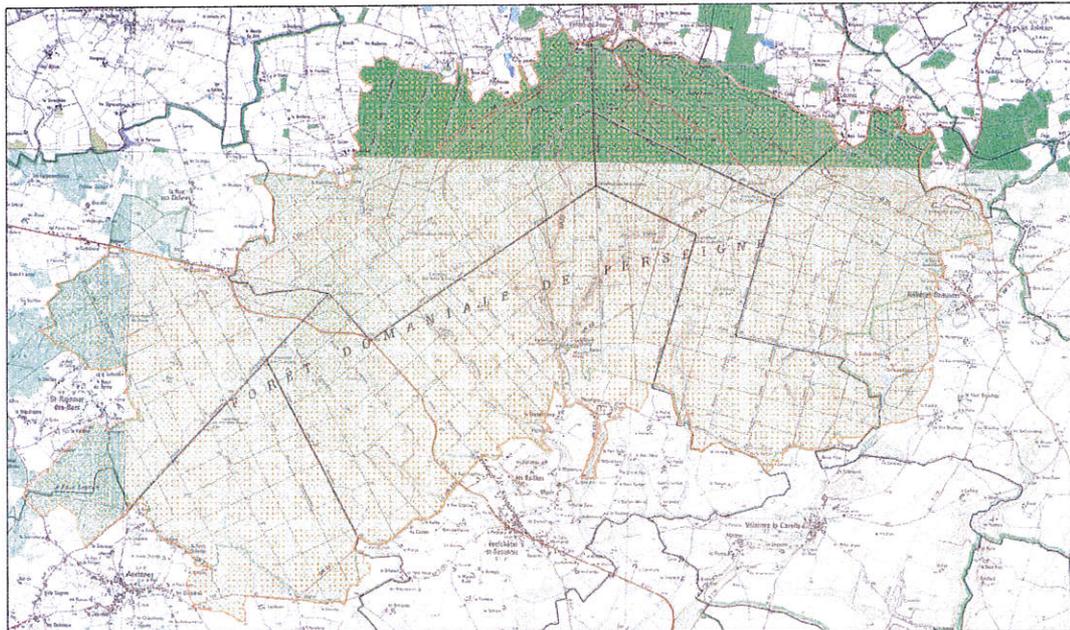


Source : DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250 ©IGN 1999,  
BD CARTHAGE © IGN 1999, MEDC-DIREN Pays de la Loire (Nantes, juillet 2003)

**ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE  
DEUXIÈME GÉNÉRATION**



Type : 2  
Code DIREN : 40100000  
Nom de la zone : FORÊT DE PERSEIGNE



Source : DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250 ©IGN 1999,  
MEDC-DIREN Pays de la Loire (Nantes, juillet 2004)

## F. LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE

### ➤ Le bâti et les formes urbaines

Le bourg de Neufchâtel en Saosnois s'est structuré le long de la départementale 311 et de la rue Guillaume III Talvas, ce qui donne une forme linéaire au bourg.



Rue Guillaume III Talvas

Route départementale 311

Le bâti ancien se localise de part et d'autre de la rue Guillaume III Talvas et sur la partie Est de la route départementale 311.

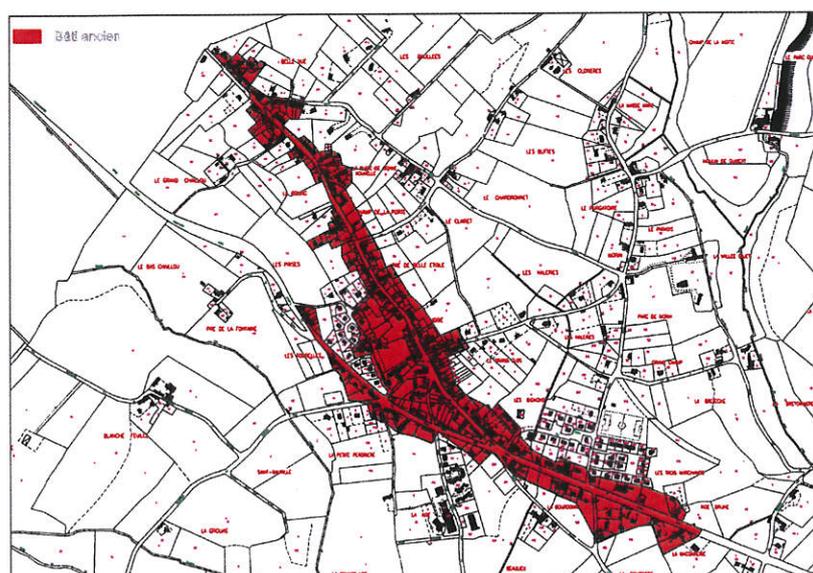
Aucun type architectural ne se dégage réellement dans le bourg. Cependant, nous pouvons y observer principalement des maisons dont les toits à deux pentes sont recouverts en tuiles plates de pays. Quelques-unes se dénotent avec des toits composés d'ardoises, principalement sur les plus grandes bâtisses. Ces maisons ont des toits à quatre pentes.

Elles sont pour la plupart composées d'un rez-de-chaussée simple ou avec un étage. Les ouvertures à l'étage sont des lucarnes gerbières ou rampantes. A l'arrière de ces maisons, il est possible d'observer un jardin délimité soit par un mur soit par une clôture. Ces maisons sont généralement recouvertes d'un enduit gris ou beige.

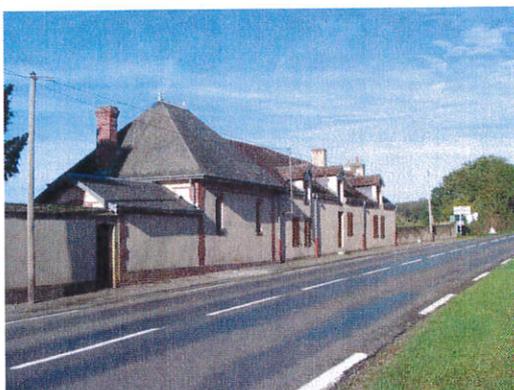
Cependant, il est possible d'observer sur des maisons récemment rénovées, un appareillage de pierres rejointoyées de couleur beige orangé. Les pierres utilisées pour ces façades sont généralement des schistes, des pierres de calcaire et/ou de la pierre de Roussard.

Dans la partie basse du bourg pour l'essentiel, on note la présence d'un certain nombre de maisons à deux niveaux dont la façade a été repeinte. Les couleurs utilisées sont beige clair ou beige rosé.

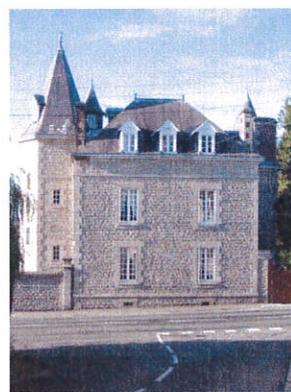
L'encadrement des fenêtres est en pierre calcaire ou peint en blanc et plus rarement en briques. Les maisons du bourg comportent majoritairement des volets. Les menuiseries en PVC commencent à faire leur apparition sur quelques belles bâtisses, laissant apparaître le coffrage du volet roulant, nuisant à l'aspect esthétique de la façade.



Exemple des différents types architecturaux observés dans le bourg



Dans le bourg, il est possible d'observer plusieurs belles bâtisses de caractère...



Bâtisses de caractère

...mais aussi des maisons mal entretenues, ou pas terminées (enduit en ciment apparent).



Maison à restaurer



Maison à restaurer



Parpaings apparents

Les extensions récentes du bourg se sont faites essentiellement dans les années 80 dans la partie Nord du bourg, entre la route départementale 311 et la rue Guillaume III Talvas.

Ces nouvelles constructions se caractérisent par des pavillons à un niveau avec sous sol, située au milieu de la parcelle. Les façades sont en maçonnerie enduite de teinte claire. Les couvertures sont en tuiles mécaniques. Côté voirie, la parcelle est délimitée par une haie de thuyas ou d'arbustes à feuilles persistantes. Il est parfois possible d'observer à l'avant de cette haie, un petit muret d'une cinquantaine de centimètres. Dans ce secteur, il est possible de trouver quelques constructions plus récentes, des années 1990-2000. Celles-ci se caractérisent par des combles aménagés.



Maison des années 80



Maison des années 90



Maison des années 2000



Impact visuel du nouveau lotissement

Les extensions les plus récentes et à grande échelle se localisent dans la partie Sud-Est du bourg, à l'Est de la route départementale 311.

Un premier lotissement datant des années 90 compte une petite quinzaine de pavillons. Ces habitations sont sur un seul niveau, avec un toit à deux pentes, couvert en tuiles mécaniques de couleur uniforme. Les façades sont en enduit clair (beige). Ces maisons sont implantées au milieu de la parcelle entourée de haie, et parfois d'un petit muret. Par la hauteur des haies de thuyas, ce lotissement donne l'impression d'être fermé, donnant peu d'ouverture vers la campagne environnante.

Il a été observé à plusieurs reprises que les murets en parpaings n'étaient pas enduits, nuisant à la qualité du lotissement.

Dans la continuité de ce lotissement, mais à l'Est de la rue Désiré, un lotissement d'une trentaine de lots est en cours.

Celui-ci est harmonieux, avec une architecture quasi similaire pour chacune des habitations. Ces logements se trouvent en milieu de parcelle clôturée par un grillage, les façades sont enduites de couleur beige, les menuiseries sont en PVC blanc, les toits sont à deux pentes couvertes en tuiles mécaniques rouge-brun.

Quelques-unes disposent d'un garage accolé à la maison et/ou d'un comble aménagé. Ce lotissement a un impact visuel fort sur le paysage à partir de la RD 311.

Il a également été développé dans les années 1990, un lotissement de logements sociaux, au Sud du bourg, à proximité de la maison de retraite. Ces logements d'architecture plus contemporaine sont recouverts en ardoises, les façades sont en enduit beige clair et disposent d'un jardinet et d'un garage.

### Les hameaux

Les hameaux sont peu nombreux sur la commune. Les deux principaux sont à proximité du bourg : Morin et Les Baillées.

Les maisons anciennes de ces hameaux sont en bordure de voie, sur un seul niveau, avec une façade enduite de couleurs claires (beige) ou un appareillage de pierres rejointoyées de couleur beige, avec une toiture à deux pentes recouverte de tuiles plates de pays.

Les maisons plus récentes, quant à elles, se trouvent un peu à l'écart, en milieu de parcelle, avec une façade enduite de couleur beige. La toiture est à deux pentes et recouverte d'ardoises mécaniques de couleur uniforme tendant vers le rouge, ce qui ne correspond pas à la couleur des toitures des maisons anciennes.

Le hameau de « les Baillées » comprend également des maisons des années 70-80, nettement moins en adéquation avec l'architecture ancienne de celui-ci, ce qui ne lui permet pas d'avoir le même charme que le hameau Morin.

Il est possible d'observer également, en campagne, des maisons de caractère et parfois bien restaurées comme celles situées à proximité du restaurant de l'étang de Guibert, ou la maison bourgeoise près de l'ancienne abbaye.



Hameau « Morin »



Hameau « Les Baillées »



Quelques belles demeures

➤ **Les espaces publics**

La place de l'Eglise : place Maxime Boisseau

A l'intersection de la rue Guillaume III Talvas, de la rue Creuse, de la départementale 165 et de la rue Louis Ragot, cette place regroupe une partie des commerces ainsi que le musée du Sabot. A quelques mètres, dans la rue Creuse, se trouvent l'école ainsi que la Mairie.

➤ **Le patrimoine bâti**



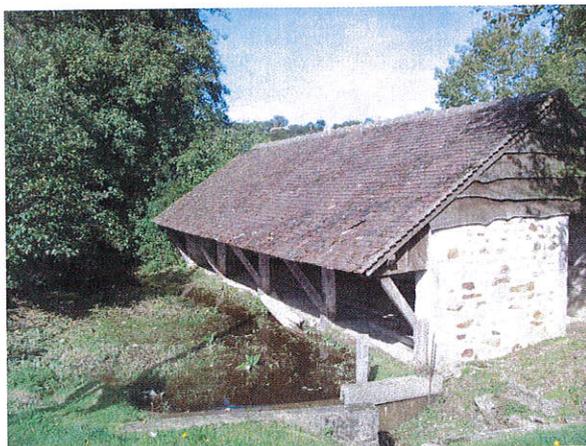
L'église



La maison familiale des sœurs de l'enfant Jésus



Ruine de l'abbaye



Lavoir



Croix près de l'Abbaye

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

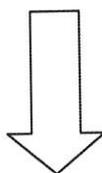
### Atouts

- ✓ La proximité d'Alençon et de Mamers
- ✓ Une offre de logements variée
- ✓ Des chemins de randonnée intéressants
- ✓ La qualité de vie (forêt de Perseigne,...)
- ✓ Des services nombreux (Agence postale communale, accueil périscolaire, etc.)
- ✓ Des commerces de proximité
- ✓ La maison de retraite

### Handicaps

- ✓ La route départementale 311
- ✓ Les hameaux pas toujours de qualité
- ✓ Un bourg étendu

### Objectifs



- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Maintenir et développer les services et les commerces

#### **IV. 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.

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

➤ **la loi Solidarité et Renouvellement Urbain 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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.

##### **Article L121-10, 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 :

1- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**> 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 lesquels un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

L'étude de zonage d'assainissement a déjà été faite. Une modification est en cours afin que la carte communale concorde avec le zonage d'assainissement.

Par ailleurs, la D.D.A.S.S. (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) 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.

**> la loi sur les Paysages 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 Renouveau Urbain qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

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.

**> 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.

La commune de Neufchâtel-en-Saosnois n'est pas concernée par cette loi.

**> La prise en compte des nuisances et des risques**

Lors des études menées pour l'élaboration de l'Atlas Départemental des Risques (maîtrise d'œuvre DDE 72 en 1991), il n'a pas été recensé sur le territoire de la commune de Neufchâtel-en-Saosnois de type de risque naturel.

## B. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### > Servitudes de protection des Monuments Historiques

La commune est concernée par un monument historique, l'Abbaye de Perseigne . Elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques en date du 4/10/1992.

Service responsable : Service départemental de l'architecture et du patrimoine  
24, place Cardinal Grente  
72 000 LE MANS

### > Servitudes d'alignement

Cette servitude concerne la route départementale 311 traversant le bourg, la rue Creuse et la rue Guillaume Talvas.

Service concerné : Mairie  
6 Creuse Rue  
72 600 Neufchâtel-en-Saosnois

## C. LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE

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

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur fin 1996, fixe, pour les 10 à 15 prochaines années, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

Il cherche à concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des futurs SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires. Les préconisations du SDAGE, qui s'imposent aux administrations publiques, s'articulent autour de 7 objectifs vitaux :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable. Il s'agit essentiellement de résoudre les difficultés d'approvisionnement et d'améliorer la qualité des eaux potabilisables et distribuées.
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, en réduisant les flux polluants rejetés.
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, en assurant en particulier un débit minimal et en respectant leur dynamique naturelle.
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation ont souvent été négligées.
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture qui est fortement impliquée tant par les prélèvements d'eau pour l'irrigation que par les pollutions par les nutriments et les produits phytosanitaires.
- Savoir mieux vivre avec les crues. Celles-ci ont un rôle majeur dans le renouvellement des écosystèmes et dans l'évolution morphologique des cours d'eau. Ce rôle doit être préservé tout en réduisant les dommages causés aux populations.

Les enjeux et objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du SDAGE Loire Bretagne doivent être pris en compte par la commune lors de l'élaboration de la Carte Communale.

D'autre part, la commune de Neufchâtel-en-Sasnois se situe dans les périmètres du SAGE de la Sarthe Amont.

Service responsable : Pôle de compétence Eau  
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt  
Cité de l'agriculture  
15, avenue Cucille  
35000 RENNES

## D. LES AUTRES ELEMENTS

### ➤ Eléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger inscrits à l'inventaire départemental

#### Patrimoine bâti :

Un inventaire du patrimoine culturel et paysager a été établi sur le département de la Sarthe. Cinq édifices sont ainsi recensés sur Neufchâtel-en-Saosnois :

- L'Eglise Saint Etienne,
- La maison des Sœurs de l'Enfant Jésus,
- Le Presbytère,
- La maison du sabot et des métiers d'antan,
- Le Château des Tourelles.

Service responsable : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine  
24, Place Cardinal Grete  
72 000 LE MANS  
Tél. : 02 43 74 02 80

#### Sites naturels :

##### *La forêt domaniale*

L'Office National des Forêts gère sur le territoire communal 1271,5308 hectares appartenant à l'Etat et dépendant de la forêt domaniale de Perseigne.

##### *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)*

Des secteurs naturels riches offrant des potentialités biologiques importantes ont été identifiés sur le territoire de Neufchâtel-en-Saosnois. Quatre projets de mise à jour des inventaires naturels de type 1 sont ainsi recensés :

- La forêt de Perseigne entre le Belvédère, Le Puits de La Roche et Le Carrefour des Trois Ponts, n° 40100001,
- L'étang Guibert, n° 40100002,
- Le Ruisseau en aval du Buisson et la route forestière d'Ancinnes, n° 40100005,
- Les Ruisseaux et routes forestières entre Ancinnes et la RD 311, n° 40100010.

Un projet de mise à jour des inventaires naturels de type 2 est recensé :

- La Forêt de Perseigne, n° 40100000.

Service responsable : Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)  
3, rue Menou  
44 000 NANTES  
Tél. : 02 40 99 58 00

**Sites d'intérêt communautaire, réseau NATURA 2000 :**

La commune est concernée par un site d'importance communautaire (SIC) :

- La Vallée du Rutin, coteau de Chaumiton, étang de Saosne et Forêt de Perseigne, n° FR 5200645.

Service responsable : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine  
24, Place Cardinal Grente  
72 000 Le Mans

Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)  
3, rue Menou  
44 000 NANTES  
Tél. : 02 40 99 58 00

**Le Parc Naturel Régional " LE PARC NORMANDIE MAINE "**

La commune est concernée par le Parc Naturel Régional " Normandie Maine "

Service responsable : Parc Naturel Régional Normandie Maine  
Base Plein Air  
Le Pont  
72 130 Moulins le Carbonel

**> Les sites archéologiques à protéger**

Trois sites contenant des vestiges archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de Neufchâtel-en-Saosnois. Ils correspondent aux numéros :

- Le Chatelier, enclos quadrangulaire, n° 72215001AH,
- L'Abbaye Cistercienne de Perseigne, monastère, n° 72215002AH,
- Les Landes, enclos complexe, n° 72215003AH.

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<sup>er</sup> août 2003.

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

**Aspects réglementaires et législatifs**

Les articles du Livre V titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490, ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret du Conseil d'Etat.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est énuméré par les alinéas suivants de l'article L 524-4 du Code du patrimoine. Les nouvelles dispositions relatives à cette redevance seront appliquées à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2003.

L'article L. 524-7 indique que le montant de la redevance d'archéologie préventive est égal à 0,32 Euro par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

L'article L. 524-3 prévoit les exonérations de la redevance d'archéologie préventive, c'est à dire les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L-351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation au prorata de la surface hors d'oeuvre nette effectivement destinée à cet usage, ainsi que les constructions de logements réalisés par une personne physique pour elle-même et les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles ou forestiers.

Il importe aussi de rappeler les dispositions de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les modifications, toujours en vigueur, apportées au code de l'urbanisme par le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004 ainsi que les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.

Il importe que la commune intègre les termes de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal:

*<< Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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 commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX I - tel. 02 40 14 23 30).*

Il est souhaitable que soient mentionnées les dispositions sanctionnant le non respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre les biens précédemment introduits en annexe I dans les POS.

#### **Proposition de recommandation ou d'association**

##### *Patrimoine archéologique*

Pour finir, concernant la recommandation ou l'association, il nous apparaît nécessaire d'inviter la commune à prendre en compte, le plus en amont possible, la recherche du patrimoine archéologique dans le cadre de sa future urbanisation.

A cet effet, l'article L. 522-4 du Code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 viennent préciser la procédure de la demande.

Service responsable : Service Régional de l'Archéologie,  
1, rue Stanislas Baudry  
BP 63 518  
44 000 Nantes Cedex 1

Secrétariat : 02.40.14.23.30

### ➤ Prévission 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<sup>ème</sup> partie - livre 1<sup>er</sup> – 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 « Prévission 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 avec 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

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

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe 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 des 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 distances pourront néanmoins être réduites dans le cas d'aménagements de bâtiments existants après consultation du Conseil Départemental d'Hygiène ».

Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales  
99, avenue Bollée  
72000 LE MANS

### ➤ 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. »

#### ➤ Les installations classées agricoles 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.

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

## V. OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT

### A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- **Accueillir de nouveaux habitants**
- **Préserver l'activité agricole**
- **Préserver la qualité des paysages et des hameaux**
- **Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg**
- **Maintenir et développer les services et les commerces**

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

- La zone constructible C
- La zone constructible pour les activités économiques Ca
- La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés en zone inconstructible :

- 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).

### B. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

#### ➤ 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*

	1982	1990	1999
<b>Taille moyenne des ménages</b>	<b>2,68</b>	<b>2,58</b>	<b>2,35</b>

Source : RGP, INSEE

La taille moyenne des ménages de Neufchâtel-en-Saosnois connaît une diminution constante depuis 1982. Cette diminution s'explique par le départ de familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emplois extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental s'observe également sur Neufchâtel-en-Saosnois, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,68 en 1982, à 2,35 en 1999. De plus, la taille moyenne des ménages est moins importante par rapport aux moyennes départementales. D'après les estimations, la taille moyenne des ménages était en 2006, de 2.67 personnes par ménage.

### ➤ Le taux de croissance de la population

Taux annuel de variation de la population	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	-0,42%	0,15%	-0,31%
Solde migratoire	1,56%	1,36%	-0,13%
Variation de population	1,14%	1,51%	-0,74%

Source : RGP, INSEE.

### ➤ Le rythme de construction actuel

Le rythme de construction sur Neufchâtel-en-Saosnois, de 1949 à 1999, est moins important que celui qu'ont connu le canton et le département. Cependant, depuis 1999, la proportion des logements âgés de moins de 6 ans est probablement supérieure à celle enregistrée au niveau du canton. Effectivement, en 1999, 388 logements étaient recensés, contre 456 estimés en 2006. Il y a donc eu environ 10 nouvelles constructions chaque année depuis 1999. Cette forte croissance était liée à des opérations de lotissement. Les élus estiment que ce rythme va baisser pour atteindre 6 à 6.5 nouvelles constructions par an dans les 10 prochaines années.

### ➤ Les objectifs

Les familles attirées par les nouvelles constructions dans des bourgs situés à une vingtaine de kilomètres des bassins d'emplois sont généralement des familles jeunes. Elles sont ainsi susceptibles de générer un accroissement naturel plus important. En 2006, le taux d'occupation des logements à Neufchâtel-en-Saosnois (2,67) est supérieur à la moyenne cantonale (2,55). On peut donc estimer que ce chiffre ne va pas changer malgré la décohabitation observée au niveau national et départemental.

En 2006, selon les estimations de la commune, on dénombrait 456 logements sur la commune, soit 68 de plus qu'en 1999. On comptait 11 % de résidences secondaires et 6,5 % de résidences vacantes.

Selon une estimation de la Mairie, la population de sa commune serait passée de 763 habitants en 1999 à 1014 habitants en 2006.

Outre ces données, la commune dispose sur son territoire de 29 logements à loyer modéré, ce qui représente 7,6 % du parc. Un lotissement est également en cours de construction au Sud du bourg.

Pour une croissance de 1,5%, la commune compterait environ 1077 habitants en 2017, soit 163 de plus qu'en 2006.

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune définit de nouveaux secteurs constructibles. Ces surfaces devront permettre la construction d'au moins 65 nouvelles résidences principales.

La commune souhaite que les personnes puissent construire leur maison sur des parcelles de taille moyenne (environ 1000 m<sup>2</sup> y compris voirie et espaces verts).

En retenant une taille moyenne de parcelle de 1000 m<sup>2</sup> par habitation, les besoins s'élèvent à environ 6,5 ha.

Afin de palier à un éventuel manque de foncier, il convient de multiplier par 1.5 la surface des terrains nécessaires à réserver pour l'urbanisation future. Ainsi, en prenant ce coefficient multiplicateur (1.5) pour la surface strictement nécessaire, cela doit permettre de se prémunir contre un éventuel manque de foncier. 9.75 ha devront donc être réservés pour l'urbanisation future.

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

## Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones

### ***Etude des terrains pouvant être ouverts à la construction.***

La commune, qui n'a pas souhaité développer de hameau, a privilégié un déploiement du bourg afin de lui redonner une forme plus compacte.

Ainsi, le choix de délimitation des zones à vocation constructible au niveau du bourg est le suivant :

#### Au Centre-Est :

Au niveau des lieux dits de « Le Clairét », « Les Haleries » et « Pré de Belle Etoile », ce qui concerne les parcelles 168a, 190, 195, 74, 75, 65, 187a et 160, la commune souhaite obtenir un droit de préemption afin de pouvoir procéder à des opérations de lotissement. Par ailleurs, il est envisagé de permettre un accès au lieu dit « Pré de Belle Etoile » par la parcelle 258.

La surface totale de cette zone est égale à **10.15 hectares**.

#### Au Sud-Est :

Les parcelles 95 et 96 seront entièrement ouvertes à l'urbanisation dans le but d'accueillir des activités économiques. Un artisan a d'ores et déjà déposé une demande auprès de la Mairie afin de pouvoir construire un bâtiment lié à son activité.

Ces parcelles représentent une surface de **4.03 hectares**.

#### A l'Est :

Une dernière zone, ayant également pour vocation l'accueil d'activités économiques, a été envisagée à l'Est de la commune. Elle permettrait un éventuel agrandissement de la Maison de la Randonnée pour envisager la construction de gîtes. Les élus ont souhaité obtenir un droit de préemption sur ces parcelles la concernant : 84b, 110a, 52a, 51 et 121b en partie.

Cette zone totalise une surface de **3.75 hectares**.

#### Au Nord-Est :

La commune dispose également de la parcelle 223 au Nord-Est du bourg sur laquelle les élus souhaiteraient développer un lotissement paysager afin de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions.

Cette parcelle de 1,07 ha sera divisée en parcelles d'une surface de l'ordre de **2500 m<sup>2</sup>**.

#### Au Sud-Ouest :

A l'Ouest de la maison de retraite, la parcelle 10a sera également constructible afin de permettre l'extension de cet établissement.

Sa surface est de **6600 m<sup>2</sup>**.

L'ensemble des nouvelles zones constructibles représente une surface de **19 hectares**, dont **7.78 hectares** réservés aux activités économiques.

Le bourg couvre une surface de **109.61 ha** et sera entièrement raccordé à l'assainissement collectif.

## C. INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION

Le rééquilibrage des nouvelles surfaces urbanisables sur le bourg permettra de favoriser l'animation du bourg. L'essentiel des nouvelles habitations sur le bourg sera raccordé au système d'assainissement collectif afin de préserver la qualité des eaux. L'avenant à l'étude de zonage d'assainissement, en parallèle avec la Carte Communale, garantit une bonne adéquation entre les deux documents et la cohérence des choix effectués. Cet avenant sera soumis à enquête publique en même temps que la carte communale.

### *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). 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.

## D. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible	99,58
Zone Ca constructible réservée aux activités économiques	7,78
Zone inconstructible	2 233,64
Total	2 341



**Annexe : règles générales de l'urbanisme**

**Article R111-1**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)  
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)  
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)  
(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)  
(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)  
(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)  
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)  
(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

**A. LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS****Article R111-2**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)  
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R111-3-1**

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article R111-3-2**

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

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

**Article R111-4**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R111-5**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation que si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le Préfet, sur proposition du Directeur Départemental de l'Equipement.

**Article R111-6**

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

**Article R111-7**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### **Article R111-8**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

#### **Article R111-9**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

#### **Article R111-10**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

**Article R111-11**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Article R111-12**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

**Article R111-13**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Article R111-14-1**

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

**Article R111-14-2**

*(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)*

*(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

## B. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

### **Article R111-16**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article R111-17**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### **Article R111-18**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

**Article R111-19**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)  
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**Article R111-20**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)  
(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 modifié le 1er juillet 1982)  
(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)  
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986)  
(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)  
(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)*

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

## C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### **Article R111-21**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article R111-22**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

### **Article R111-23**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Article R111-24**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

## D. DISPOSITIONS DIVERSES

### **Article R111-25**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)  
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 III Journal Officiel du 27 août 1986)*

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, le ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

### **Article R111-26-1**

*(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 41, art. 47 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1/04/84)  
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 IV Journal Officiel du 27 août 1986)  
(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)  
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 6 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans tout le département. Lorsque la décision relève du Préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

### **Article R111-26-2**

*(inséré par Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 V Journal Officiel du 27 août 1986)*

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.