

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
Commune de Neuville sur Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°3

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

**DOSSIER D'ARRET**  
Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**5 JUIN 2018**

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°3	28 FEVRIER 2017	5 JUIN 2018	
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : JANVIER 2018			

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE**  
24 rue de la gare 72190 NEUVILLE SUR SARTHE  
TEL : 02 43 72 79 13  
E-MAIL : [urba.dewailly@orange.fr](mailto:urba.dewailly@orange.fr)



# SOMMAIRE

<b>1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD</b>	<b>2</b>
<b>2 / LES ENJEUX DE NEUVILLE SUR SARTHE</b>	<b>4</b>
<b>3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>5</b>
<b>A - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>B - MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL</b>	<b>9</b>
<b>C - AMELIORER LE CADRE DE VIE</b>	<b>11</b>
<b>D - PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL</b>	<b>14</b>

## ANNEXE

<b>- PADD de la Commune de Neuville sur Sarthe pour l'ensemble de la commune</b>	<b>15</b>
--	-----------

## 1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques listées doivent être abordées.

### **L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan d'un projet de modification ultérieure. Du niveau d'atteinte au PADD découle le choix des procédures d'évolution du PLU.



#### **La procédure :**

**Par délibération du 28 février 2017, le conseil municipal de Neuville sur Sarthe a décidé de prescrire la révision n°3 du PLU approuvé le 29 avril 2004 sur l'ensemble du territoire communal.**

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Neuville sur Sarthe. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

#### **⇒ Article L. 153-12 :**

*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

**Le Conseil Municipal de Neuville sur Sarthe a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors d'une réunion le 24 janvier 2018 et a délibéré sur le PADD ce même jour.**

Ce PADD s'est ensuite enrichi des réflexions qui ont eu lieu tout au long de l'étude. Ainsi, de légères évolutions du projet communal peuvent exister entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point finale du dossier de la Révision du PLU.

Il est en effet normal que le projet évolue au fil du temps, en fonction des réflexions des élus, de la prise en compte des avis des Personnes Publiques associées, mais également d'éléments extérieurs. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation, sans remettre en cause les orientations principales définies initialement.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de NEUVILLE SUR SARTHE ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

### DÉMOGRAPHIE

Après une très forte croissance de 70 % entre 1975 (1 121 habitants) et 1982 (1 906 habitants), NEUVILLE SUR SARTHE connaît une croissance démographique plus raisonnée (2 121 habitants en 1990, 2 220 en 1999; 2 365 en 2009) et même une légère diminution entre 2009 et 2014 (2 355 habitants en 2014).

Sur l'ensemble de la période 1975-2014, l'augmentation de population (1 234 personnes) est due pour 60,6 % au solde migratoire (748) et pour 39,4 % à l'excédent naturel (486).

Comment attirer de jeunes ménages pour compenser le vieillissement de la population ? L'indice de jeunesse (moins de 19 ans /plus de 60 ans) est passé de 2,82 en 1990 à 2 en 1999 et à 0,95 en 2014 (proche des 1,08 dans l'ensemble de la Communauté de communes des Rives de Sarthe)

### HABITAT

De 2007 à 2016, le rythme de construction à NEUVILLE SUR SARTHE a été raisonné: 120 logements autorisés en 10 ans, soit une moyenne de 12 logements par an.

Le parc locatif social ( 52 logements) représente 5,5 % du parc de résidences principales et 39 % du parc locatif.

Comment peut-on adapter le parc de logements majoritairement de grande taille (64 % de logements de 5 pièces et plus) avec des ménages de plus en plus petits (62,3 % de ménages d'1 ou 2 personnes) ?

### ÉQUIPEMENTS

La spécificité de Neuville est d'avoir un bourg principal et 2 bourgs secondaires (la Trugalle et Montreuil)

NEUVILLE SUR SARTHE dispose d'un très bon niveau d'équipements suffisant pour accueillir les nouveaux habitants prévus. La commune est dotée d'écoles (maternelle et primaire) (205 élèves en 2015), mais également d'équipements culturels et sportifs, regroupés dans le bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population et comment faciliter l'accès de tous à tous les équipements?

### ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de NEUVILLE SUR SARTHE est une commune périurbaine qui connaît une mutation de son activité agricole. Il y a encore 11 sièges d'exploitation sur la commune.

Le centre-bourg dispose des principaux commerces de proximité (supérette, boulangerie, boucherie-charcuterie) et de nombreux services (2 médecins, dentiste, pharmacie, cabinet de kinésithérapie, coiffeurs, esthéticiennes, restaurants, hôtel restaurant...).

De par sa proximité avec Le Mans, le territoire a su attirer des activités artisanales et industrielles. La zone de La Grouas située près du bourg offre environ 250 emplois. La zone de Chapeau située dans la pointe Sud de la commune est entièrement remplie et comptera très prochainement près de 200 emplois.

Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?

## PATRIMOINE

La commune possède de nombreux éléments patrimoniaux (châteaux, manoirs ; petit patrimoine...).

Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

## ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?

# 3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## A - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

La commune de NEUVILLE SUR SARTHE a vu sa population décroître de 1 548 habitants en 1836 à 1 073 habitants en 1921 (point le plus bas) puis stagner pour atteindre 1 121 habitants en 1975. La population a ensuite augmenté de 70 % entre 1975 et 1982 (passant de 1 121 habitants en 1975 à 1 906 en 1982). Depuis la croissance est moins rapide (2 121 habitants en 1990, 2 220 en 1999; 2 365 en 2009) et la population a même légèrement diminué entre 2009 et 2014 (2 355 habitants).

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Il faut conforter le bourg dans sa fonction d'habitat et d'accueil des commerces, équipements, services en maintenant le cadre de vie.

### Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation de l'espace

La commune s'est fixé un objectif de croissance démographique annuelle de 0,58%, légèrement inférieur au rythme observé entre 1982 et 2014 (+ 0,66 % par an) afin de **gagner 245 habitants d'ici 2030, date de projection du SCOT du Pays du Mans et atteindre 2 600 habitants en 2030 contre 2 355 en 2014.**

**\* Le desserrement de la population devrait continuer à être important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est encore fort (2,47 en 2014).**

**Si le nombre moyen d'habitants par résidence principale atteint 2,20 en 2030, pour compenser le desserrement, il faudra:  $2\,355 \text{ hbts} / 2,20 - 2\,355 / 2,47 = 1\,071 - 953 = 118 \text{ logements}$**

**\* Pour avoir 245 habitants de plus entre 2014 et 2030, il faudra au moins en 17 ans:**

$$245 / 2,2 = 111 \text{ logements}$$

\* Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 100 ans ( 150 résidences principales construites avant 1919) avec un taux de 0,4 % par an , il faudrait construire :  $150 * 0,4 \% = 0,6$  logement par an , soit **10 logements en 17 ans**

**Il faudra donc 239 logements en 17 ans (118 + 111 + 10), soit environ 14 par an**

Si l'on exclut le renouvellement du parc pour lequel on n'a pas besoin de foncier, il faudra accueillir 229 nouveaux logements entre 2014 et 2030

31 logements ont été autorisés entre 2014 et 2017 inclus (3 + 12 + 6 +10).

Il faut donc trouver des terrains pour accueillir  $229 - 31 = 198$  logements en 13 ans, entre 2018 et 2030, soit 15,4 en moyenne par an.

Il y a les 11 lots restants dans le lotissement de la Foucaudière.

Il faudra donc trouver de quoi accueillir:  $198 - 11 = 187$  logements

► Ces besoins en logements ne peuvent pas être satisfaits par la remise sur le marché les logements vacants. Les élus ont étudié de manière très approfondie les logements vacants à l'automne 2017. Il n'y en a que 29 en 2017. Le taux de vacance est très faible (< 3 %) et donc incompressible. On ne peut donc pas compter sur la remise sur le marché de logements vacants pour satisfaire la demande de logements.

► Il faut ensuite s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain. Les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements.

Il faudra faciliter dans le PLU, sous certaines conditions (accès...) la densification par la division parcellaire permettant de nouvelles habitation sur les arrières des constructions existantes dans le bourg.

Il y a plusieurs dents creuses sur Neuville sur Sarthe, notamment des espaces verts de lotissements surdimensionnés et peu utilisés. Ces dents creuses pourraient accueillir des logements ou des équipements publics . 10 logements seraient possibles dans les grandes dents creuses sans problèmes (en retirant les 6 logements remplacés par le multi accueil)

Les élus pensent que 4 autres logements pourraient être construits dans le cadre d'opérations Bimby ("Build In My Back Yard", soit "Construis dans mon jardin")

► Ce n'est qu'ensuite qu'il faudra prévoir de nouvelles zones à urbaniser pour le reste des besoins en logements

Les élus refusent une urbanisation linéaire le long des voies et choisissent de créer des zones à urbaniser dans l'enveloppe globale de l'urbanisation actuelle du bourg ou en continuité immédiate, et de créer des liens forts avec l'existant...

Il faudra donc trouver de quoi accueillir:  $187 - 10 - 4 = 173$  logements.

Les élus sont conscients que le caractère péri urbain de la commune, la proximité du Mans et la desserte ferroviaire doivent conduire à adopter une densité supérieure à la densité minimale de 12 logements à l'hectare imposée par le SCOT approuvé en janvier 2014. Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain imposées par la loi ALUR, les élus avaient accepté lors du débat sur les grandes orientations du PADD d'imposer une densité d'au moins 14 logements à l'hectare, soit une densité supérieure de 17 % à celle imposée par le SCOT.

Après discussion avec les services de l'Etat, les élus ont accepté d'imposer une densité d'au moins 15 logements à l'hectare, soit une densité supérieure de 25 % à celle imposée par le SCOT.

Avec une densité de 15 logements à l'hectare, il faudra trouver  $173 / 15 = 11,5$  ha.

► Les élus décident donc de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace, en la limitant à 11,5 hectares pour l'habitat d'ici 2030.

Ils veulent privilégier le bourg de Neuville afin que la population nouvelle soit proche des services, des commerces et des équipements, tenir compte des contraintes (topographie; facilité de raccordement aux réseaux, ...), privilégier les zones d'urbanisation proches des équipements et éviter l'étalement en continu le long des voies..

**Ainsi l'urbanisation future de Neuville sur Sarthe s'effectuera en densifiant et en arrondissant l'enveloppe urbaine actuelle du bourg** afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité (densification du bourg et remplissage des terrains situés entre la rue du stade et la grande rue au Nord et dans le prolongement vers l'Est du lotissement de la Foucaudière).

Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront soignées.

► **Le choix des zones d'extension sera fait en utilisant la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » afin de déterminer les zones à urbaniser les mieux à même de répondre aux attentes de la commune tout en limitant l'impact sur les milieux naturels et agricoles.**

► **Les élus verront au cas par cas s'ils décident ou non d'intervenir directement dans l'aménagement des nouveaux quartiers ou de laisser agir les opérateurs privés. Quel que soit l'aménageur, ils veulent lui imposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour maîtriser la qualité des aménagements, le respect du développement durable et le rythme de construction afin de ne pas déséquilibrer les équipements.**

## Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le bourg de NEUVILLE SUR SARTHE, et notamment ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'une mixité :

- de la population (en mêlant les populations d'âges et de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles et la mixité sociale),
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

► **Le PLU doit permettre de diversifier les offres en logements et de renforcer la mixité sociale.**

Les opérations d'habitat devront s'efforcer de prendre en compte les besoins d'une population variée (jeunes actifs, jeunes ménages, mais aussi personnes retraitées, personnes âgées...).

L'ensemble des caractéristiques sociales de la commune devra être considéré.

► **Il s'agira notamment de varier la taille des terrains constructibles** dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population, de prévoir l'insertion d'opérations de locatifs sociaux ou de proposer de l'accession sociale à la propriété.

Le SCOT demande qu'une partie des logements soient des logements économes en espace et qu'ils consomment moins de 400 m<sup>2</sup> par logement. Cela peut être des logements individuels sur petites parcelles, ou des logements intermédiaires ou des logements collectifs.

**Sur la commune de Neuville sur Sarthe, le SCoT impose un minimum de 20% de logements économes en espace (parcelle ≤400 m<sup>2</sup>) sur la période 2013/2030, soit  $252 * 20 \% = 50$  logements.**

**Ce pourcentage devra être respecté dans toutes les opérations.**

► **La réalisation de logements locatifs « sociaux »** à loyer modéré, au plus près du centre bourg pourrait permettre de consolider les possibilités d'un parcours résidentiel complet sur la commune en répondant aux attentes des jeunes actifs, des ménages modestes et des personnes âgées par exemple. Elle pourrait également permettre l'amélioration du parc ancien, et l'optimisation de l'utilisation des réseaux existants.

**Le SCOT demande également qu'une partie des logements soient des logements aidés**, soit des logements locatifs sociaux, soit des logements en accession sociale à la propriété.

**Pour la commune de Neuville sur Sarthe, le SCoT demande 10% de logements aidés sur la période 2013/2030, soit  $252 * 10 \% = 25$  logements. 8 logements ont été réalisés depuis 2013 à La Foucaudière. Il en reste donc 17 à réaliser.**

**Les OAP répartiront les logements sociaux entre les 2 grandes zones d'urbanisation de façon égalitaire.**

► **Les élus sont conscients que la diversification des formes urbaines** (habitations accolées, habitat intermédiaire, petits collectifs...) est indispensable pour avoir une gestion économe de l'espace et de l'énergie.

## B - MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

### Maintenir l'agriculture

**Il est important de considérer l'agriculture comme une véritable activité économique, essentielle à l'identité rurale du territoire communal :**

⇒ Les élus veulent soutenir les activités agricoles en tant qu'élément de production économique en protégeant les sièges d'exploitations pérennes ( les élus ont repéré les sièges d'exploitation agricole et étudié leur pérennité) en les classant en zone agricole. Les onze sièges d'exploitation et les sièges secondaires ont été classés en zone Agricole.

⇒ Le règlement du PLU autorisera les transformations de bâtiments existants en habitation lorsque leur qualité architecturale et patrimoniale le justifie et lorsque ce changement de destination n'affecte pas l'activité agricole en les identifiant sur le plan de zonage.

⇒ Les élus ont décidé de demander à l'Etat de définir un Périmètre de protection Modifié pour le château de Chêne de Cœur situé sur Saint Pavace et récemment inscrit au titre des Monuments historiques afin de ne pas hypothéquer le développement du siège de Chapeau

⇒ Les élus veulent permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, vente directe à la ferme).

⇒ Le règlement du PLU ne permettra les technologies d'énergie renouvelable en zone A qu'à condition de ne pas diminuer les surfaces utiles: les élus sont d'accord pour la couverture des bâtiments en photovoltaïque mais contre l'implantation de grandes éoliennes.

### Maintenir et développer les activités économiques

Le centre de NEUVILLE SUR SARTHE comporte les principaux commerces (supérette, boulangerie, boucherie-charcuterie) et services de proximité notamment dans le domaine de la santé (médecins, dentiste, pharmacie, kinés..). Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le règlement du PLU imposera le maintien des commerces, services et activités en rez de chaussée des immeubles réalisés dans le centre bourg sur un terrain mis à disposition par la commune.

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg en évitant d'imposer des places de stationnement sur le terrain de l'activité. Les élus veulent permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent fournir des emplois aux habitants de NEUVILLE SUR SARTHE.

Les 31 logements autorisés de 2013 à 2017 inclus ayant tous été construits dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT (bourg de Neuville, La Trugalle et Montreuil), il reste donc une dizaine d'hectares pour le développement mixte (habitat, équipements et activités).

Les élus veulent poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises en trouvant le juste équilibre entre le confort des entreprises et les conflits de voisinage potentiels et ils souhaitent que la CDC Maine Cœur de Sarthe ait des projets sur Neuville sur Sarthe.

La Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe a validé le choix de Neuville sur Sarthe de lancer l'extension de la zone de la Grouas sur 7, 4 hectares en décidant d'acquérir ces terrains qui pourraient être prochainement mis en vente.

Les élus souhaitent permettre le développement (extensions, restructurations,...) des entreprises existantes en campagne en les identifiant dans des STECAL.

Les élus soutiennent les loisirs et l'activité touristique (zone pour le développement du terrain de camping, possibilité d'évolution touristiques de certaines propriétés, protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, conception d'espaces publics favorisant le lien social et les activités de plein air...).

Les élus sont d'accord pour tenir compte des orientations générales en matière d'aménagement numérique des territoires adoptées au niveau du Département de la Sarthe qui en a fait une priorité.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien et le développement des activités commerciales en centre-bourg dépendent du maintien d'un certain dynamisme démographique.

## C - AMELIORER LE CADRE DE VIE

La commune de NEUVILLE SUR SARTHE est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

La prise en compte des déplacements est également un axe fort du développement futur de NEUVILLE SUR SARTHE .

Enfin, une réflexion doit être menée afin de ne pas dénaturer NEUVILLE SUR SARTHE et faire de son cadre de vie un atout pour son développement.

### Maintenir et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans le centre-bourg (écoles maternelle et primaire récemment regroupées, salle polyvalente récemment rénovée et étendue, gymnase, terrains de foot,...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres pour la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants des différents quartiers.

Les élus souhaitent encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes. Elle va aménager une Maison des Assistantes Maternelles en face du restaurant scolaire et rénover et agrandir la mairie. Elle va également accueillir le multi accueil communautaire que la CDC Maine Cœur de Sarthe envisage de construire dans la partie Sud de son territoire. La Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe a validé le choix de Neuville sur Sarthe d'implanter ce multi accueil sur le terrain situé au Nord du cimetière.

Au niveau des améliorations, les élus souhaiteraient conforter la pérennité du cabinet médical et travailler avec la CDC au niveau des équipements de plein air et des équipements culturels (bibliothèque, école de musique,, école de danse..).

Les élus souhaitent développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, développement des circuits de randonnée et si possible création de nouveaux chemins notamment pour rejoindre les communes voisines et le boulevard nature)

Le terrain nécessaire à une éventuelle extension du cimetière et de la salle omnisports appartient déjà à la commune.

Enfin, la commune de NEUVILLE SUR SARTHE s'inscrit pleinement dans le programme communautaire de déploiement de la fibre et de développement du Très Haut Débit.

### Améliorer les déplacements

Le territoire de NEUVILLE SUR SARTHE est traversé par deux autoroutes (A 11 et A 28), quatre routes départementales (RD 300, 47, 197 et 265) et deux voies ferrées (Alençon –Le Mans et la LGV Paris-Nantes et Rennes).

La ligne ferroviaire Caen- Alençon - Le Mans dessert la gare de Neuville. Le bourg de Neuville est ainsi à une dizaine de minutes de la gare du Mans, ce qui est un atout important pour son attractivité. La création envisagée d'un arrêt au centre hospitalier devrait encore accroître la fréquentation de cette ligne. Les élus sont très attachés à cette ligne et souhaitent sa modernisation afin d'assurer le respect des horaires. Ils ont aménagé un parking relais près de la gare et devant son succès ils envisagent de l'étendre.

Le Conseil Départemental demande d'éviter de développer l'urbanisation le long des RD 300 et 47.

Les élus souhaitent continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

Les élus souhaitent la modernisation de la RD 47 entre la rocade du Mans (RD 313) et Neuville-sur- Sarthe, en tenant compte des priorités des projets structurants du Schéma Routier Départemental

Il faut améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser et desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.

Les élus vont engager une réflexion pour améliorer l'accès Est au bourg depuis la RD 197 en imposant dans le cadre de l'aménagement des 2 zones AUh situées de part et d'autre de cet axe la réalisation d'un rond point d'entrée de bourg.

Dans les nouvelles opérations, il faudra tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs (en fait des voiries partagées sans trottoirs pour les futurs quartiers) et donner la priorité aux piétons.

Il faut continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés et permettre l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers. Prévoir les liaisons douces entre les lotissements, les espaces verts.

**Les élus ont décidé de créer des emplacements réservés le long de la RD 47** afin de permettre la création d'une liaison sécurisée pour les piétons et les cyclistes entre le bourg de Neuville sur Sarthe et le bourg de Saint Pavace et le centre du Mans.

Les parkings existants dans le centre bourg sont à conforter pour les besoins quotidiens. Les élus souhaitent créer un parking à Montreuil en créant un emplacement réservé pour cela .

Le règlement imposera des aires de stationnement pour les vélos devant les commerces, artisans et services.

Les élus ont déjà commencé à réaliser les travaux prévus par le PAVE.

La commune a déjà aménagé une aire de co-voiturage dans la zone d'activités de Chapeau et à La Trugalle.

Les élus sont favorables pour prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Enfin, le Conseil Municipal est d'accord pour préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.

## Limiter l'impact du développement urbain

Afin de limiter l'impact du développement urbain, la commune de NEUVILLE SUR SARTHE souhaite :

- Limiter les ruptures entre le centre-bourg et les extensions existantes et futures (planter des haies en limite de l'enveloppe urbaine)
- Sécuriser et encourager les parcours piétons dans le bourg
- Mettre en œuvre une organisation urbaine qui préserve la qualité des paysages et des espaces publics, l'intimité des espaces privés (jardins,...) et la topographie des sites (préserver les haies existantes, permettre des pare vues dans le règlement pour l'intimité mais seulement derrière les maisons)
- Limiter les consommations énergétiques (principes bioclimatiques) (en imposant par exemple pour des opérations groupées plutôt des voies est ouest que nord sud pour avoir des maisons nord sud ou maison nord sud perpendiculaire à une voie nord sud)
- Regrouper le stationnement visiteur par poche dans les nouveaux quartiers
- Privilégier les cuvettes douces non clôturées de type espace verts faciles à entretenir mais qui prennent du temps et du terrain plutôt que les bassins tampons profonds à clôturer pour économiser l'espace difficiles à entretenir.
- Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible. (imposer des haies au lotisseur par exemple)
- Imposer notamment la plantation d'une haie paysagère en limite des zones AUh lorsqu'elles sont en contact avec l'espace agricole ou naturel
- Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension
- Lors de la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avoir des Orientations raisonnées et applicables.

## Promouvoir un développement durable

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

- Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (permettre des constructions avec des toitures à pentes nulles ou faibles pour atteindre les normes énergétiques en vigueur à moindre coût) : Les élus ne sont pas d'accord pour l'autoriser sur l'ensemble de la toiture dans le centre bourg mais sont d'accord pour le permettre dans les zones d'extension récente et dans les zones à urbaniser (zones AUh)
- Encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...)
- Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
- L'acheminement des eaux pluviales par des noues ne sera recommandé que lorsque le terrain sera suffisamment filtrant.
- Les élus ne souhaitent pas imposer aux acquéreurs l'infiltration de leurs eaux pluviales sur leur parcelle même si le terrain est filtrant.

## D - PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, NEUVILLE SUR SARTHE engage une démarche de développement durable.

### Préserver et valoriser les éléments identitaires

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour NEUVILLE SUR SARTHE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- Protéger la vallée de la Sarthe repérée comme réservoir de biodiversité et corridor vallée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Identifier et préserver les trames vertes et bleues définies aux échelles communales et supra-communales qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins pour leur rôle de biotopes et leur rôle paysager.
- Protéger strictement (inconstructibilité) les zones humides délimitées par la Commission communale et le bureau d'études ASTER dans les zones AUh: interdire les affouillements et exhaussements et le drainage des zones humides
- Protéger les principaux massifs boisés de la commune par un classement en Espace Boisé Classé (EBC).
- Protéger les haies repérées par la Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable. La graduation de la protection a été étudiée par la commission locale : non sauf ou oui si..
- Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes..) à l'intérêt du maintien des arbres et des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).
- Identifier d'autres éléments de la trame verte à protéger dans le PLU (article L.151-23 du code de l'urbanisme) : Arbres isolés, Alignement d'arbres (allées), Parcs.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

### Préserver le patrimoine bâti

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : de multiples châteaux et manoirs, belles demeures.

En vue de protéger le patrimoine bâti de NEUVILLE SUR SARTHE, les élus ont décidé de:

- Valoriser le patrimoine architectural en préservant le caractère du centre bourg historique en zone urbaine centrale, en essayant de maintenir l'alignement des constructions et en excluant des maisons d'architecture trop moderne.
- Protéger le patrimoine architectural en valorisant châteaux, manoirs et belles demeures ainsi que leurs parcs attenants (les soumettre à un permis de démolir).

- Etablir des règles architecturales adaptées suivant les secteurs de la commune avec une graduation des contraintes du centre bourg aux nouveaux quartiers en passant par les lotissements récents
- Protéger le patrimoine archéologique signalé par la DRAC.

Par ailleurs, dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti, les élus ont identifié les bâtiments anciens de qualité dont ils souhaitent permettre le changement de destination, dans le respect de l'activité agricole.

Le règlement du PLU imposera certaines contraintes architecturales en zone agricole pour limiter les atteintes à l'environnement: interdire les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage

## Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités

Les élus ont pris en compte depuis longtemps les risques naturels présents sur leur territoire avec l'inconstructibilité d'une grande partie de la commune soumise au risque d'inondation le long de la Sarthe. Les élus appliquent les règles limitatives strictes du PPRI.

Les élus ont fait le choix de ne pas développer l'habitat sur les secteurs soumis à des nuisances importantes (nuisances sonores : A11, A 28, RD 47 jusqu' au croisement avec la RD 265, LGV ; risques le long de la canalisation de gaz) et souhaitent limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores...) en interdisant les zones d'habitat diffus en milieu rural.

Les élus voudraient obtenir une réduction des nuisances sonores générées par la LGV.

Enfin, les élus continuent d'informer la population sur les risques : DISCRIM, livret des personnes vulnérables..

### PADD de Neuville sur Sarthe

-  Trame bleue et verte : Protéger la vallée de la Sarthe inondable, les ruisseaux et les bois
-  Mise en place de STECAL pour permettre le développement des activités en campagne
-  Zone d'activités existante
-  Développement de la zone d'activités
-  Etendre le bourg à proximité des équipements et des services
-  Possibilité d'équipements touristiques
-  Préserver pour l'extension future du bourg
-  Densifier l'enveloppe urbaine
-  Espaces Boisés Classés
-  Protéger les arbres repérés
-  Protéger les haies
-  Préserver les zones humides validées par la commission locale
-  "s" - Secteur de nuisances sonores
-  "f" - Périmètre de protection des forages
-  "v" - Sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques
-  Chemin de randonnée en site propre
-  Chemin de randonnée sur routes peu fréquentées
-  Chemin de randonnée sur routes fréquentées
-  Interdiction d'accès direct
-  Localisation du Patrimoine remarquable
-  Permettre quelques changements de destination
-  Préserver les sièges d'exploitation agricole
-  Préserver les sièges d'exploitation agricole secondaire
-  Profiter au maximum de la desserte ferroviaire
-  Obtenir la réduction des nuisances de la LGV

