

Département de l'Orne
Commune de Saint Germain de la Coudre

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

1

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION DU PROJET

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
14 JANVIER 2014



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
ELABORATION	29 NOVEMBRE 2011	14 MAI 2013	14 JANVIER 2014
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : JANVIER 2014			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE

ELABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION

MODE D'EMPLOI

Le rapport de présentation est une composante essentielle du document d'urbanisme ; il expose le fondement des différentes dispositions du PLU et doit ainsi permettre aux citoyens de comprendre le projet communal d'aménagement du territoire. Le rapport de présentation doit donc être cohérent avec l'ensemble des autres documents du PLU et constitue le document de référence pour l'application et la gestion du document d'urbanisme. Ce document n'a pas de portée normative (il ne peut être support de servitudes ou de règles et n'est donc pas opposable), mais peut contenir des recommandations (non obligatoire par essence). Les éléments de contenu du rapport de présentation sont listés ci-après :

- **Le diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de service et sur *l'analyse de l'état initial de l'environnement* ;
- **L'explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- **L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** ;
- **La justification des objectifs compris dans le PADD** au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- **L'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement** et les mesures mises en oeuvre pour le prendre en compte, le préserver et le valoriser ;
- **L'évaluation environnementale du PLU**, le cas échéant.

JANVIER 2014


XAVIER DEWAILLY
URBANISTE Qualifié

3 ALLEE JEAN JAURES
72100 LE MANS
Tél : 02.43.72.79.13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I – PREAMBULE	6
A – <i>IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL</i>	6
B – <i>DU TERRITOIRE A LA PLANIFICATION TERRITORIALE</i>	7
II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
A – <i>LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE</i>	9
1 – LE CLIMAT.....	9
2 – LA GEOLOGIE.....	9
3 – LES COMPOSANTES DU PAYSAGE.....	11
a – LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	11
b – LE RELIEF.....	16
c – LA VEGETATION	17
d- LES MILIEUX ECOLOGIQUES SENSIBLES	20
e –LES ZONES HUMIDES	25
f – LES IMPRESSIONS PAYSAGERES	29
B – <i>LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE</i>	33
1 – LE RISQUE INONDATION.....	33
2 – LE RISQUE REMONTEES DE NAPPE.....	35
3 –LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN.....	36
4 –LE RISQUE SISMIQUE.....	40
5 –LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	41
C – <i>LES POLLUTIONS ET AUTRES NUISANCES</i>	41
III – L'ANALYSE TERRITORIALE ET HUMAINE.....	43
A – <i>L'HISTOIRE COMMUNALE</i>	43
1 – QUELQUES REPERES : L'histoire de Saint Germain de la Coudre	43
2 – LES TEMOINS DU PASSE	44
a - LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	44
b – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE	44
c – LE PATRIMOINE CLASSE OU INSCRIT	46
3 – L'EVOLUTION DE L'URBANISATION.....	47
a – LE BOURG ANCIEN ET LA PERIPHERIE DU BOURG	47
b – L'HABITAT TRADITIONNEL	49
c – LES ENTREES D'AGGLOMERATION.....	50
d – LES SECTEURS D'ACTIVITES	51
B – <i>LES EQUIPEMENTS EXISTANTS</i>	52
1 – INFRASTRUCTURES, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	52
a – LA DESSERTE DEPARTEMENTALE ET LOCALE	52
b – LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE CO-VOITURAGE	52
c – MOBILITE ET DEPLACEMENTS.....	53
d – LES DEPLACEMENTS DOUX	55
2 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	57
a – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERI-SCOLAIRES.....	57
b – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS	58
c – UN RESEAU ASSOCIATIF DYNAMIQUE.....	58
c – RESEAUX DIVERS.....	59
d – COUVERTURE ADSL.....	60
IV – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	61
A – <i>DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE</i>	61
1 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	61
a - DE 1954 A 1982 : UNE BAISSSE CONTINUE ET SENSIBLE	62
b - DE 1982 A 2008 : UNE CROISSANCE MODEREE	62
c - DEPUIS 2008.....	63
2 – LA STRUCTURE DE LA POPULATION	63
a – REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE	63
b – LA TAILLE DES MENAGES	64
3 – LES MOUVEMENTS DE POPULATION.....	65
4 – LES REVENUS	65
B – <i>LA SITUATION ECONOMIQUE</i>	66
1 – UNE ACTIVITE STRUCTURANTE POUR LE TERRITOIRE : L'AGRICULTURE.....	66
2 – LES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES ET L'ARTISANAT	69
3 – DES COMMERCES DE PROXIMITE ET DES SERVICES QUI ASSURENT LES BESOINS DU QUOTIDIEN	69

<i>C – LE PARC DE LOGEMENTS</i>	70
1) LE PARC GLOBAL	70
2) LE STATUT D'OCCUPATION	70
3) LA TAILLE DES LOGEMENTS	71
4) LE NIVEAU DE CONFORT	71
5) LE RYTHME DE CONSTRUCTION	71
6) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1982 A 2008	72
a) DE 1982 A 1990	72
b) DE 1990 A 1999	72
c) DE 1999 A 2008	72
d) DE 1982 A 2008	73
<i>V – LE PROJET COMMUNAL</i>	74
<i>A – LA CONSOMMATION DE TERRAINS AU COURS DES DERNIERES ANNEES</i>	74
<i>B – LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</i>	77
1 – L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	77
2) DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	78
3) DETERMINATION DES BESOINS EN SURFACES A URBANISER	79
<i>C – LES CHOIX DU P.A.D.D. AU REGARD DU DIAGNOSTIC</i>	79
<i>D – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</i>	79
1 – LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	80
a – LES LOIS GRENELLE 1 ET 2	80
b – LA LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE DU 13 JUILLET 2010	81
c – LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006	82
d – LES LOIS SUR L'EAU DES 3 JANVIER 1992 ET 30 DECEMBRE 2006	82
e – LA LOI SUR LES PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993	84
f – LA LOI SUR LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995 (LOI BARNIER)	84
g – LA LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992	85
h – LA LOI DU 5 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	85
i – LA LOI SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE DU 1ER AOÛT 2003 ET LE CODE DU PATRIMOINE	85
2 – LES ACTIVITES AGRICOLES ET LE RESPECT DES CONTRAINTES SANITAIRES	86
3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	86
4 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	87
a – LE RISQUE D'INONDATION : Vallée de la Coudre	87
b – LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES	87
c – LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	87
d – LE RISQUE D'INCENDIE PAR FEUX DE FORET	87
e – LE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	87
f – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SPECIFIQUES	87
5 – LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS	88
a – LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF	88
b – LES ZNIEFF	89
c – LES ZONES HUMIDES FONCTIONNELLES	90
d – LES ZONES NATURELLES	90
<i>VI – LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE</i>	91
<i>A – UN ZONAGE EQUILIBRE</i>	91
1 – LES ZONES URBAINES	91
a – LA ZONE URBAINE CENTRALE (UA)	92
b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB)	92
c – LA ZONE D'ACTIVITES (UZ)	93
2 – LES ZONES A URBANISER	94
a – LES ZONES URBANISABLES IMMEDIATEMENT POUR L'HABITAT (1AU)	94
b – LES ZONES URBANISABLES A LONG TERME POUR L'HABITAT (2AU)	95
3 – LES ZONES AGRICOLES	99
a – LE CHOIX DE LA ZONE AGRICOLE	99
b – LES SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE	99
4 – LES ZONES NATURELLES	100
a – LES SECTEURS Nh	101
b – LES SECTEURS NATURELS RESERVES AUX ACTIVITES (Na et Na1)	101
c – LES SECTEURS NATURELS POUR LES EQUIPEMENTS DE SPORTS, LOISIRS ET TOURISME OUVERTS AU PUBLIC (NL)	102
d – LE SECTEUR NATUREL PROTEGE (Np)	103
<i>B – LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE EN ZONES APPARAISSANT SUR LES PLANS DU REGLEMENT GRAPHIQUE</i>	104

VII – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	106
A – VERS UNE PLUS GRANDE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ENTRE LE R.N.U. ET LE P.L.U.	106
1 – LES SURFACES DES ZONES COMME TRADUCTION D'UNE VOLONTE POLITIQUE	106
B – LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX.....	109
1 – LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	109
A) LE SCoT.....	109
B) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE	110
C) LE SAGE de l'Huisne	110
2 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES.....	111
A) LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'HUISNE.....	111
B) LE PAYS DU PERCHE ORNAIS	112
C) LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE GEMAGES – L'HERMITIERE – SAINT GERMAIN.....	112
C – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT.....	113
1 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE.....	113
a- LES ZONES NATURA 2000.....	113
b- EAU ET MILIEUX AQUATIQUES	113
c- ARTIFICIALISATION DES SOLS.....	114
d- QUALITE DE L'AIR.....	114
e- LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES	115
f- CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EVOLUTION DES PAYSAGES	115
2 – INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES	115
a- LA RESSOURCE EN EAU	115
b- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE AGRICOLE	116
c- ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES.....	116
3 – INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET RISQUES	117
a- LES NUISANCES ET GENES DIVERSES	117
b- LES RISQUES	117
4 – LES IMPACTS DU PLU SUR LA VIE QUOTIDIENNE.....	117
a- SANTE ET BIEN-ETRE.....	118
b- ATTRACTIVITE ET IMAGE DE LA COMMUNE.....	118
c- L'IMPLICATION DE LA POPULATION.....	118
D – LES MESURES COMPENSATOIRES ET DE SUIVI.....	118
1) TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION.....	118
2) UNE ATTENTION A PORTER SUR LE LONG TERME.....	119
CONCLUSION.....	120

INTRODUCTION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils donnent aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent, tout en continuant, comme par le passé, à préciser le droit des sols.

Les Plans Locaux d'Urbanisme définissent, à partir d'un diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, définissant les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Le Conseil Municipal de SAINT GERMAIN DE LA COUDRE a ainsi fixé les principaux objectifs de cette élaboration du PLU pour la commune : organiser le développement de la commune et répondre aux grands enjeux nationaux (changement climatique, économie d'espace, équilibre entre les espaces naturels et urbains, mixité...).

Le projet de PLU doit être en cohérence avec les objectifs des collectivités limitrophes et avec les phénomènes environnementaux ou socioéconomiques d'ensemble.

Par délibération du 29 novembre 2011, le Conseil Municipal de Saint Germain de la Coudre a décidé de prescrire l'élaboration du PLU afin d'adapter son document d'urbanisme à la volonté de développement durable de la commune.

Le « Porter à la Connaissance » de l'Etat a été envoyé par le Préfet à la commune par un courrier du 05 décembre 2012. L'objet de ce « porter à la connaissance » est d'informer la commune sur les directives territoriales d'aménagement, les lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes et dispositions relevant de l'Etat, de la région, du département ou autre. Il vise à permettre à la commune de Saint Germain de la Coudre d'élaborer son P.L.U. en conciliant ses intérêts locaux et les préoccupations nationales d'aménagement du territoire déclinées au niveau local. **La Chambre d'Agriculture a également transmis à la commune les dispositions dont elle demande la prise en considération dans l'étude du PLU.**

La composition du dossier de PLU :

Le PLU est composé du rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant un règlement écrit et des documents graphiques et enfin d'annexes (emplacements réservés, servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires).

L'ensemble des pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

Le PLU est le résultat des réflexions de l'ensemble du Conseil Municipal, les élus faisant les choix importants, le bureau d'études ne donnant que les éléments nécessaires à la prise de décision en montrant les avantages et inconvénients de chaque solution.

Avec la nouvelle loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), la concertation avec la population est renforcée pendant la période d'étude. Ainsi, **le Conseil Municipal a souhaité organiser cette concertation par le biais d'une réunion publique qui a eu lieu le vendredi 21 septembre 2012 à 20h00 à la salle polyvalente de Saint Germain de la Coudre et par la mise à disposition d'un cahier d'observations pendant toute la durée de l'étude.**

Cette réunion publique a rassemblé une trentaine de personnes. La réunion a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et les premières orientations générales du projet de PLU, les grands projets touchant le territoire communal mais également l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune. Il n'y a pas eu d'opposition marquée au projet communal.

Le Conseil Municipal a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de la séance du 23 octobre 2012.

La réunion officielle de présentation du projet d'arrêt de la révision du PLU de Saint Germain de la Coudre aux personnes publiques associées et consultées a eu lieu le 23 avril 2013.

Le Conseil Municipal de Saint Germain de la Coudre a délibéré pour arrêter le projet de PLU de la commune lors de sa séance du 14 mai 2013.

Le PLU a ensuite été envoyé en communication aux Personnes publiques associées et consultées de juillet à octobre 2013 puis soumis à une enquête publique du jeudi 17 octobre au mardi 19 novembre 2013.

Le 18 décembre 2013, le Commissaire Enquêteur a émis un « avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Saint Germain de la Coudre avec quelques recommandations.

La commission de travail s'est réunie le 20 décembre 2013 pour examiner ces observations et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

Le Conseil Municipal de Saint Germain de la Coudre a délibéré le 14 janvier 2014 pour approuver l'élaboration du PLU et la modification du zonage d'assainissement et instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

I – PREAMBULE

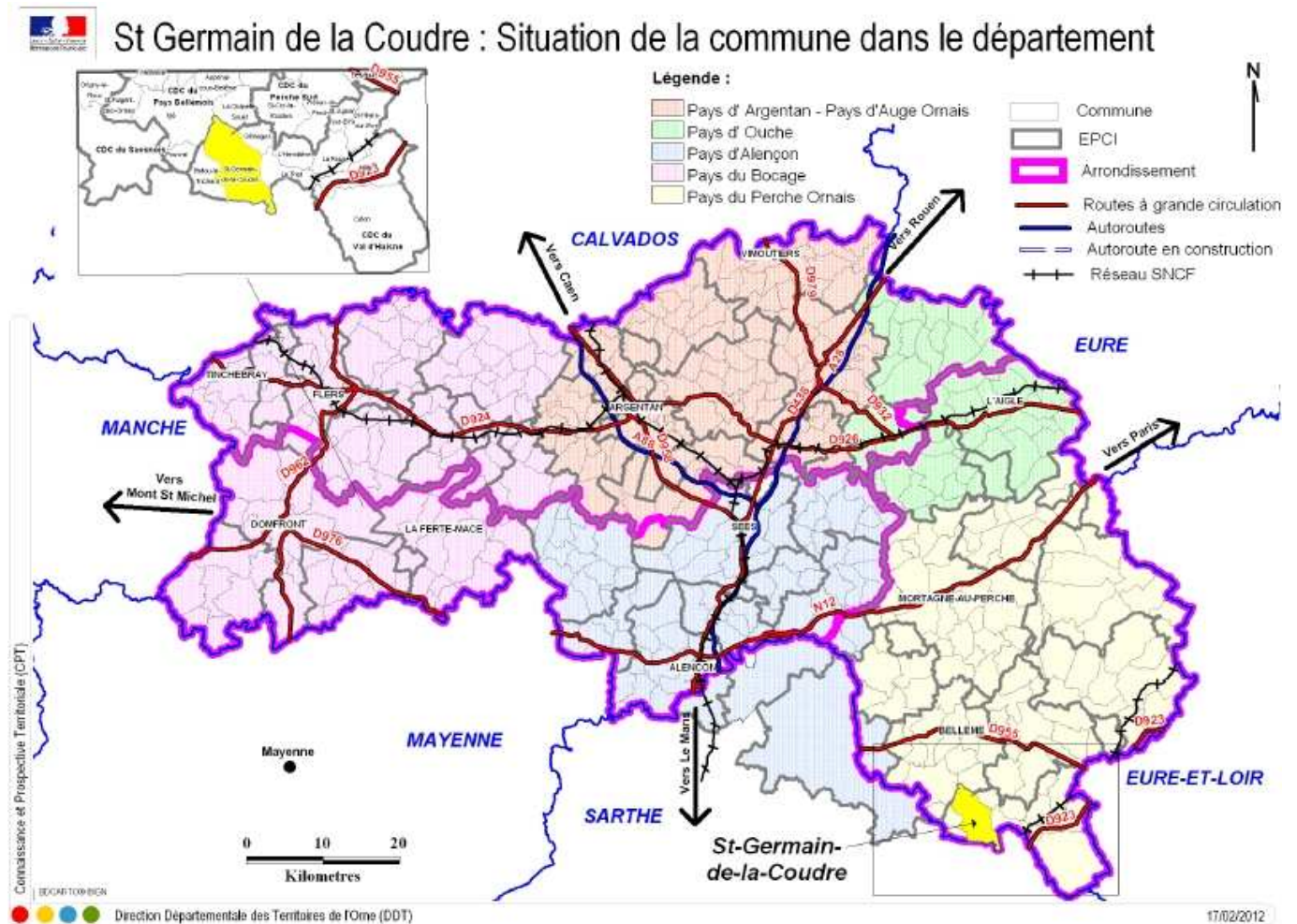
A – IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Appartenant au Département de l'Orne, la commune de Saint Germain de la Coudre est une commune de grande taille puisque sa superficie est de 2 621 hectares avec une population de 861 habitants au dernier recensement de 2010. Cette commune est située au Sud-Est du département de l'Orne en limite avec le département de la Sarthe. Elle est située à 8 kilomètre du Theil sur Huisne, 10 kilomètres de Bellême et 12 kilomètres de la Ferté Bernard.

Cette commune fait partie du canton du Theil et de la Communauté de communes du Val d'Huisne.

Plusieurs communes sont limitrophes de Saint Germain de la Coudre :

Communes limitrophes dans la Sarthe	Communes limitrophes dans l'Orne
- La Chapelle du Bois : Sud-Ouest	- Bellou le Trichard : Ouest
- Prével : Sud-Ouest	- Igé : Nord-Ouest
- Souvigné sur Même : Sud	- La Chapelle Souëf : Nord-Est
- Avezé : Sud-Est	- Gemages : Est
-	- Le Theil sur Huisne : Sud-Est



Source : Direction Départementale des Territoires de l'Orne (DDT)

B – DU TERRITOIRE A LA PLANIFICATION TERRITORIALE

La commune de SAINT GERMAIN DE LA COUDRE appliquait le Règlement National d'Urbanisme (RNU). En plus de dix années, la commune a évolué tant au niveau socio-économique que démographique et doit désormais s'inscrire dans le nouveau cadre législatif de la loi SRU du 13 décembre 2000, et « Urbanisme et Habitat » et la future législation issue du Grenelle de l'Environnement.

La commune de SAINT GERMAIN DE LA COUDRE a souhaité engager l'élaboration d'un PLU pour définir son projet d'aménagement du territoire et de développement communal.

C'est pourquoi par délibération du conseil municipal du 29 Novembre 2011, la commune de Saint Germain de la Coudre a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. L'expression du nouveau projet urbain communal devra s'efforcer :

- d'organiser le développement du bourg sur une base de densification plutôt que « d'étalement »,
- de développer l'offre foncière et les logements de manière diversifiée et équilibrée,
- de favoriser et/ou proposer des opérations de renouvellement urbain en centre-bourg,
- d'assurer et maintenir le développement maîtrisé des zones d'activités,
- de conforter le commerce de proximité au centre de la commune,
- de valoriser tant du point de vue économique que paysager le secteur agricole, en lien avec les professionnels
- de protéger et valoriser les spécificités architecturales, urbanistiques et paysagères.

Le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit le PLU a évolué avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi en faveur des paysages urbains et naturels du 8 janvier 1993, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le contenu du PLU a donc été redéfini au regard des obligations imposées par ce nouveau cadre législatif, notamment par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent document constitue le rapport de présentation du PLU, dont le contenu est fixé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il est prévu que le rapport de présentation :

- « Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. [...] ;
- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

* Le Grenelle de l'environnement : vers une nouvelle approche de l'urbanisme

Deux constats fondamentaux ont été largement partagés par les diverses parties prenantes au Grenelle de l'environnement et font l'objet d'un consensus mondial :

- Le premier est celui des risques liés à la dégradation de l'état de notre planète : l'existence du changement climatique aujourd'hui n'est plus mis en doute ; seules sont en discussion son ampleur et sa rapidité.
- Le second constat partagé est celui de l'urgence. Quelques années de dégradation non maîtrisée auraient un effet exponentiel sur les dommages induits et l'observation dépasse parfois en gravité les scénarios les plus pessimistes des climatologues.

Constitution législative

- Loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle Environnement, dite **loi Grenelle 1**, adoptée définitivement le 23 juillet 2009 et promulguée le 03 août 2009.

- Loi « Engagement national pour l'environnement », dite **loi Grenelle 2**, adoptée en Conseil des ministres le 07 janvier 2009 puis débattue en commission des Affaires économiques du Sénat à l'automne 2009.

- Paquet de mesures fiscales de verdissement de la loi de finances 2009, dit Grenelle 3 (adopte le 09 décembre 2009).

- La loi n° 2010-788 promulguée le 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement, a été publiée au Journal Officiel le mardi 13 juillet 2010.

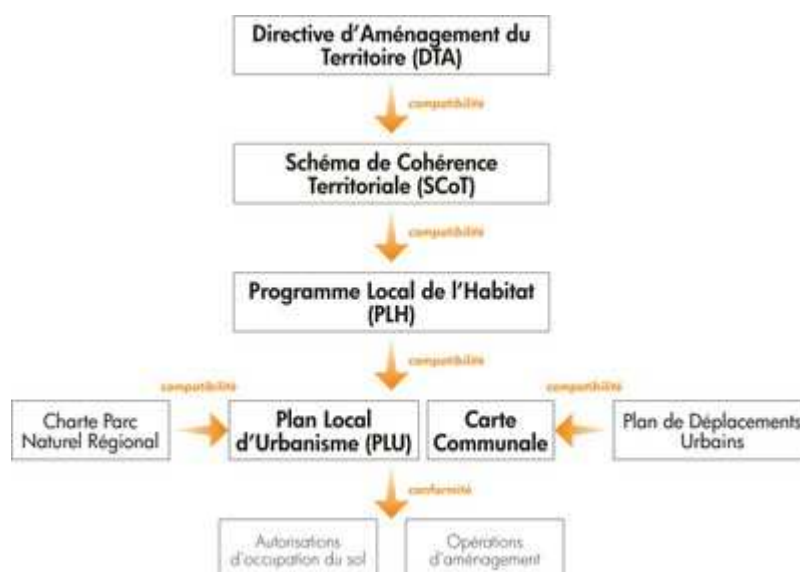
Depuis le 13 janvier 2011, l'ensemble des dispositions du Grenelle de l'environnement sont applicables et opposables aux documents de planification (SCoT, PLU, Carte Communale). Ces dispositions concrétisent les différents objectifs du Grenelle, décomposés en six chapitres :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
- Changement essentiel dans le domaine des transports
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- Préservation de la biodiversité
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique



* Règles d'opposabilité

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure : [...] Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur [...] [. L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité aux documents thématiques (PDU, PLH...) et rappelle qu'un **délai de 3 trois ans** est laissé aux communes, à compter de l'arrêté préfectoral rendant exécutoire le document SCoT pour ajuster le projet du PLU aux orientations du SCoT.



II – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

A - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

1 – LE CLIMAT

Il n'existe que des données partielles concernant le climat de la commune de Saint Germain de la Coudre. Cette analyse s'appuie sur l'analyse faite par le Parc Naturel Régional du Perche.

Le climat de type océanique, est nettement masqué par l'influence des flux d'air maritime de l'Ouest. La pluviosité, variant de 700 mm à 800 mm par an en moyenne, est maximale en automne.

A la pluviométrie s'ajoute une certaine fraîcheur du climat. Le Parc est traversé de part en part, par l'isotherme 10°C qui passe par Mortagne au Perche, La Ferté Vidame, Senonches, Frazé et La Bazoches Gouët. Cette ligne suit globalement les grands massifs forestiers. Les températures minimales se situent en janvier, les maximales en juillet. Les éléments de température permettent de parler d'un effet de continentalité progressive vers l'est, avec des températures moyennes à Nogent le Rotrou de l'ordre de 11°C, plus élevées qu'à Bellême (10°C).

2 – LA GEOLOGIE

1 - HISTOIRE GEOLOGIQUE DU PERCHE

La géologie a une importance majeure dans la formation des paysages. Elle détermine non seulement la topographie et l'hydrographie, du fait de la nature des roches, mais aussi l'installation de la végétation à travers la formation de sols originaux.

Le Perche constitue un espace de transition entre le Bassin Parisien et le Massif armoricain. Il est fait d'un ensemble de collines et de plateaux plus ou moins élevés, entaillés par de nombreuses vallées ; le rebord du plateau le plus élevé étant celui allant de Tourouvre à Nogent le Rotrou (altitude variant de 285 m à 303 m).

Le Perche appartient en fait aux dernières auréoles du Bassin Parisien. S'il apparaît comme un pays de hauteurs et collines, il fait géologiquement partie d'une zone affaissée où se sont entassés au secondaire les sédiments du Jurassique (-250 à -130 MA) et du Crétacé (-130 à -65 MA). Au tertiaire (-65 à -1,6 MA), les failles héritées du vieux socle hercynien ont joué, donnant au paysage vallonné un relief accidenté.

A l'Est, dans le Perche d'Eure et Loir apparaît la craie turonienne parfois décomposée en argile à silex, alors qu'à l'ouest, dans le Perche Ornaïs, la forte érosion due aux écoulements de l'Huisne et de ses affluents a supprimé une grande partie des couches d'argile à silex pour ne laisser qu'une couche géologique dominante, la craie de Rouen. Les sables du Perche recouverts d'argile à silex constituent la zone sommitale.

Les éléments topographiques majeurs sont, au nord, le plateau couvert par le croissant forestier au pied duquel s'écoule l'Eure, et au centre, un ensemble au relief tourmenté axé sur la vallée de l'Huisne et ses nombreux affluents qui confortent, surtout en rive gauche, le côté typique du paysage.

A l'ouest, on notera la faille de Bellême, l'éminence de Vaunoise et la vallée de la Coudre comme accidents paysagers notables. Les espaces où le relief est moins accusé apparaissent en taches à la périphérie et au sud du croissant forestier.

Les diversités géologiques induisent une grande diversité pédologique. Plus de quarante types de sols sont repérés sur la carte géologique de Châteaudun. Cependant, les matériaux d'origine ont conduit à des sols acides pour la plupart, et les formations carbonatées sont rares.

2 - LA GEOLOGIE DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE

La géologie de la commune est dominée par des formations du Crétacé (Ere secondaire).

* FORMATIONS DU SECONDAIRE

Il s'agit essentiellement de formations du Cénomaniens, dans une succession typique du Perche :

- Sables du Perche, souvent associés aux versants sous les points hauts (Les Beltières, bois des Bezardières, carrière des Bouillons, hauts de pente en limite communale Est).

S'agissant d'une formation en situation de pentes marquées, elle se trouve chargée par colluvionnement de silex en provenance des hauteurs de la commune ;

- Craie de Rouen et Marnes de Nogent le Bernard en position intermédiaire et basse dans le relief (une grande partie du territoire communal) ;
- Craie glauconieuse de St Jouin en bas de versant et vallée dans la partie amont de la Mème (vers Marcilly). On le retrouve aussi en rive droite de la Coudre en amont de sa confluence avec la Mème.

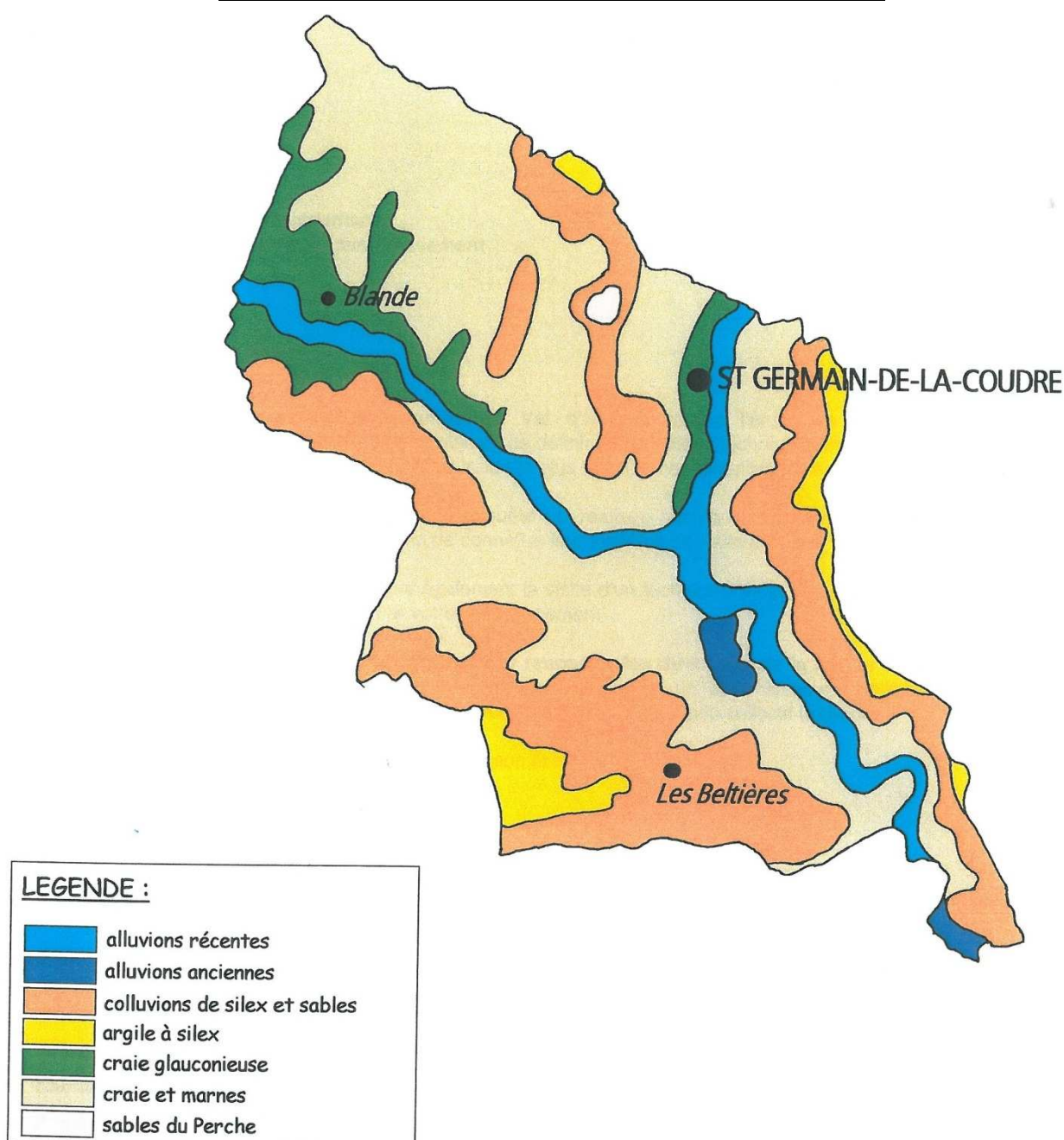
* L'ARGILE A SILEX

Elle est associée aux points hauts en situation de butte : bois des Bézardières, bois des Landes et marge Est de la commune.

* LES ALLUVIONS

Les formations alluviales se rencontrent logiquement au niveau des vallées de la Coudre et de la Mème.

LA GEOLOGIE SIMPLIFIEE DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



3 – LES COMPOSANTES DU PAYSAGE

a – LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Dans l'imaginaire de chacun, un cours d'eau est une **rivière**. Mais le terme recouvre aussi des situations plus difficiles à caractériser. Distinguer un cours d'eau d'un fossé ou caractériser un tout petit cours d'eau en tête de bassin n'est pas toujours chose aisée. Pour ne pas se tromper, il importe de prendre **trois critères** en compte :

- **l'origine** : un cours d'eau est le résultat du travail naturel de l'eau alors qu'un fossé est creusé par l'homme,
- **l'aspect** : un cours d'eau est en général diversifié (berges, méandres, lit composé de matériaux divers...) contrairement au fossé qui est le plus souvent rectiligne et uniforme ; mais attention, un cours d'eau rectifié ou recalibré reste un cours d'eau malgré son aspect temporairement modifié,
- **l'écoulement** : il peut être intermittent mais doit forcément provenir d'un bassin versant, d'où la nécessité de trouver une source ou d'observer l'existence d'une vallée.

La commune de Saint Germain de la Coudre est **fortement structurée par son réseau hydrographique**. La quasi totalité de la commune appartient au bassin versant hydraulique de l'Huisne, rivière qui passe à quelques kilomètres plus en aval. Les abords des rivières de la Coudre et de la Mème laissent de nombreuses zones inondables répertoriées dans l'Atlas des zones inondables ainsi que dans l'atlas des profondeurs de la nappe phréatique, établis par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Le territoire communal de St Germain de la Coudre se répartit selon deux principaux bassins versants :

- Celui de la Coudre, des environs du Clos Pilet au nord du bourg ;
- Celui de la Mème pour le reste du territoire communal, avec quelques affluents principaux : Le Jaunet en provenance de Bellou le Trichard à l'Ouest, le ruisseau de Grand Mont plus au Sud, et le Moire qui assure la limite communale avec Préval et la Chapelle du Bois.

La Coudre se jette dans la Mème au Sud du bourg.

1 – LA RIVIERE « LA MEME »

La Mème prend sa source dans la forêt de Bellême aux environs de Saint-Martin-du-Vieux-Bellême dans le département de l'Orne, dans la région mitoyenne entre les parc naturels régionaux Normandie-Maine et du Perche. Elle s'oriente rapidement vers le sud, puis vers le sud-est, direction qu'elle maintiendra jusqu'à son débouché dans l'Huisne à La Ferté-Bernard, dans la Sarthe.

Son débit a été observé sur une période de 13 ans (1971-1983), à Saint-Germain-de-la-Coudre, localité du département de l'Orne, située à une vingtaine de kilomètres de distance de son confluent avec l'Huisne. Le bassin versant de la Mème y est de 175 km².

Le module de la rivière à Saint-Germain-de-la-Coudre est de 1,15 m³/s. La rivière présente des fluctuations saisonnières de débit, avec des hautes eaux d'hiver portant le débit mensuel moyen à un niveau allant de 1,3 à 1,96 m³, de décembre à début avril inclus (avec un maximum en février).

Cette période est suivie d'une lente diminution du débit jusqu'aux basses eaux d'été. Celles-ci se déroulent sur une période allant de juillet à début octobre, avec une baisse du débit moyen mensuel jusqu'au niveau de 0,77 m³ au mois de septembre, niveau qui reste très confortable, il est vrai.

Le VCN3 (débit minimal ou débit d'étiage des cours d'eau enregistré pendant 3 jours consécutifs sur le mois considéré) peut chuter jusque 0,23 m³ en cas de quinquennale sèche, ce qui est loin d'être sévère et reste assez élevé pour une petite rivière.

Les crues ne sont pas vraiment importantes. Le débit instantané maximal enregistré a été de 14,5 m³/s le 1er janvier 1975, tandis que le débit journalier maximal était de 9,95 m³ le 17 mars 1978.

La série des QIX (débit instantané maximal d'un cours d'eau sur une période donnée) n'a pas été calculée ou n'est plus disponible.

La lame d'eau écoulée dans le bassin de la Mème est de 208 millimètres annuellement, ce qui est inférieur à la moyenne d'ensemble de la France, ainsi qu'à la moyenne de l'Huisne (219 millimètres), mais nettement supérieur à celle du Loir voisin (129 pour la totalité du bassin de ce dernier). Le débit spécifique ou Q_{sp} vaut ainsi 6,6 litres par seconde et par kilomètre carré de bassin.

La Mème et la Coudre sont des cours d'eau de 2^{ème} catégorie piscicole.

En amont du Moulin du Buat, la Mème devient un cours d'eau de 1^{ère} catégorie.

LA RIVIERE LA MEME A LA FERTE BERNARD



Source : lechosarthois.fr

La qualité des eaux de la Mème est mesurée par une station départementale de mesure. Cette station est localisée au Pont du Moulin de Courtoulin sur Saint Germain de la Coudre. Les résultats pour l'année sont indiqués dans le tableau suivant :

Rivière = la MÈME

Année = 2009

Bassin = Huisne

Caractéristiques de la rivière :

Longueur totale des cours d'eau (affluents compris) = 171 km
 Longueur des cours d'eau (affluents compris) dans l'Orne = 143 km
 Superficie du bassin versant dans l'Orne et pourcentage = 166 km², soit 85 % de la superficie totale

Qualité physico-chimique :

Localisation des points de surveillance =

St Germain de la C. "Pont Moulin de Courtoulin" Station R. Départ. 61 n°4116960 Fréquence = 7/an + 3/an pest
 Souvigné / Mème "la planche du Houx" Station RCO. RDépart. 72 n°4116970 Fréquence = 6/an

Commune (repère cartographique)	MOOX	AZOT	NITR	PHOS	PAES	TEMP	ACID	EPRV	BACT	Pest aep	ND	NM
St Germain de la Coudre	31	56	43	51	0	86	79	78	nr		3	1
Souvigné sur Mème (72)	50	72	47	59	13	85	73	60	nr			

MOOX = Matières organiques et oxydables
 AZOT = Matières azotées
 NITR = Nitrates
 PHOS = Matières phosphorées
 PAES = Particules en suspension
 TEMP = Température
 MINE = Minéralisation
 ACID = Acidification
 EPRV = Prolifération végétale
 BACT = Micro-organismes
 Pest aep = Pesticides seuil eau potable / ND = Nombre de déclassement / NM = Nombre de molécules déclassantes
 nr = Non renseigné

	très bonne qualité
	bonne qualité
	moyenne
	médiocre
	mauvaise qualité

Source : orne.fr (site du conseil général de l'Orne)

Morphologie : La Mème s'écoule à travers 1 territoire à dominante céréalière, et a subi des travaux hydrauliques agricoles sur près de 80 % de son linéaire. De plus, la présence de plusieurs retenues de barrages et moulins génère un cloisonnement du cours d'eau, dégradant d'autant sa morphologie.

Qualité générale : La qualité de l'eau est plutôt dégradée. Notamment au niveau des matières en suspension (érosion) du fait du piétinement du lit des affluents par le bétail, qui représente sur une surface cumulée estimée à 10 % du linéaire totale de la Mème.

2 – LES RUISSEAUX

Saint Germain de la Coudre dispose de plusieurs ruisseaux :

- Le ruisseau du Jaunet
- Le ruisseau de la Courtillonnière
- Le ruisseau du Beau Midi
- Le ruisseau Le Moire
- La retenue du Moulin de Villiers

3 – LES OUTILS DE GESTION DE L'EAU : SDAGE ET SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles.

Saint Germain de la Coudre fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, dont le programme d'actions a été adopté, en date du 15 octobre 2009, par le comité de bassin pour la période 2010-2015. Les orientations du SDAGE s'inscrivent par ailleurs dans la continuité des engagements de la directive cadre sur l'eau¹.

Par ailleurs, la commune est couverte par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Huisne qui a été approuvé le 14 octobre 2009.

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les SAGE sont des outils de planification réglementaire qui visent à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

A l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins, un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SAGE** est élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE) dont la composition est arrêtée par le préfet. Le SAGE fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.

Le périmètre du SAGE de l'Huisne couvre environ 2 396 Km² ; il concerne 187 communes et 3 départements. Le projet de SAGE a débuté dès 1999 pour être approuvé par la CLE le 14 octobre 2009. Ses motivations principales portent sur 5 enjeux :

- L'amélioration des ressources en eau potabilisable,
- L'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- La protection et la réhabilitation des écosystèmes aquatiques,
- La lutte contre l'eutrophisation,
- La lutte contre les inondations, la réduction des facteurs aggravants et la prise de conscience du risque.

Conformément aux dispositions fixées par la Directive Cadre sur l'Eau, l'objectif global (état écologique + état chimique) défini dans le SDAGE Loire Bretagne, est d'atteindre un bon état des masses d'eaux superficielles à différentes échéances.



Cette commune est située dans une zone sensible à l'eutrophisation ; St Germain de la Coudre est par ailleurs incluse dans la Zone de Répartition des Eaux du Cénomaniens.

4 – LES CAPTAGES D'EAU POTABLE

¹ La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non-dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour eaux superficielles, y compris les eaux côtières.






Forage de "La Huttière"



Echelle : 1 / 33 000

Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études

Forage du "Géolet"

-  Projet de périmètre de protection immédiate
-  Projet de périmètre rapprochée
-  Projet de périmètre de protection rapprochée complémentaire

La commune de St Germain de La Coudre recense, sur son territoire, deux points de prélèvement en milieu naturel pour l'alimentation en eau potable, assortis de périmètres de protection :

- « **captage de La Huttière** » situé au nord-ouest du centre bourg, hameau de La Huttière ; son périmètre de protection est en projet.
- « **forage F4 Le Géolet** » situé dans la pointe sud-est de la commune : les périmètres de protection sont définis par un arrêté du 12 septembre 2007 ; **le périmètre immédiat est entièrement localisé sur St Germain de La Coudre** et le périmètre rapproché s'étend sur 3 communes : St Germain de La Coudre ainsi que Préval et Souvigné situées en Sarthe.

b – LE RELIEF

Saint Germain de la Coudre est une commune de grande taille puisque sa superficie est de 2 621 hectares. Elle présente un relief varié, à mettre en relation avec les formations géologiques et le réseau hydrographique rencontrés.

Les vallées de la Coudre et de la Mème se différencient nettement dans un relief général.

Les altitudes varient de 90 mètres environ (vallée de la Coudre en amont du Moulin de Préval) à plus de 200 mètres (au bois des Bézardières au nord de la commune).

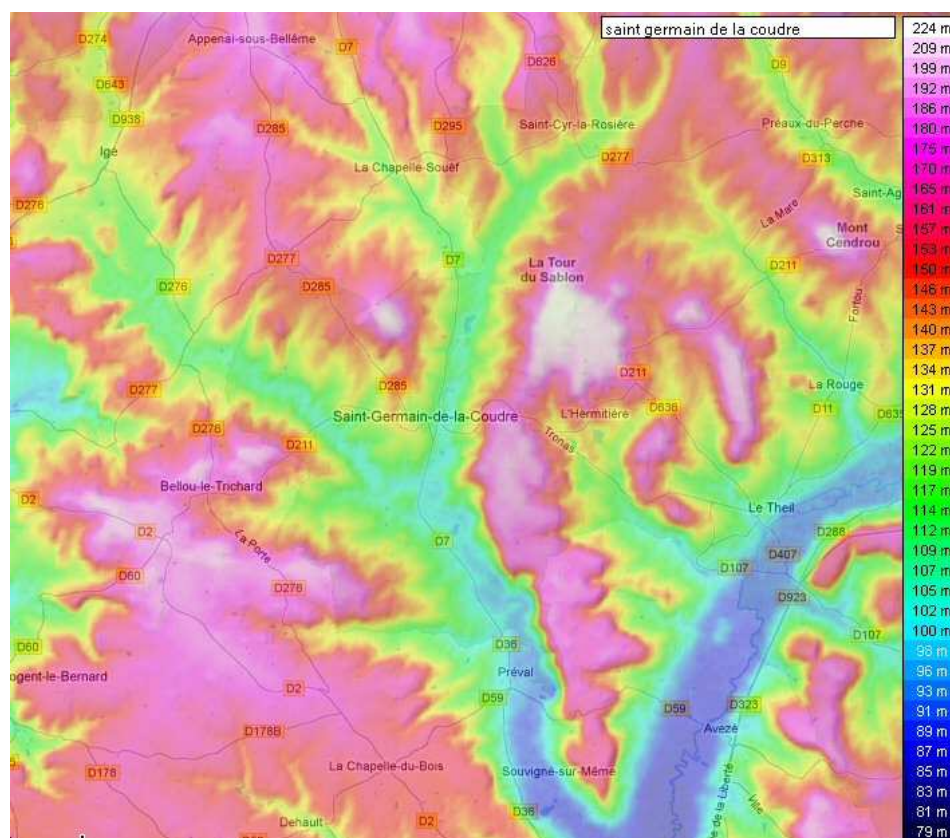
A l'Est en limite communale avec le Theil, le relief s'élève jusqu'à plus de 180 mètres (les Petites Moutonnières) et domine la vallée de la Coudre.

Ailleurs, le paysage est modelé suivant le passage des cours d'eau créant une succession de vallons et de buttes.

Les avancées sont d'orientation Nord-Est Sud-Ouest le long de la Mème, et plutôt Est-Ouest pour les affluents de la Coudre.

A l'est, en rive gauche de la Coudre les pentes sont marquées. C'est aussi le cas au sud de la Mème et en têtes de talwegs sur le réseau hydrographique secondaire.

Le bâti est presque toujours implanté sur les versants et les sommets de buttes. Seuls quelques « Moulins » se trouvent installés dans les vallées : Moulin de Blandé, Moulin du Buat, Moulin de Villiers, Moulin de Courtoulin, les Petites Fontaines, et bien sûr une partie du bourg de Saint Germain de la Coudre.



Source : www.cartes-topographiques.fr

c – LA VEGETATION

1 – UNE BIODIVERSITE A PRESERVER

La diversité des milieux présents sur Saint Germain de la Coudre est représentée selon la typologie **CORINE Land Cover** sur la figure ci-contre. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/64 000ème), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares.

L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

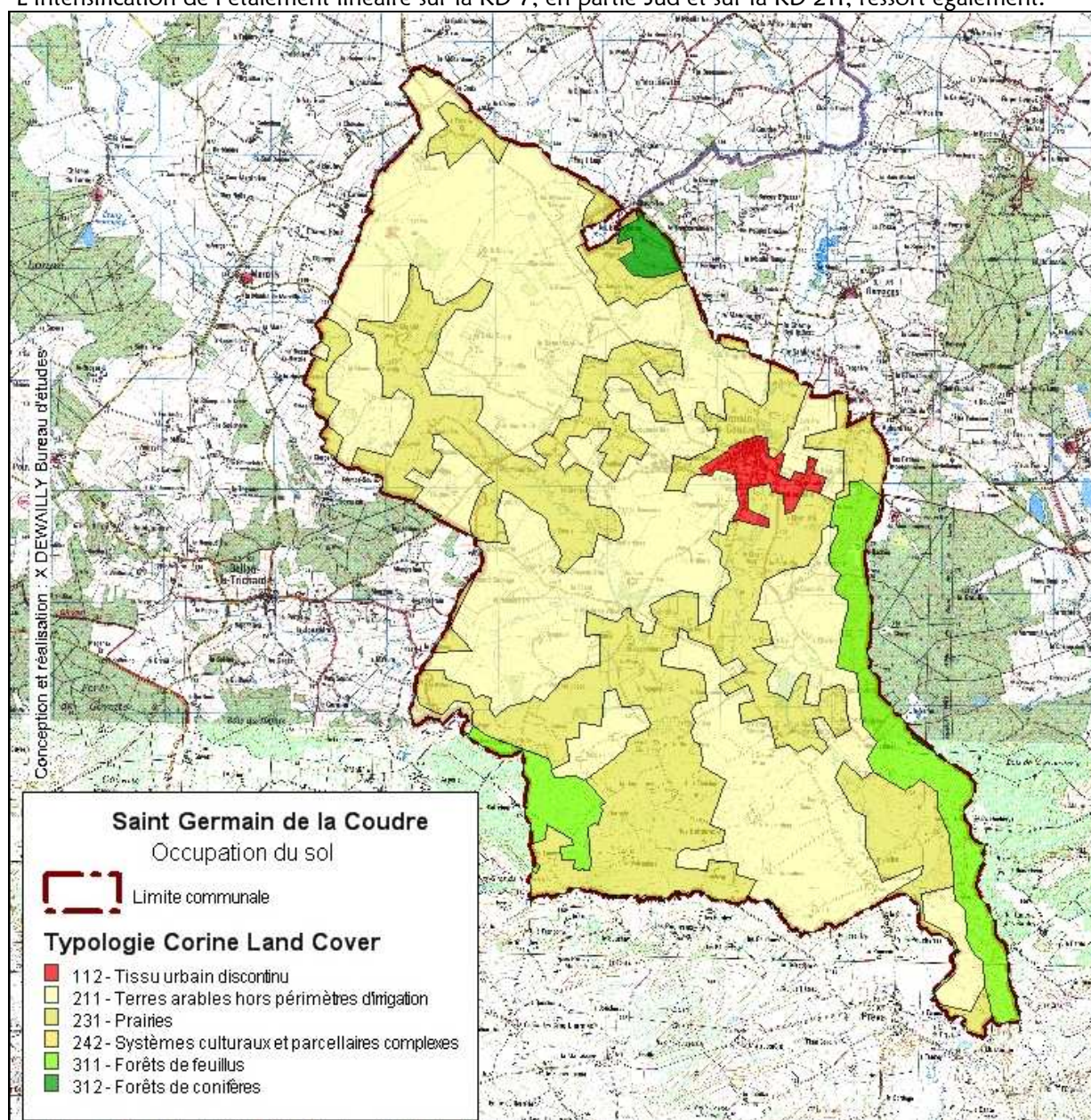
On notera que **le paysage local reste dominé par l'espace agricole** (terres arables, prairies et systèmes culturaux et parcellaires complexes.).

Les massifs boisés sont présents sur la commune de Saint Germain de la Coudre. Une forêt de conifères est présente au Nord-Est de la commune et des forêts de feuillus sont présents le long du pourtour Sud-Est et au Sud-Ouest s'étalant sur environ 210 hectares (soit 8% du territoire).

Aucune zone d'activités n'est recensée.

Le tissu urbain discontinu correspondant au bourg s'inscrit sur l'espace compris entre la rivière de la Coudre et l'entreprise Technigraphic située le long de la RD 211, à l'ouest du bourg.

L'intensification de l'étalement linéaire sur la RD 7, en partie Sud et sur la RD 211, ressort également.



2 – LES BOIS

Les massifs boisés sont une donnée importante de la qualité et de la variété du paysage communal.

Les bois situés sur Saint Germain de la Coudre sont les suivants :

- Le bois de Crennes
- Le bois de la Bretèche
- Le bois de la Chienne
- Le bois des Bouillons

Ils constituent des éléments paysagers importants pour les habitants. **Les espaces boisés constituent un patrimoine collectif naturel qu'il faudra s'efforcer de préserver.**

3 - LES HAIES

Une **haie** est un **alignement d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux** que l'on trouve au bord des chemins, cultures, prairies ou jardins. On parle de haies naturelles lorsqu'elles sont constituées d'une association de plusieurs espèces qui **se concurrencent et s'équilibrent**, et qui de ce fait s'apparentent aux lisières des bois. Qu'elles aient été ou non plantées par l'homme ne change rien. Traditionnellement dans l'Ouest de la France, la haie est située sur un **talus**, et un fossé complète le dispositif.

Le bocage désigne un paysage agricole dans lequel les pièces de terre sont entourées de tous les côtés par des haies. Aujourd'hui on observe plutôt un **paysage de semi-bocage** ou de bocage dégradé.

Résultant de pratiques agricoles anciennes, le bocage était autrefois présent dans presque tout le département. L'élargissement des pâtures, l'arrachage des haies, l'apparition du tracteur, les remembrements, la progression des cultures fourragèresont conduit à la régression du bocage.

Le bocage est aujourd'hui un assemblage irrégulier de pâtures, de parcelles cultivées, de vergers, de bosquets et d'arbres isolés qui doit son intérêt paysager et écologique à la présence des haies.

Pendant des décennies, la haie a procuré du bois, du fourrage (feuilles des saules têtards), des fruits et des baies. Elle sert encore aujourd'hui de refuge pour la faune sauvage.

La haie est une zone de contact plus riche que les milieux qu'elle sépare car elle accueille des espèces inféodées à chacun d'entre eux mais également des espèces qui lui sont propres.

La haie, que l'on peut considérer comme une bande boisée, sera autant le refuge d'espèces forestières ou des lisières, que celle des prairies et des champs.

Il n'y a pas de flore spécifique du bocage. Les espèces y sont communes et classiques.

La faune habituelle du bocage n'a pas non plus de caractère exceptionnel. Les haies abritent un grand nombre d'oiseaux comme le Rouge gorge familier, le Merle noir, le Pinson des arbres, l'alouette, la fauvette, la grive, le moineau qui font partie des oiseaux les plus communs. Se rencontrent également la Huppe faciée, le Verdier d'Europe, le Pic vert, la Pie-grièche écorcheur.

Petits mammifères et amphibiens y trouvent refuge et nourriture (fruits et insectes). Le hérisson est ainsi une espèce très commune dans le bocage, comme de nombreux petits mammifères arboricoles (l'écureuil, le putois, la martre...).

Les vieux arbres, et notamment les arbres creux, peuvent offrir un habitat spécifique favorable à certaines espèces d'oiseaux (rapaces nocturnes), ou d'insectes comme le Lucane cerf-volant, le Grand Capricorne et le Pique-Prune (coléoptères saproxyliques).

Les haies, associées aux autres éléments constitutifs du bocage que sont les talus et les petits boisements feuillus, présentent de nombreux avantages :

- elles participent à la diversité et à la qualité des paysages,
- elles protègent contre le vent et les intempéries (réduction de la vitesse du vent de 30 à 50 %, élévation de la température de 1 à 2 °C, baisse de 20 à 30 % de l'évaporation...), et ainsi augmentent les rendements et abritent les animaux au pré,
- elles freinent l'érosion des sols, filtrent l'eau et régulent la circulation de l'eau,
- elles produisent du bois d'œuvre et du bois de chauffage,
- elles abritent, nourrissent et diversifient la faune et la flore, constituent des corridors écologiques et un réservoir d'auxiliaires (ce sont les ennemis naturels des prédateurs des cultures et les insectes pollinisateurs qui permettent la fécondation des plantes cultivées).

La composition des haies varie essentiellement en fonction du contexte édaphique. Très schématiquement, elle

peut être résumée de la manière suivante:

- en milieu alluvial (fond de vallon) on retrouve au niveau de la strate arborescente des Frênes, des Saules, des Peupliers, et des Chênes. La strate arbustive est composée d'Aubépine, d'Orme, de Ronce, de Sureau...
- hors milieu alluvial (plateau, sommets et flancs de coteaux), la strate arborescente comprend des Châtaigniers, des Bouleaux, des Trembles. La strate arbustive est beaucoup plus riche en essences et se compose de Ronce, de Prunellier, d'Ajonc, de Genêt, de Houx, de Noisetier...

Dans le secteur concerné :

Les bassins versants de la Coudre et de la Môme sont avant tout un territoire agricole. De ce fait, le bocage y est encore très présent. C'est notamment le cas dans la partie ornaise du Perche, où dominent les prairies et l'élevage. Dans le Perche, à proximité de la Beauce, le bocage est en régression en raison du développement des grandes cultures.

Sur Saint Germain de la Coudre :

La commune de Saint Germain de la Coudre possède encore un réseau de haies important. La densité du maillage des haies varie en fonction des pressions agricoles qui s'exercent. Le long de la Coudre et de la Môme, les prairies inondables dominent, les parcelles sont relativement plus petites et les haies plus présentes.

La **ripisylve** est une haie spécifique car située naturellement en bord de cours ou plan d'eau.

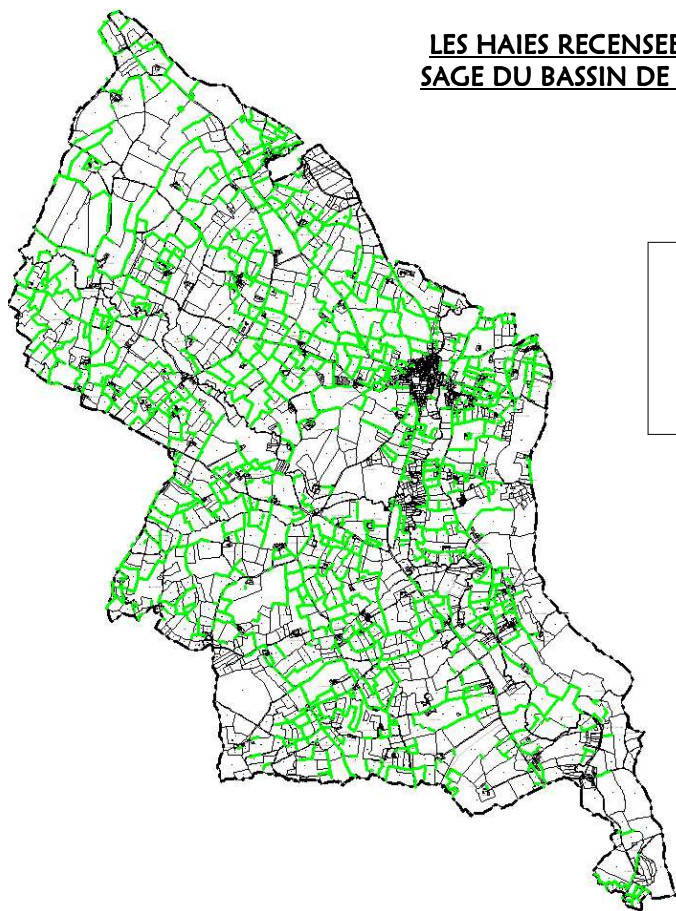
Une pré-localisation des haies a été réalisée et cartographiée par l'interprétation de photos aériennes par l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sarthe (IIBS) sur l'ensemble du bassin versant de l'Huisne.

Des réunions de travail ont été organisées par une commission locale pour identifier les haies les plus importantes à protéger. Une réunion organisée le 8 février 2013 avec les agriculteurs a permis de les consulter et d'étudier avec eux les haies à protéger.

Sur la commune de Saint Germain de la Coudre, le choix des haies à protéger a donc été fait en concertation entre le groupe de travail formé d'élus et d'agriculteurs et les agriculteurs de la commune.

Environ 137 kilomètres de haies ont été repérés par l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sarthe (IIBS) et 104 kilomètres de haies ont été protégés par la commission locale et les agriculteurs.

LES HAIES RECENSEES PAR LE SAGE DU BASSIN DE L'HUISNE

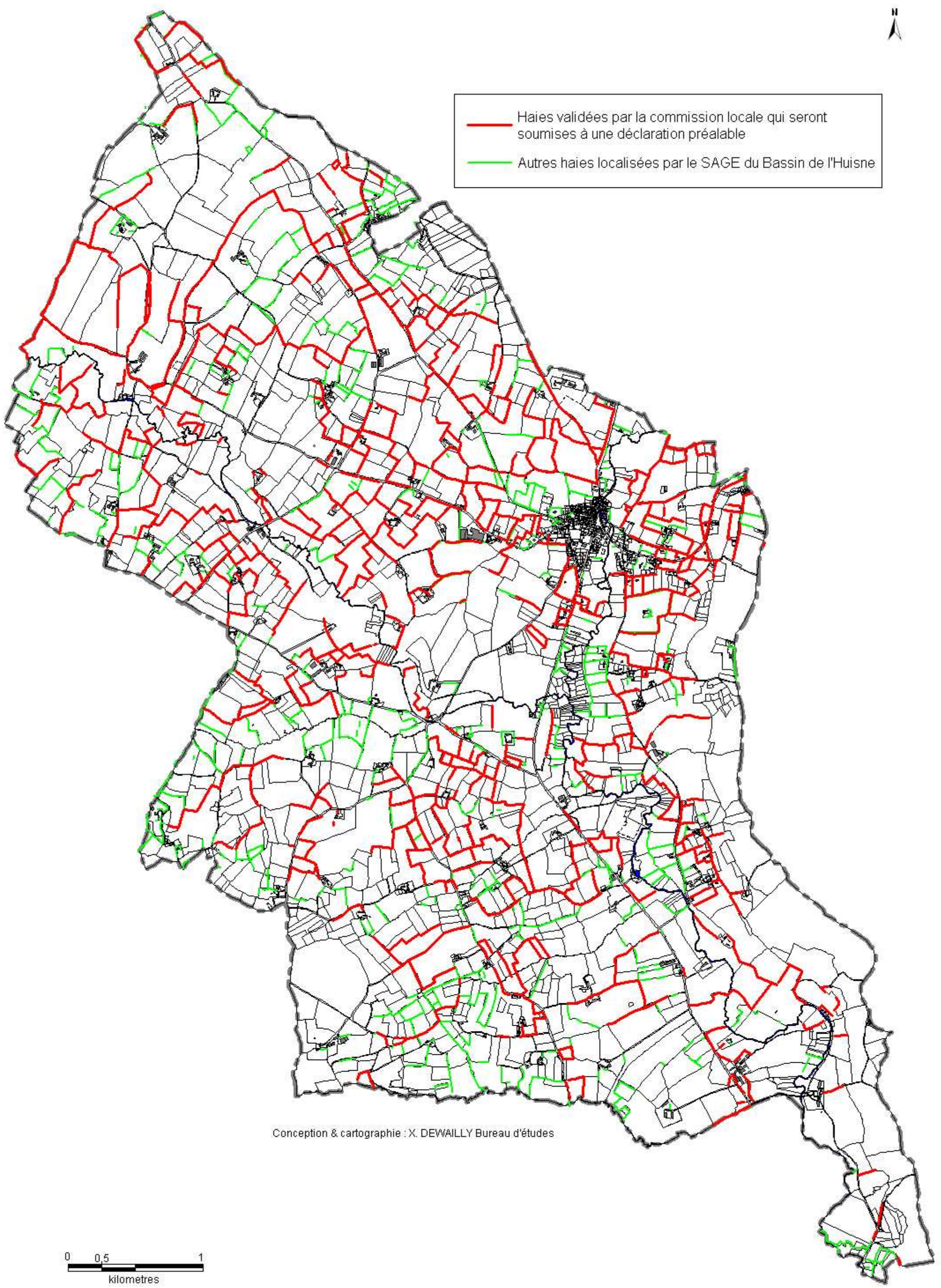


La préservation du maillage bocager conservé sur la commune est indispensable pour le maintien de l'identité percheronne et de la qualité paysagère de la commune.

Conception & cartographie : X. Bureau d'études



- Haies validées par la commission locale qui seront soumises à une déclaration préalable
- Autres haies localisées par le SAGE du Bassin de l'Huisne



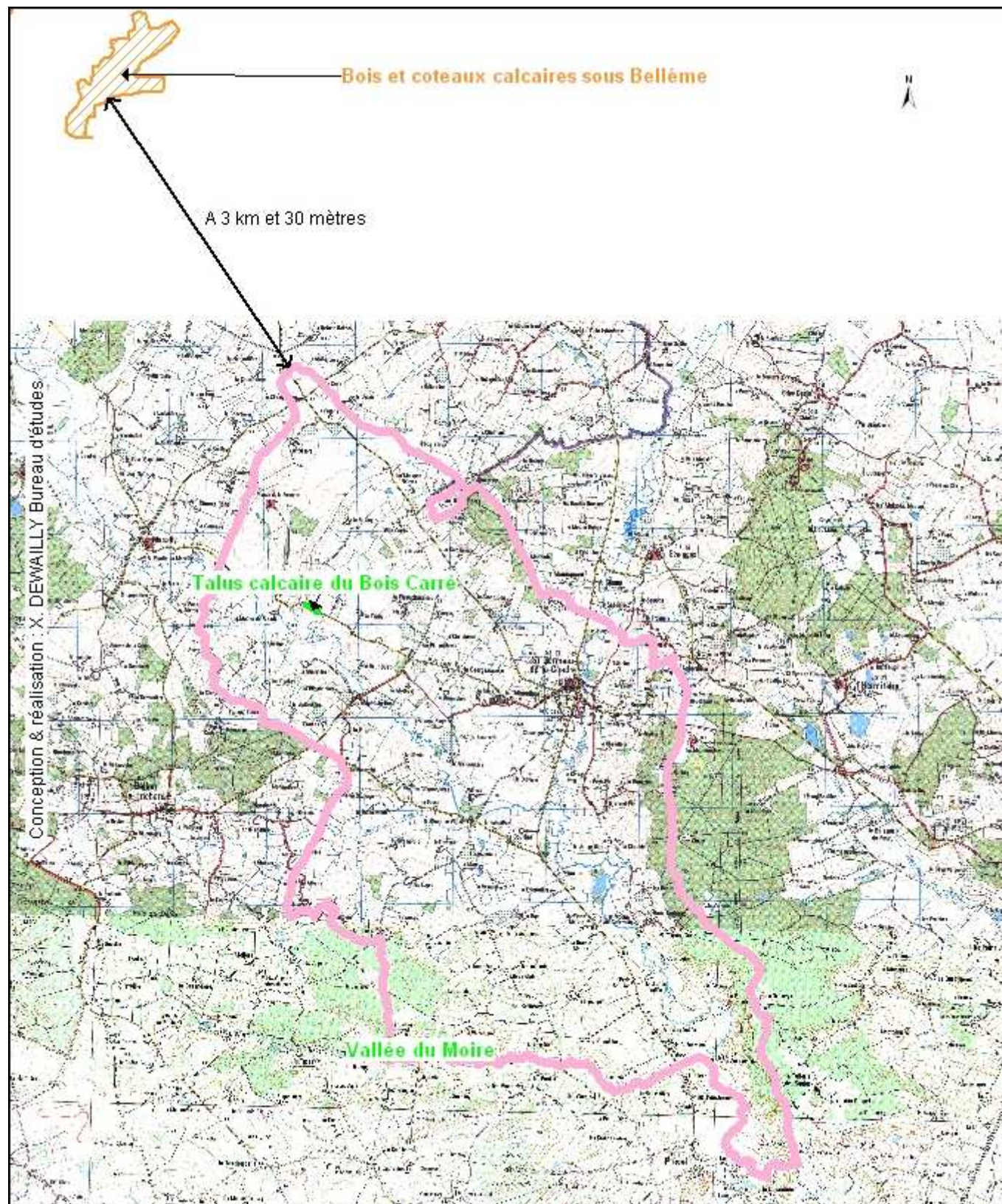
Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études



d- LES MILIEUX ECOLOGIQUES SENSIBLES

1 - LES SITES NATURA 2000

Sur le territoire communal de Saint Germain de la Coudre, aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale,...) n'est recensée. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 3 km 30 m de la pointe Nord de la commune, sur les territoires voisins d'Appenai sous Bellême, Igé, Le Gué de la Chaine, Saint Martin du Vieux Bellême et Vaunoise. Il s'agit du site *FR2500109 « Bois et coteaux calcaires sous Bellême »* qui s'étend sur 112 hectares. On notera cependant la présence de plusieurs inventaires ZNIEFF.



Au vu de la distance entre la zone Natura 2000 et le bourg de Saint Germain de la Coudre (environ 8 kilomètres), le PLU de Saint Germain de la Coudre n'aura pas d'impacts sur la zone Natura 2000 actuelle. Le PLU de Saint Germain de la Coudre n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.

2- LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (Z.N.I.E.F.F.)

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible. Cet inventaire est établi par les Services de l'Etat. Il s'agit des **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**, classées en deux types :

Type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

Type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune de Saint Germain de la Coudre est concernée par 2 ZNIEFF de type 1.

ZNIEFF de type 1 n°250015951: "VALLEE DU MOIRE"

Cette ZNIEFF concerne les communes de Saint Germain de la Coudre, Bellou le Trichard et la Chapelle du Bois. Sa surface déclarée est de 14,95 hectares. Notons que la surface concernant la commune de Saint Germain de la Coudre représente environ 0,43 hectares, soit 0,02% de la surface totale de la commune.

« Cette petite vallée encaissée, sans fond plat, est bordée de grandes prairies de fauche et de bois de feuillus. Des plaques marécageuses plus ou moins tourbeuses longent la rivière.

Le versant nord est essentiellement boisé. A proximité du cours d'eau, une aulnaie-frênaie présente un sous-bois remarquable. »

Le nombre d'espèces inventoriés est au nombre de 18.

FLORE

La vallée du Moire constitue une mosaïque de milieux naturels diversifiés riches de nombreuses plantes remarquables. Ce sont les associations végétales à caractère humide qui présentent le plus grand intérêt. Parmi ces espèces végétales, citons la Linaigrette à feuilles étroites (*Eriophorum angustifolium*), le Troscart des marais (*Triglochin palustris*), l'Orchis brûlé (*Orchis ustulata*), l'Orchis négligé (*Dactylorhiza praetermissa*), l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*), la Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), l'Ophioglosse languede-serpent (*Ophioglossum vulgatum*), l'Orchis à fleurs lâches (*Orchis laxiflora*), le Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*), l'Osmonde royale (*Osmunda regalis*)...

FAUNE

Le calme et la variété des niches écologiques sont autant d'atouts pour attirer un cortège faunistique riche. L'avifaune est diversifiée avec la présence de nombreux passereaux forestiers et de milieux découverts et des rapaces dont la rare Bondrée apivore. Le Lorient (*Oriolus oriolus*), chanteur au printemps, y niche probablement.

Notons la présence d'un petit Papillon peu commun dans l'Orne : l'Hespérie de la Passe-rose (*Carcharodus alceae*).



ZNIEFF de type 1 n° 250020038: « TALUS CALCAIRE DU BOIS CARRÉ »

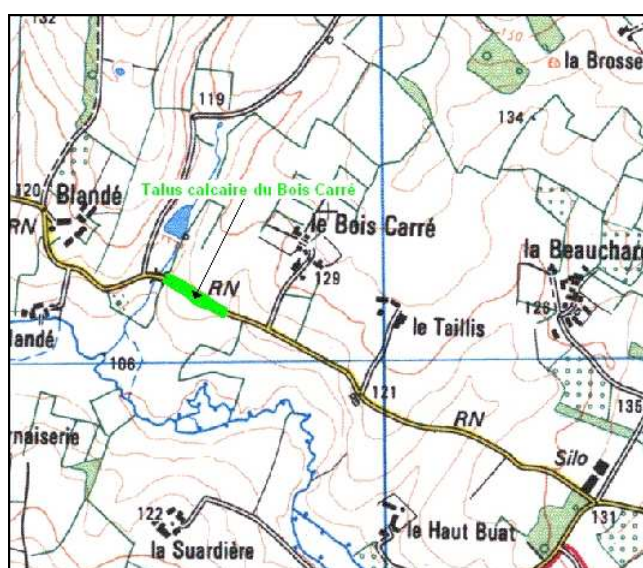
Cette ZNIEFF concerne seulement la commune de Saint Germain de la Coudre. Sa surface déclarée est de 0,37 ha.

« Ces talus se situent dans le sud du Perche ornais, aux environs de Bellême, de part et d'autre de la route communale D. 211 reliant Marcilly à Saint-Germain-de-la-Coudre. Hauts d'environ deux mètres, ils possèdent une forte pente et sont surmontés l'un comme l'autre d'une haie champêtre. Le sol brun calcaire, assez riche en argiles, est épais. Il s'est développé dans la craie de Rouen (Oxfordien). »

Le nombre d'espèces inventoriés est au nombre de 44.

FLORE

Ces talus sont colonisés par des espèces de pelouse calcicole en mélange avec des espèces prairiales. Ils abritent une belle population d'Orchis singe (*Orchis simia*), espèce bénéficiant d'une protection au niveau régional et s'étendant ici sur une centaine de m² environ. L'hybride entre l'Orchis singe (*Orchis simia*) et l'Orchis pourpre (*Orchis purpurea*) y est également présent.



3 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La nécessité de conserver la biodiversité mondiale dans son ensemble, des espèces les plus rares aujourd'hui à celles qui sont encore les plus communes, est aujourd'hui une chose avérée et reconnue au niveau international. Or, à mesure que croissent les infrastructures pour l'homme, les voies de dispersion laissées libres pour les autres espèces se voient perturbées jusqu'à être rompues et cette rupture crée des isolats de milieux naturels de plus en plus éloignés les uns des autres. De plus, l'isolement des populations amène à des phénomènes naturels débouchant à long terme sur leur extinction.

Il faut donc œuvrer pour limiter la fragmentation structurelle ou qualitative des habitats naturels (processus de réduction de la superficie d'un habitat et sa séparation en plusieurs fragments). Le maintien de réseaux écologiques constitués de zones nodales (réunissant des conditions écologiques optimales pour une majorité d'espèces), de corridors de connexion et de zones tampon de protection, est essentiel.

« La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. »

L'élaboration d'un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est définie par l'article L. 371-2 du Code de l'environnement et peut s'appuyer sur des informations de méthodologie et de cohérence nationales, en particulier sur les travaux réalisés par le Comité opérationnel Trame Verte et Bleue.

Actuellement, le SRCE n'est pas validé (objectif : mi 2014). Mais il est possible de consulter le projet tel qu'il est soumis à enquête publique du 7 janvier au 10 février 2014 sur l'ensemble du territoire bas-normand.

A l'échelle de Saint Germain de la Coudre, peuvent être définies des continuités biologiques liées au réseau hydrographique et aux diverses zones humides, ainsi que des liaisons vertes (haies et petits bois) entre les massifs boisés les plus importants. Le maintien de ces « continuum » est un des objectifs du PLU.

La commune de Saint Germain de la Coudre dispose en effet de milieux naturels propices à une biodiversité à travers la diversité de ses biotopes : bois, ripisylves, haies bocagères, prairies humides, coteaux boisés.

La trame bleue est représentée par les vallées des différents ruisseaux qui irriguent le territoire communal. Les vallées les plus notables sont celles de la rivière de la Môme et de la rivière de la Coudre, cette dernière constituant par la même occasion une coulée verte à travers la zone urbaine.

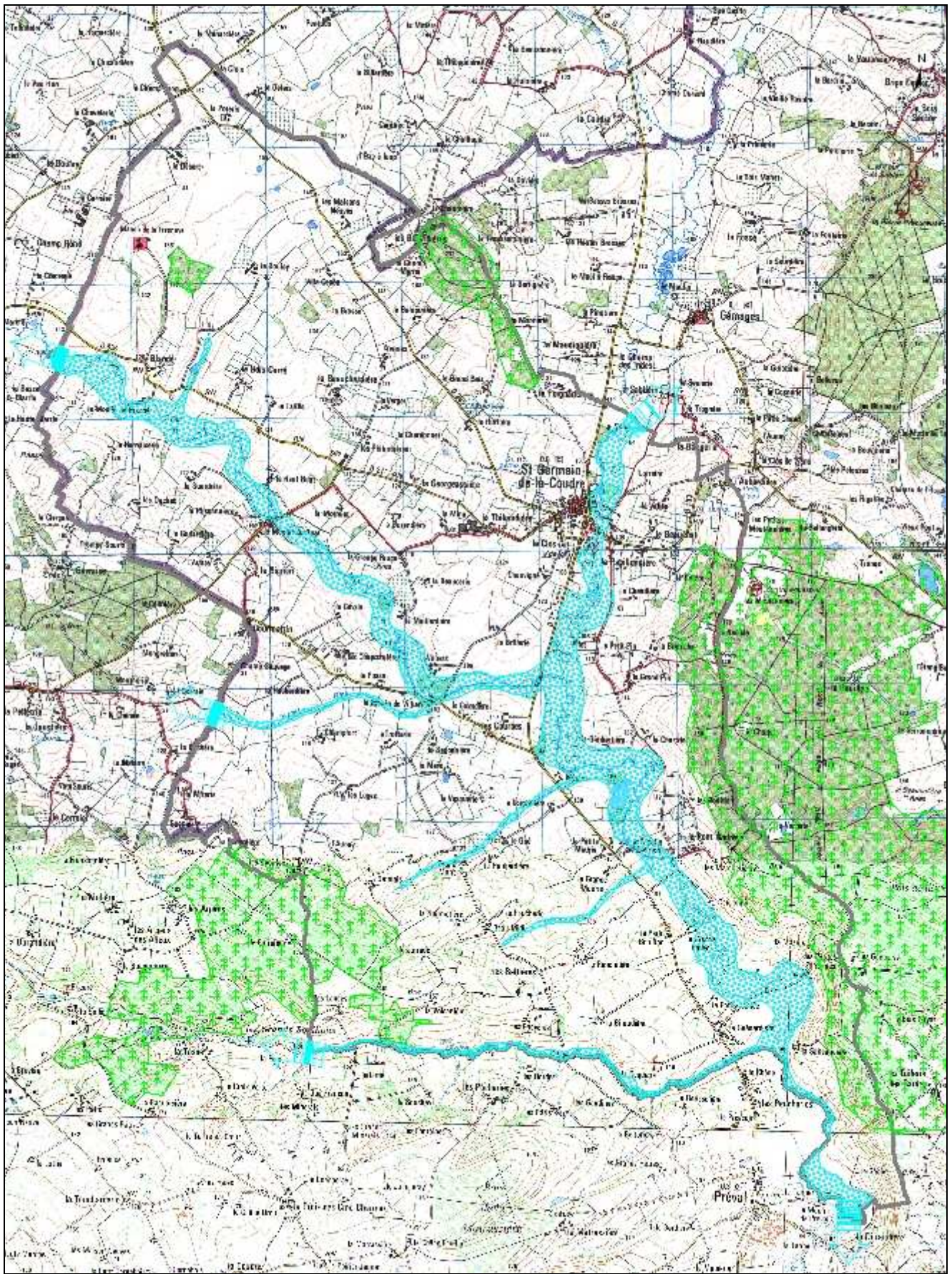
Ces ruisseaux constituent des corridors écologiques intéressants, ponctués de plans d'eau. Ces milieux humides sont un support de biodiversité.

La trame verte est formée par les boisements et le réseau bocager présents sur le territoire communal. Les corridors verts sont notamment représentés par les boisements ceinturant le territoire au Nord-Est et au Sud-Est et Sud-Ouest. Les espaces boisés (Bois de la Bretèche, Bois de Crennes, Bois des Bouillons et Bois de la Chienne) mis en relation à travers la trame bocagère (réseau de haies) assurent une continuité écologique utile pour la faune et la flore qui y trouvent un milieu propice à leur reproduction, leurs migrations. Ces ensembles boisés permettent des connexions forestières fonctionnelles avec les forêts alentours.

Enjeux :

- ⇒ Protéger les milieux écologiques des deux ZNIEFF de type 1 sur le territoire.
- ⇒ Pérennisation de l'activité agricole pour l'entretien du réseau bocager et le maintien des prairies de pâturage.
- ⇒ Préservation des milieux d'intérêt écologique (boisements, boqueteaux, haies, étang, cours d'eau...),
- ⇒ Maintien des corridors écologiques identifiés

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE) DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études

e –LES ZONES HUMIDES

Dans le contexte international et national qui fixe une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides, il est apparu important à la DREAL de lancer en 2007 une étude régionale de pré-localisation des marais et zones humides.

Un inventaire des « Zones Humides » se déroule en quatre phases distinctes :

- une phase de bibliographie,
- une phase de pré-localisation,
- une phase de vérification systématique de terrain et de caractérisation,
- une phase de validation.

Le présent travail correspond à **la seconde phase: la pré-localisation**. Cette phase correspond à l'identification des marais et zones humides probables. Elle a consisté en une prospection visuelle sur les orthophotoplans de tout le territoire afin de localiser l'ensemble des sites susceptibles d'être apparentés à une zone humide.

La **méthode retenue** pour la pré-localisation repose sur la **photo-interprétation de la BD Ortho**, et s'appuie sur des outils cartographiques informatisés existants. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable. Les phases de terrains sont très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette pré-localisation établie par la DREAL peut servir comme un premier document d'alerte sur de probables zones humides.

L'article L211-1 du code de l'environnement définit comme zones humides « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

- Bilan sur les zones humides pré-localisées par la DREAL

L'ensemble des zones humides s'étend sur 71,9 ha, soit environ 2,7 % de la surface de la commune de Saint Germain de la Coudre.

149 zones humides ont été identifiées par la DREAL sur la commune de Saint Germain de la Coudre.

La DREAL indique une fiabilité de la digitalisation des zones humides : 71 sites sur Saint Germain de la Coudre sont considérés comme ayant une fiabilité forte pour 21,1 hectares, 24 sites sont fiables pour 17 hectares, 41 sites sont probables pour 27,9 hectares et 13 sites sont non définis pour 6 hectares.

La répartition des zones humides est principalement liée aux cours d'eau.

La commune de Saint Germain de la Coudre possède 6 types de nature de zones humides différentes selon la typologie de la DREAL.

La DREAL a identifié sur la commune de Saint Germain de la Coudre :

- 52 mares, plans d'eau, étangs, lacs d'une surface de 5,4 hectares.
- 13 cultures, labours d'une surface de 7,7 hectares.
- 15 boisements, peupleraies d'une surface de 11,2 hectares.
- 50 prairies d'une surface de 42,7 hectares.
- 18 non définis d'une surface de 4,9 hectare.
- 1 friche plus ou moins boisée d'une surface de 0,03 hectare.

Les prairies humides sont largement dominantes avec près de 42,7 hectares, soit environ 59,4 % des zones humides de la commune.

Il faut signaler qu'aucune zone humide n'est présente sur les secteurs de zones d'urbanisation future de la commune de Saint Germain de la Coudre.

Une commission locale composée d'élus et d'exploitants agricoles, ayant une bonne connaissance du territoire communal, a étudié les zones humides pré-localisées par la DREAL et les a en grande partie avalisées sauf pour certaines.

Les élus ont souhaité concerter avec les agriculteurs sur le caractère humide de certaines zones. Ils ont ainsi pu ensemble délimiter les zones qu'ils jugeaient réellement humides en concertation avec le monde agricole.

Le SAGE du bassin versant de l'Huisne demande à ne pas mettre de zones humides sur les plans d'eau.

Suite à l'enquête publique, la Chambre d'Agriculture a demandé que les zones humides ne soient pas identifiées sur le règlement graphique du PLU mais uniquement dans le rapport de présentation.

Impacts des outils de planification mis en place par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur le PLU

Rappel : le SAGE doit être compatible avec le SDAGE : il précise des objectifs à l'échelle locale et détermine les actions à mener. Ce sont 2 documents qui sont opposables aux administrations. PLU et SCOT ne sont pas compris dans la liste des documents soumis à compatibilité. Pourtant, certaines décisions sont en rapport direct avec les objectifs de ces schémas:

- la définition du **zonage d'assainissement** doit être compatible avec le SAGE arrêté,
- la protection des **périmètres de captage** d'eau potable, (des périmètres sont recensés sur Saint Germain).
- les **zones inondables**, libres écoulements des eaux, maintien des champs d'expansion de crue...
- les installations soumises à autorisation, notamment les travaux en zones humides,
- Les **zones humides** identifiées au SDAGE doivent induire un zonage N dans les PLU

ENJEUX

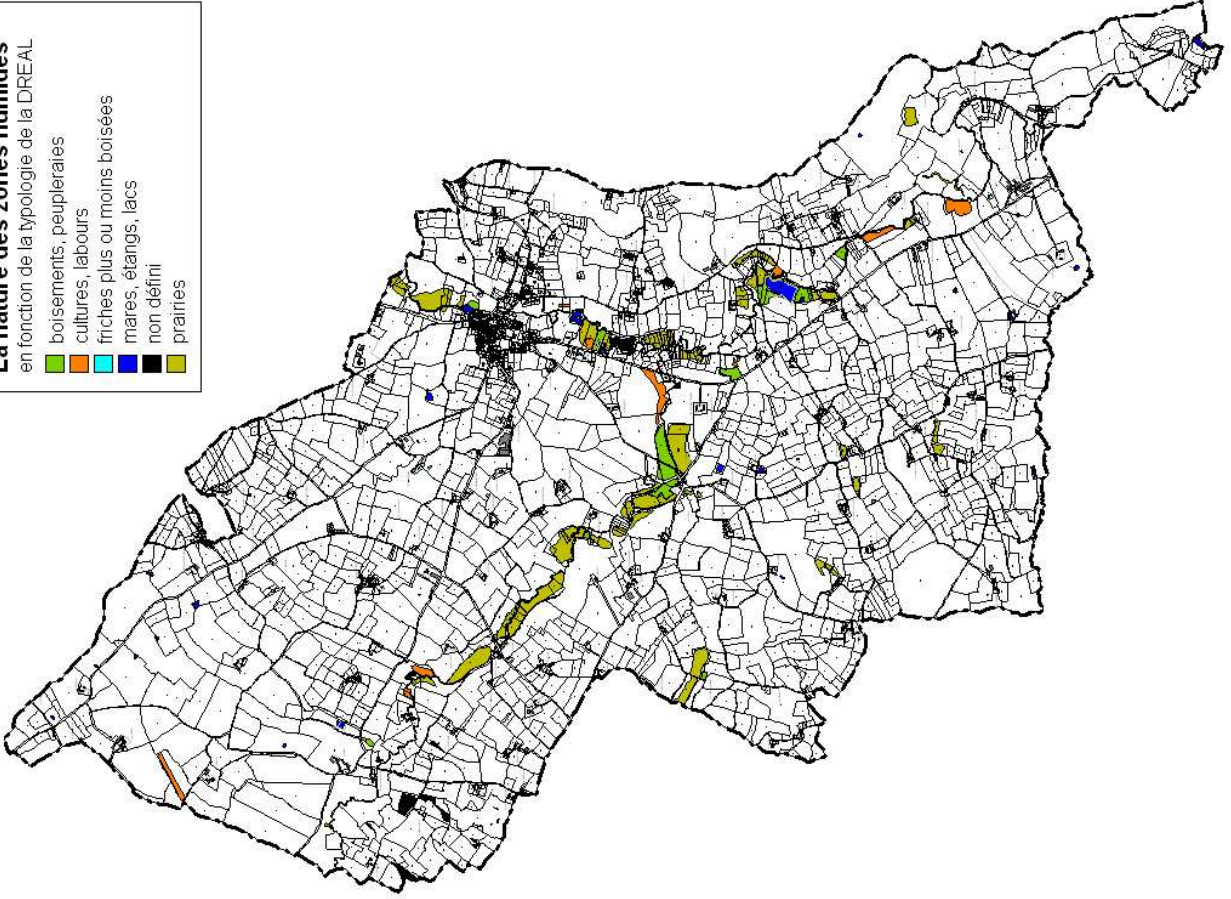
Saint Germain de la Coudre est concernée par 2 ZNIEFF de type 1.

- ⇒ **Protéger les milieux écologiques des deux ZNIEFF sur le territoire.**
- ⇒ Prendre en compte les massifs boisés et les haies identifiées par le SAGE.
- ⇒ Prendre en compte les zones inondables identifiées par l'atlas.

La nature des zones humides

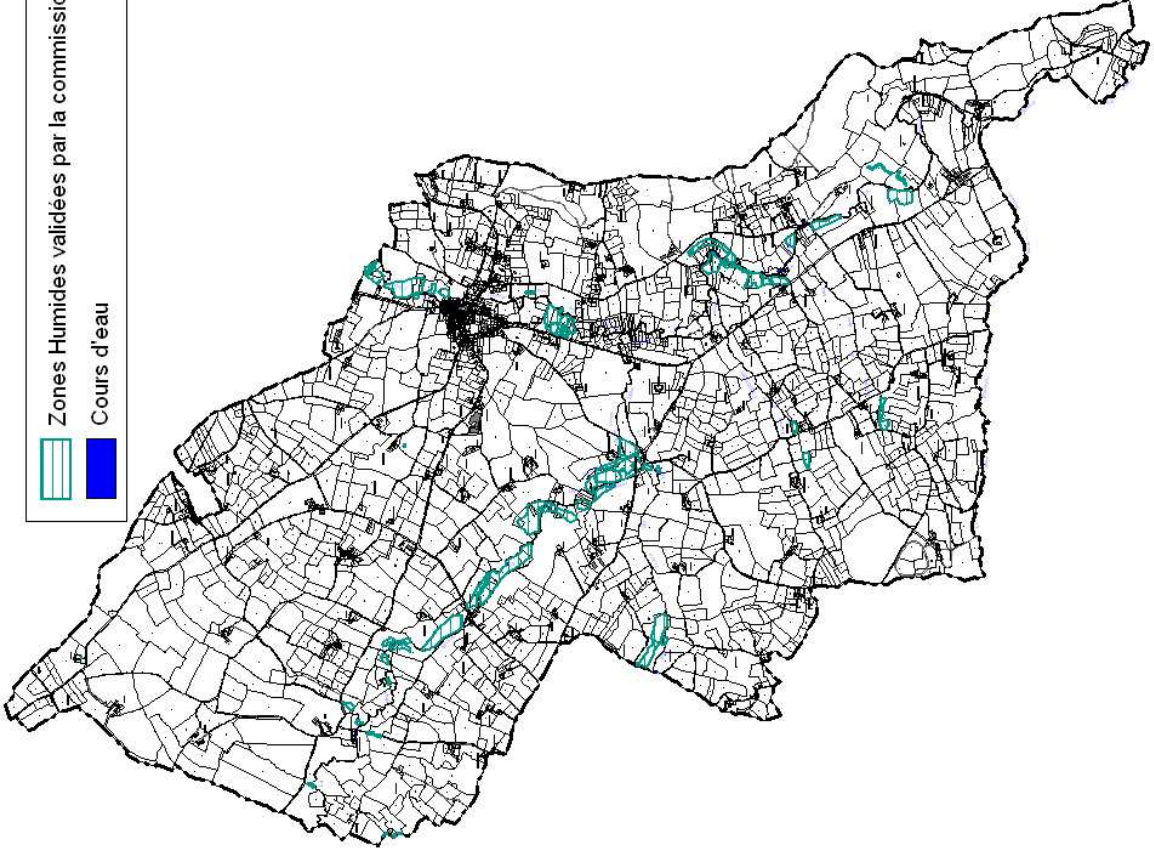
en fonction de la typologie de la DREAL


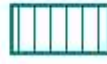


-  boisements, peupleraies
-  cultures, labours
-  friches plus ou moins boisées
-  mares, étangs, lacs
-  non défini
-  prairies

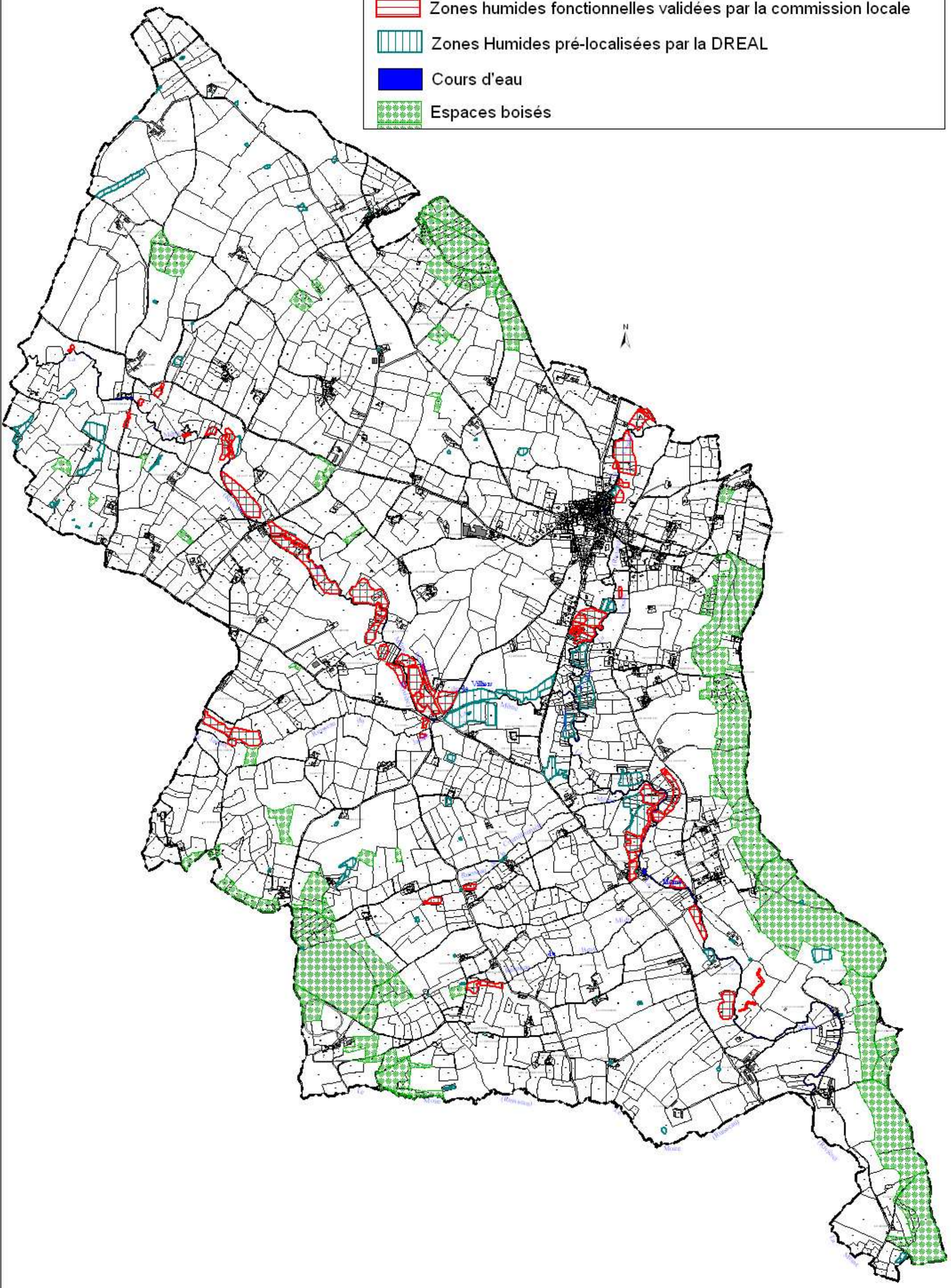


Zones Humides validées par la commission

Cours d'eau



-  Zones humides fonctionnelles validées par la commission locale
-  Zones Humides pré-localisées par la DREAL
-  Cours d'eau
-  Espaces boisés



f - LES IMPRESSIONS PAYSAGERES

➤ **L'atlas régional des Paysages** distingue une grande unité paysagère sur le territoire de Saint Germain de la Coudre : l'unité n°7.2.2 : Les entonnoirs du Perche méridional.

« Le sud du Perche, en aval de Nogent-le-Rotrou, reste un pays encore bocager dont les hauteurs dressent un front discontinu au-dessus du Perche central.

Le plateau d'argile à silex de Bonnétable (200 mètres) est tronçonné par les vallées de la Môme, de la Coudre, de la Rougette et de l'Erre qui s'enfoncent vers le sud pour rejoindre l'Huisne vers 90 mètres d'altitude. Elles forment des entonnoirs qui se referment dans cette direction. Depuis les langues de plateau boisées, de longs versants s'abaissent, sur lesquels se disposent une ou deux lignes de fermes isolées entourées de parcelles en majorité de prairies, encloses de haies auxquelles les arbres nombreux confèrent des silhouettes crénelées. Quelques manoirs s'y rencontrent et les bâtiments, bien visibles sur les tableaux des versants, montrent leur chaleureuse architecture de pierres blanches, de crépis ocre et de tuiles foncées.

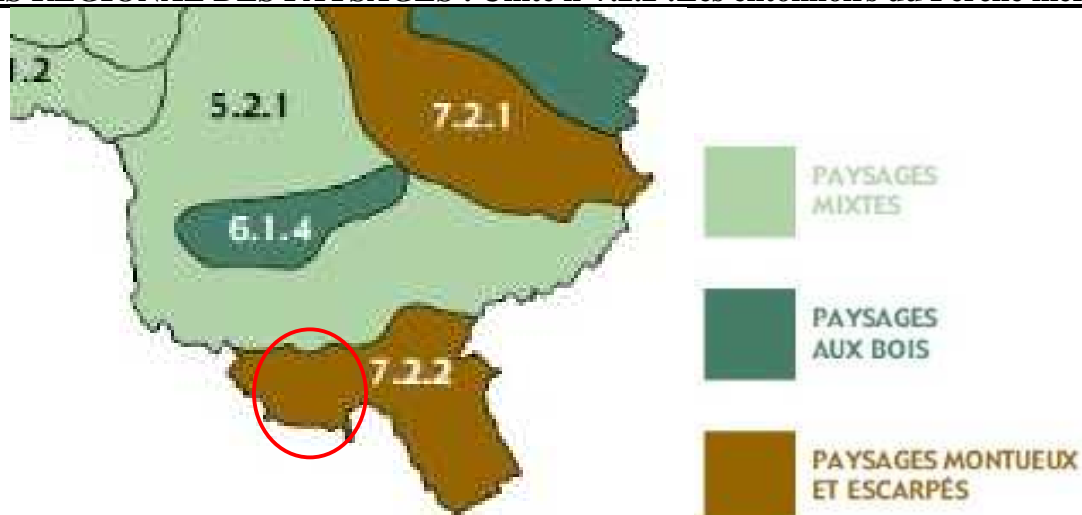
Le couloir dissymétrique de la vallée de l'Huisne introduit son large fond aux vastes parcelles entourées de haies basses sur lesquelles se détachent quelques silhouettes industrielles.

Sur de courtes distances, les tableaux se renouvellent sans cesse : vallées épanouies, vallées resserrées, large fond plat et herbeux de la vallée de l'Huisne, chapeaux de bois de chênes et de charmes sur les hauteurs. Et partout, grâce à leur grande dispersion, les fermes apportent les couleurs chaleureuses de leur crépi ocre, de leurs toits de tuiles sombres qui s'ajoutent au mélange des prairies et des champs aux teintes changeantes.

Les arrachages ont fait disparaître la plus grande partie des haies disposées, selon les courbes de niveau, pour agrandir les parcelles. Les haies, selon les lignes de plus grande pente, dominent, ce qui ne met plus en valeur la montée du relief dans un certain parallélisme avec les silhouettes boisées des sommets. Les vergers de pommiers ont presque disparu malgré quelques replantations récentes encouragées par les usines du Theil et de La Rouge. L'enrésinement gagne les bois de la Véronnière.

La conversion de nombreux édifices anciens en résidences secondaires installe une nouvelle légitimité pour les paysages qui trouvent, dans ce public nouveau, d'ardents défenseurs. Il existe néanmoins un risque inhérent à cette évolution : faire du Perche un "musée de la France rurale" ».

ATLAS REGIONAL DES PAYSAGES : Unité n°7.2.2 : Les entonnoirs du Perche méridional



Source : Atlas Régional des paysages

➤ **Analyse paysagère de Saint Germain de la Coudre par Richard FLAMANT- Ingénieur paysagiste**

La confluence et les méandres des ruisseaux de la Môme et de la Coudre, affluents de l'Huisne s'étalent dans des vallées larges et humides.

Les crêtes boisées et les versants vallonnés, les pâturages et les labours sertis dans un bocage ancien et encore bien présent, définissent un cadre pittoresque apprécié notamment par des franciliens nombreux.

Le resserrement de la vallée propice à l'établissement d'un passage, un gué(?), puis un pont suffirait à justifier l'installation ancienne de Saint Germain sur un carrefour routier.

Les hauteurs boisées culminent à 202 mètres. Les prés-vergers de pommiers, encore très présents aux abords des fermes confirment aux visiteurs et résidents la prédominance du cidre.

Relief et haies bocagères limitent les vues. Le territoire est ainsi très morcelé. Cependant quelques open-field dégagent des vues dominantes depuis les crêtes vers les vallées.

Crêtes, coteaux, versants vallonnés et vallées constituent cependant d'évidentes unités paysagères.

1. LES HAUTEURS BOISÉES - LE BOCAGE

Seules quelques lisières des bois feuillus, Bois de la Prousterie, les grands Bouillons, bordent le parcellaire agricole et encadrent le territoire communal.

Les haies composent un bocage dense, parfois un maillage continu. Il souligne les voies et les chemins et accompagne les abords des fermes d'élevage et les versants plus pentus.

Le bocage et les pâturages les plus humides sont recherchés pour l'élevage bovin, à viande ou laitier.

2. LES COTEAUX ET LES VERSANTS VALLONNÉS

Les ruptures de pente sont parfois très prononcées. Le coteau qui forme la limite à l'Est de la commune est particulièrement raide. Plusieurs hameaux ou fermes profitent d'une exposition à l'Ouest et d'une desserte raccordée au bourg.

De part et d'autres de la Mème, les pentes sont plus douces. L'érosion a marqué le relief de multiples talwegs et de crêtes parallèles. Hameaux et fermes s'isolent sur de petits domaines souvent raccordés par un chemin privé à la voie principale.

Quelques taillis et surtout les pré-vergers complètent le nécessaire qui devait accompagner toute ferme. Les pommiers de plein-vent plantés selon une trame carrée, ombragent des pâtures où paissent les bovins que l'on veut garder à l'œil.

Plusieurs replantations confirment le souci de la conservation de cette culture cidricole.

3. LE GLACIS AGRICOLE.

Au sud du territoire communal, la trame verte du bocage se trouve élargie à mesure que les besoins de l'élevage incitent à la mise en culture des terres pour le maïs, les fourrages, le blé et les oléagineux nécessaires aux rotations comme à l'équilibre économique des exploitations.

Les pentes adoucies permettent les labours et les récoltes mécanisées sur un parcellaire large.

Les exploitations agricoles modernisées se signalent par de vastes stabulations, des hangars à paille ou à matériels, des silos. Leur intégration est bonne.

La présence d'un centre équestre et d'une piste d'entraînement pour trotteurs, a sensiblement fait évoluer la tradition du solide cheval percheron.

Un entrepreneur propose les activités motorisées d'un motocross à la Giraudière. Les voisins sont loin...

Une vallée étroite, où coule le Moire, interrompt ce glacis par une vallée étroite qui délimite au Sud la commune voisine de Préval.

4. LES FONDS DE VALLÉE

Les terres souvent humides sont drainées par deux ruisseaux et par un réseau de fossés et d'émissaires. Des ripisylves soulignent ce système hydraulique.

Le peuplier trouve place dans quelques rares parcelles... moulin du Buat.

Une succession de moulins, tant sur la Mème que sur la Coudre témoigne d'un passé très actif.

Des habitations légères de loisirs (HLL) ont été installées sur de petites parcelles près de plans d'eau ou en bordure des ruisseaux (RD 7 en face de la scierie...). Ces installations se remarquent hélas le long de la RD 285 avant la Huttière.

Plusieurs gîtes et chambres d'hôtes assurent la conservation d'un patrimoine bâti et constituent une offre appréciée de la clientèle touristique.

5. LE RÉSEAU VIAIRE

Il est assez dense et bien entretenu pour desservir un habitat largement dispersé, tant dans les vallons, les coteaux ou les hauteurs. Cependant, ces voies sont parfois étroites lorsqu'elles ont succédé aux chemins creux de jadis.

Les voies départementales sont autant d'axes très utilisés. Elles s'organisent pour converger vers le bourg et le pont.

Les chemins de desserte, empierrés la plupart du temps, sont sans issue et débouchent dans une cour de ferme ou dans le dégagement d'un hameau. Ces caractéristiques ont incité à la mise en place de points d'apports volontaires (PAV) pour la collecte des ordures ménagères.

6. LE VILLAGE

Quelques commerces et parking incitent à la halte.

L'église imposante et la mairie qui occupe un beau bâtiment ancien bordent une rue sinueuse. Une demeure restaurée de manière remarquable fait face à la mairie.

Ce noyau urbain, aux rues et aux ruelles étroites, retrouve progressivement le charme de l'architecture et de l'urbanisme de jadis.

Le long de la rivière, les constructions massives des moulins forment également un ensemble pittoresque.

Plusieurs demeures du XIXe et leurs parcs se remarquent sur la sortie nord de Saint Germain.

Les extensions récentes (lotissement) ont banalisé les faubourgs situés au sud de l'agglomération. Au long des voies, de nombreux pavillons avec leurs grandes parcelles grignotent les marges des terres agricoles.

Une vaste coulée verte, à vocation sportive et de loisirs occupe les deux rives de la Coudre.

Les ateliers de la société Technigraphic, à la Thibaudière, occupent une emprise importante en bordure de la RD 211.

En bordure de la R.D. 107, un alignement de maisons de tisserands, sur cave semi-enterrée, témoigne d'un artisanat du textile, lin, chanvre...

Participant d'un patrimoine rural méconnu, les pompes en fonte à balanciers sont nombreuses. Parmi les plus modernes, le grand modèle des fonderies tourangelles Briau est assez bien représenté. Un particulier a su restaurer et remettre en service l'une d'elles située dans le jardin de sa demeure, face à la mairie.

La pompe située près de l'église fonctionne également.

7. L'HABITAT RURAL

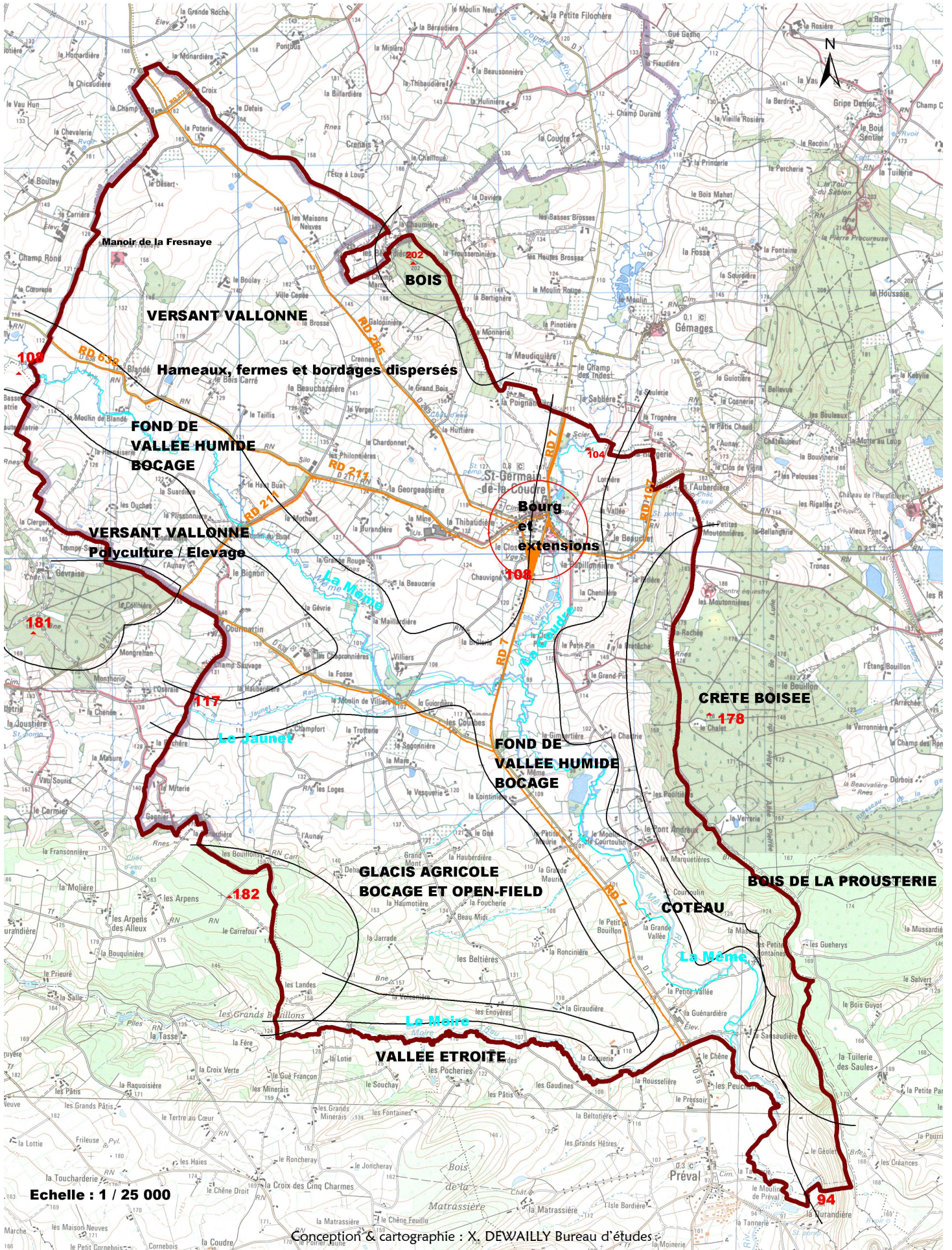
Sa densité et sa diversité lui ont permis de suivre l'évolution d'un marché soutenu par les acquisitions de résidences secondaires. Plusieurs hameaux résidentiels sont ainsi entretenus ou en cours de rénovation.

Les fermettes et autres bordages sont souvent rénovés pour plus de confort ou plus médiocrement retapés. Réfections de toiture, enduits et changements de menuiseries induisent une évolution parfois radicale du vocabulaire architectural traditionnel.

Heureusement de nombreux édifices, témoins des siècles passés, peuvent servir d'utiles références; manoir de la Frenaie, corps de ferme du Colinet.

Outre l'étonnante présentation de matériels et tracteurs agricoles anciens de monsieur Cabaret, le long de la R.D. 7, au lieu dit le pressoir/la petite Maurie, quelques points noirs sont à signaler : cours encombrées de la Bézardière, hangar bardé de tôles au Boulay....

ANALYSE PAYSAGERE DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



B – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE

La loi du 13 août 2004 relative à l'organisation de la sécurité civile a posé le principe du droit à l'information pour les populations soumises aux risques majeurs.

Un risque est considéré comme majeur lorsque l'aléa s'exerce dans une zone où existent des enjeux humains ou matériels importants. Il peut être naturel ou technologique.

Un risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Le risque est le croisement de l'aléa (manifestation d'un phénomène) confronté à une zone à enjeux (personnes et biens pouvant être affectés).

Le risque résulte de la combinaison de la probabilité et de la (des) conséquence(s) de la survenue d'un événement dangereux spécifié. Toutefois, la notion de risque n'existe qu'en présence d'enjeux humains ou matériels avérés.

$$\text{RISQUE} = \text{ALEA} \times \text{VULNERABILITE}$$

Les risques sont définis dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Orne (DDRM 2011). Ce document d'information a été établi dans un but de prévention.

1 seul risque majeur a été recensé sur le territoire de Saint Germain de la Coudre sur le DDRM de l'Orne : le risque sismique.

La commune de Saint Germain de la Coudre est concernée par d'autres risques non recensés dans le DDRM de 2011, à savoir, **le risque d'inondation, de cavités, risques de remontées de nappes, de glissement de terrain et chute de blocs, retrait et gonflement des argiles, risques industriels et transport de matières dangereuses.**

Le risque naturel résulte de l'incidence d'un phénomène naturel, non provoqué par l'action de l'homme, sur les personnes pouvant subir un préjudice et sur les biens et activités pouvant subir des dommages.

Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur les années récentes (au nombre de 4 de janvier 1995 à juin 2012) concernent les « inondations et coulées de boues » et des « mouvements de terrain différentiels ». Source : <http://www.Prim.net>.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
Inondations et coulées de boue	20/05/2012	20/05/2012	08/06/2012	14/06/2012

1 – LE RISQUE INONDATION

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes :

- L'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement.
- L'homme qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

Les débordements de cours d'eau

La rivière sort de son lit mineur lentement et peut inonder la plaine pendant une période relativement longue. La rivière occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur.

L'atlas des zones inondables peut faciliter l'identification des zones de rétention temporaires des eaux de crues ainsi que les zones de mobilité du lit mineur des cours d'eau. Il doit aider à la mise au point des Plans Communaux de Sauvegarde. Enfin, il contribuera plus généralement à l'information du public, des professionnels et des décideurs.

Les rivières de la Môme et de la Coudre sont à l'origine d'une zone inondable identifiée par l'Atlas régional des Inondations avec un état de connaissance en date du 08/06/2012 et mis à jour en octobre 2013.

On identifie trois types de risques inondation :

- inondation par débordement de rivières,
- inondation par remontées de nappe phréatique,
- inondation par ruissellement ou mise en charge de réseau pluvial.

L'ampleur de ces inondations est fonction de l'intensité et la durée des précipitations, de la surface et la pente du bassin versant, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol, de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.



Un rivière



Un maison

Source : DDRM

Zones inondables par débordements de cours d'eau



Echelle : 1 / 45 000

Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études

2 – LE RISQUE REMONTEES DE NAPPE

Le risque de remontées de nappes est gradué selon une échelle variant de sensibilité très faible à sensibilité très forte, voire nappe sub-affleurante.

C'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstices, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

Le risque de remontées de nappes est en sub-affleurante le long des rivières de la Môme et de la Coudre. Le reste du territoire est concerné par un risque d'inondation de remontées de nappes de sensibilité faible à très faible. Cet état de connaissance date de novembre 2012.



Légende de la carte

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Source : <http://www.inondationsnappes.fr/>

3 – LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique.

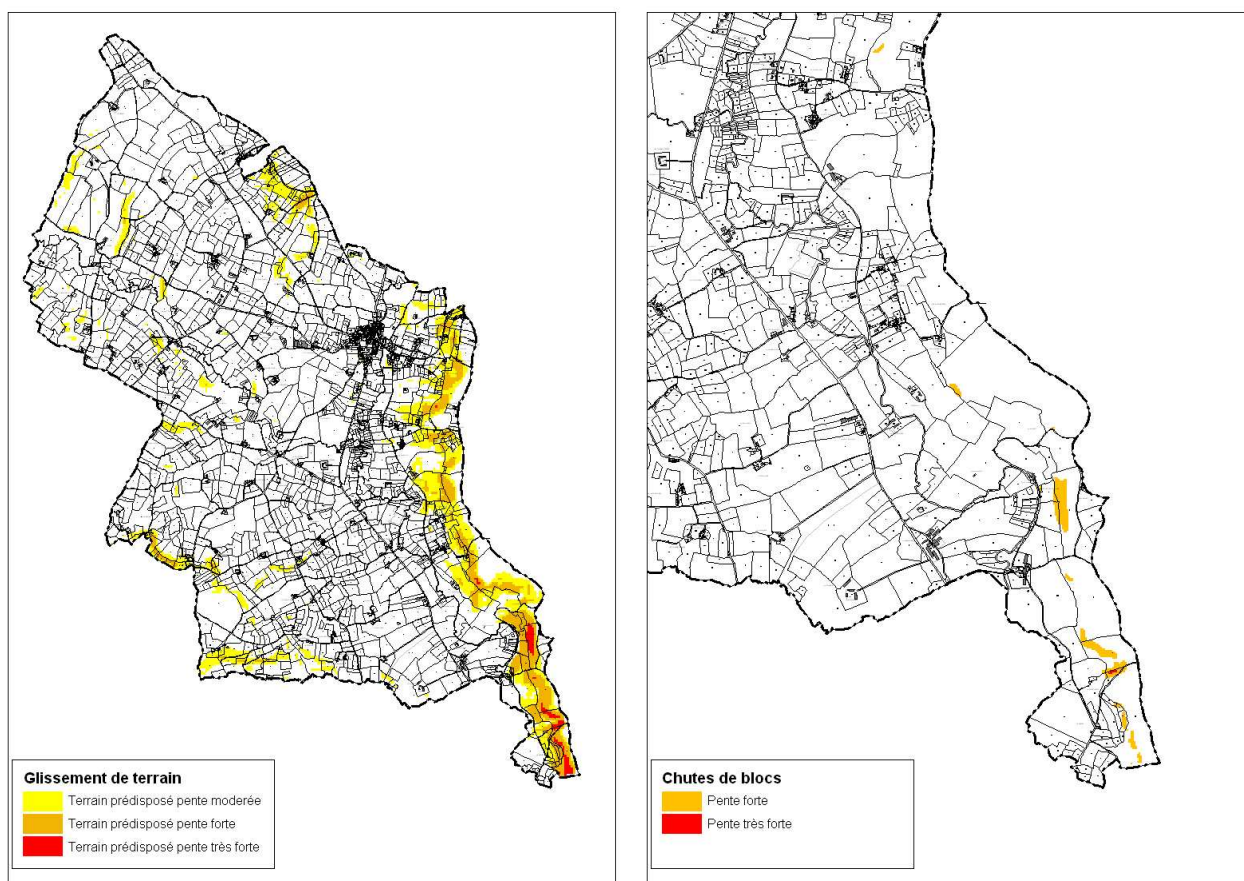
Cela concerne principalement :

- des affaissements et des effondrements de cavités (par exemple, des marnières),
- des chutes de pierre et des éboulements le long d'une falaise ou d'un coteau,
- des glissements de terrain ou des coulées de boues suite à de très fortes précipitations,
- des effondrements de berges des cours d'eau,
- des tassements de terrain provoqués par des alternances de sécheresse et de réhydratation des sols argileux.

A Saint Germain de la Coudre

Les services de l'Etat ont communiqué à la commune de Saint Germain de la Coudre l'existence de risques de mouvements de terrain liés à des terrains prédisposés au glissement de terrain et à des risques de chutes de blocs qui sont susceptibles de mettre en cause la sécurité des biens et des personnes en l'état actuel des connaissances en date de décembre 2009 par la DREAL Basse Normandie.







Les terrains prédisposés à pente très forte et les terrains à pente forte pour les chutes de blocs sont situés dans la partie Sud-Est de la commune dans le bois de la Chienne où il n'y a pas d'habitation. Les risques sont donc très limités.

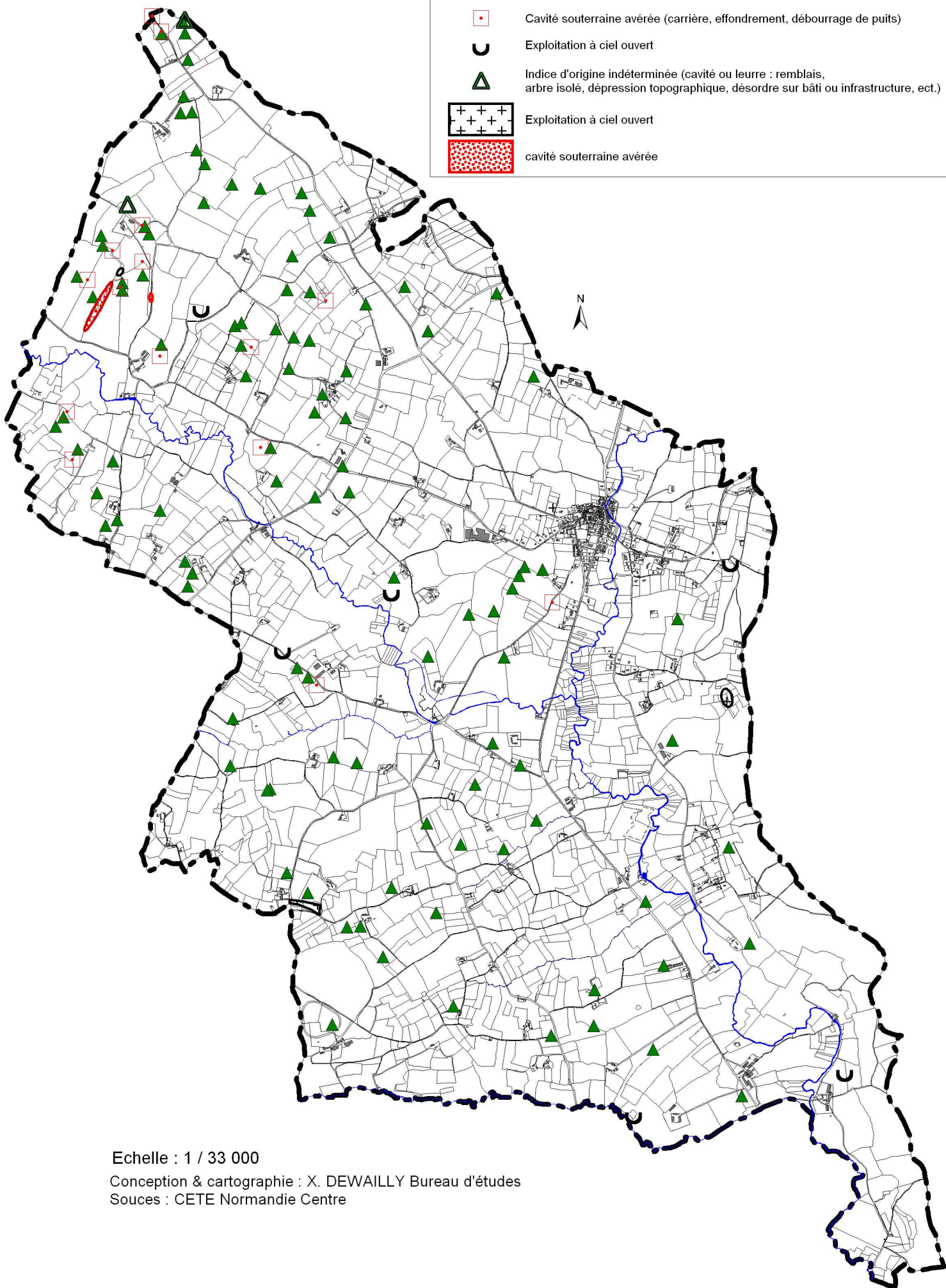


Conception & réalisation : X. DEWAILLY Bureau d'études

Après l'enquête publique, les services de l'Etat ont apportés une nouvelle cartographie des cavités souterraines sur les communes prédisposées. Cette cartographie élaborée par le CETE Normandie Centre a été réalisée par l'exploitation des archives et l'interprétation des photos aériennes ou encore de l'étude des cartes géologiques. A ce jour aucune validation sur le terrain n'a été réalisée. La carte ci-après n'a qu'une valeur informative et ne permet pas de déterminer avec précision exacte les cavités.

LEGENDE DU PLAN DES INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

-  Indice issu de la photo-interprétation
-  Cavité souterraine avérée (carrière, effondrement, débouillage de puits)
-  Exploitation à ciel ouvert
-  Indice d'origine indéterminée (cavité ou leurre : remblais, arbre isolé, dépression topographique, désordre sur bâti ou infrastructure, ect.)
-  Exploitation à ciel ouvert
-  cavité souterraine avérée



Echelle : 1 / 33 000

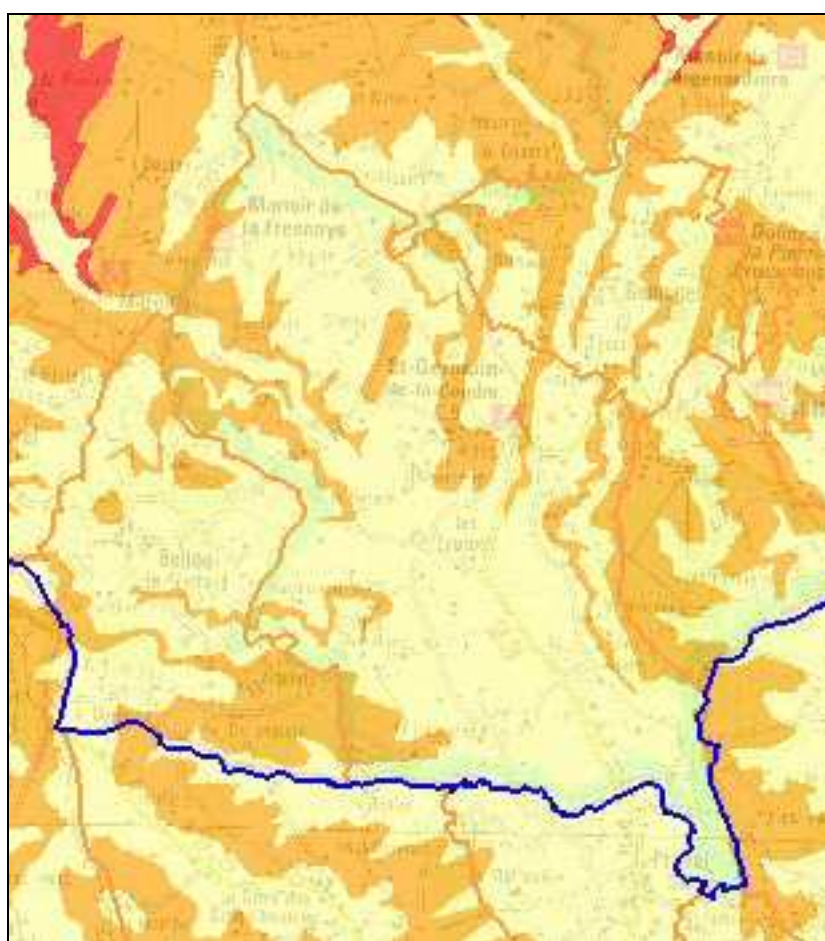
Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études
Sources : CETE Normandie Centre

→ Le retrait et gonflement des argiles



D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisé par la BRGM, la commune de Saint Germain de la Coudre est concernée pour la majorité du territoire par un aléa faible (79%) et pour 20,7% du territoire par un aléa moyen. Le reste de 0,3% est concerné par un aléa à priori nul.

Le centre-bourg est concerné par un aléa moyen le long de la rivière de la Coudre.



L'assimilation du risque « retrait-gonflement des argiles » à un risque naturel est justifiée lorsque le déclenchement d'un sinistre est dû à l'intensité anormale d'un agent naturel. C'est à ce titre que le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles peut être mis en œuvre.

Cette situation n'exonère pas les propriétaires de leurs responsabilités notamment lorsqu'un sinistre a pour origine une action humaine du type travaux mal adaptés (ou mal réalisés...).

La responsabilité du propriétaire ou du constructeur est établie par le Code Civil et le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment dans leurs articles suivants.,

Code civil : Art. 1386 : « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par suite dit défaut d'entretien ou par le vice de sa construction »

Code de la Construction et de l'Habitation : Art. 1792 et Art. L111-13 :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de, l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutif soit l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa

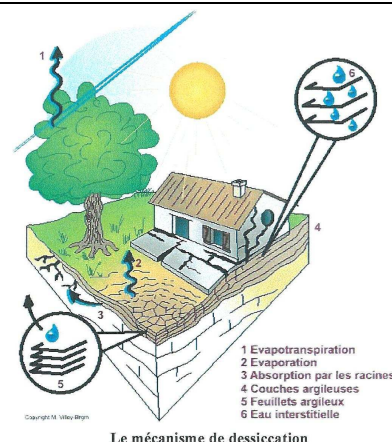
destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

Les recommandations, élaborées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières et présentées ci-dessous, visent à favoriser la résistance des nouvelles constructions au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les préconisations liées aux zones d'aléa faible et d'aléa moyen sont identiques.

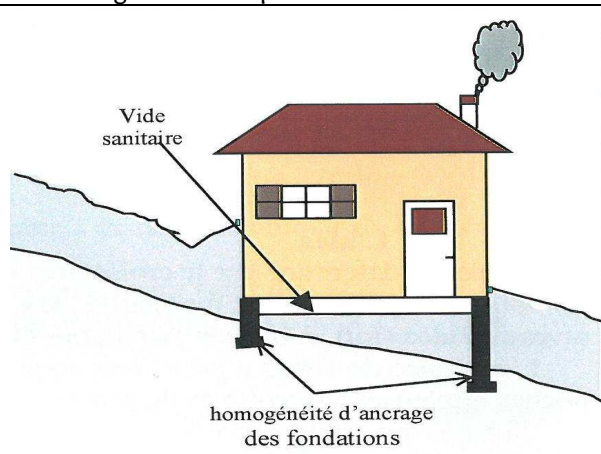
Identifier la nature du sol

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Celle-ci permet de vérifier si, au droit de la parcelle, le proche sous-sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.



Adapter les fondations

Profondeur minimale d'ancrage : 1,20 m en aléa fort, 0,80 m en aléa moyen à faible
Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille
Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels)
Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein

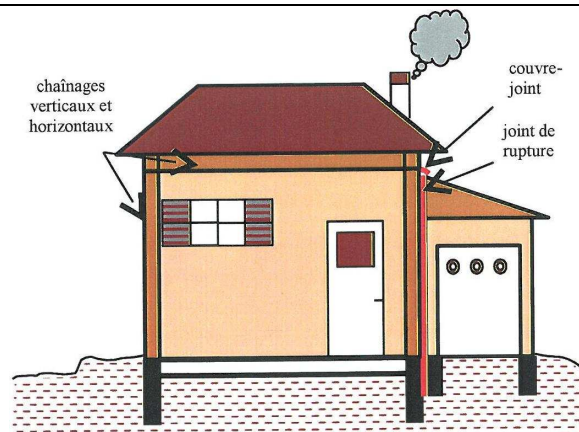


Rigidifier la structure

Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs

Désolidariser les bâtiments accolés

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés (garages, annexes...)



Éviter les variations localisées d'humidité

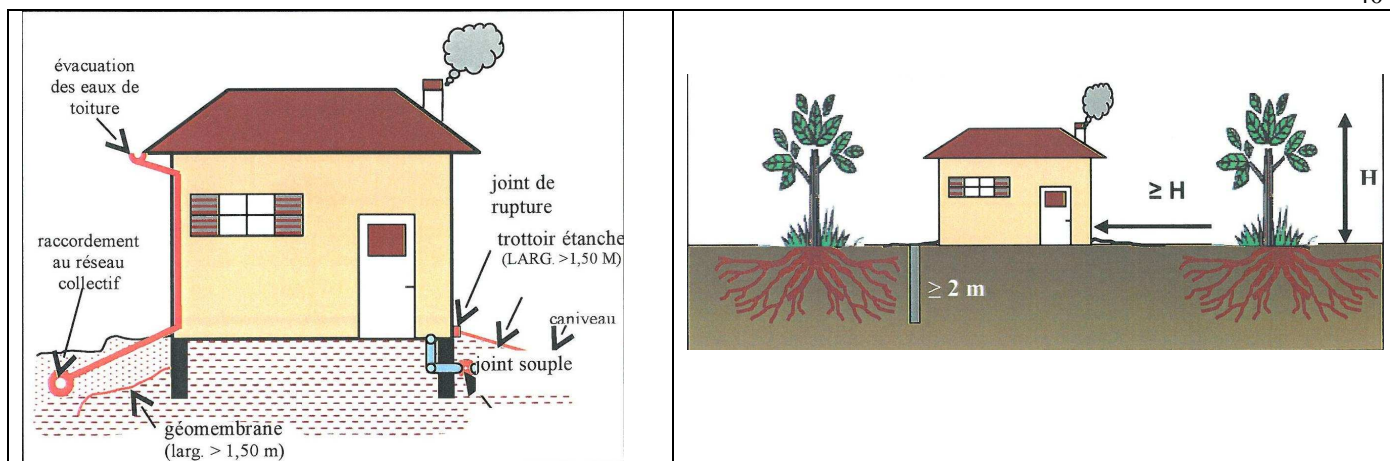
Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale d'1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géo membrane)
Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveaux) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible
Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords)

Éviter les drains à moins de 2 m de la construction ainsi que les pompages à usage domestique à moins de 10 m
Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière au sous sol

Éloigner les plantations d'arbres

Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte
À défaut mettre en place des écrans anti racines de 2 m de profondeur au minimum

Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché



Que faire pour les constructions anciennes ?

Les constructions anciennes, construites sur un mode traditionnel, sont généralement moins sensibles au phénomène de retrait-gonflement que les habitations récentes, de type pavillonnaire. Pour ces dernières, les mesures suivantes peuvent être recommandées pour limiter le risque d'apparition de désordres futurs

Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte, ou mettre en place des écrans anti-racine de 2 m de profondeur au minimum

Éviter les pompages à usage domestique à moins de 10 m de la construction

Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible

Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géo membrane)

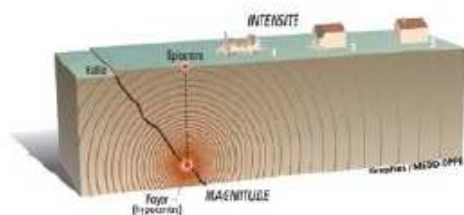
Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.

4 –LE RISQUE SISMIQUE

• Risque sismique

L'Etat a mis en place en France des règles de construction parasismique, dites règles PS 92, rendues obligatoires pour tout type de bâtiment neuf depuis 1998. Ces règles sont applicables dans des zones définies par le zonage sismique de la France du décret n°91-461 du 14 mai 1991. Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.



En ce qui concerne le risque sismique, le département de l'Orne est coupé en deux ; les 2/3 de la partie Ouest sont concernés par le risque sismique faible et 1/3 par le risque sismique très faible.

D'après la carte, la commune de Saint Germain de la Coudre fait partie canton du Theil qui se situe en **zone d'aléa très faible** comme les cantons suivants : les cantons d'Aigle-Est, Aigle-Ouest, Longny-au-Perche, Nocé, Rémalard, et Tourouvre. **Aucune exigence n'est exigée pour les bâtiments à risque normal.**

5 – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1 – LES TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

Les informations qui suivent sont extraites du Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Orne.

« Le Transport de Matières Dangereuses s'applique au déplacement de substances, qui, de par leurs propriétés physico-chimiques ou de par la nature même des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en oeuvre, peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement. »

Les accidents de TMD peuvent se produire pratiquement n'importe où dans le département de l'Orne.


Selon le Dossier départemental des risques majeurs de l'Orne (DDRM), **la commune de Saint Germain de la Coudre n'est pas concernée par un risque diffus de transport de matières dangereuses**. A priori, les axes qui traversent la commune ne sont pas concernés par le risque de transport de TMD.

2 – LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- La commune de Saint Germain de la Coudre n'accueille aucun établissement de type SEVESO.
- Les ICPE

Les ICPE sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement. Celles qui représentent les plus fortes menaces ou dangers sont soumises à autorisation préfectorale. L'autorisation n'est délivrée que si ces menaces peuvent être prévenues par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral. **A Saint Germain de la Coudre l'entreprise Technigraphic est une ICPE.**

L'urbanisation autour de ce site doit être maîtrisée. Le PLU doit donc prendre des dispositions pour éviter une trop grande proximité entre les installations industrielles existantes et les nouvelles habitations.

<p>TECHNIGRAPHIC</p> 	<p>Utilisation de composants, appareils et matériels imprégnés contenant plus de 30 litres de produits. Dépôt de composants, d'appareils et de matériels imprégnés usagés ou de produits neufs ou usagés..</p> <p>Dépôt de Papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues y compris les produits finis conditionnés hors ERP.</p> <p>Imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support tel que métal, papier, carton, matières plastiques, textiles, etc. utilisant une forme imprimante.</p> <p>Installation de compression fonctionnant à des pressions effectives supérieures à 105 Pa et comprimant ou utilisant des fluides inflammables ou toxiques.</p>
---	---

Il y a également des installations classées pour la protection de l'environnement agricoles.

C – LES POLLUTIONS ET AUTRES NUISANCES

1 – LA POLLUTION DES SOLS

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service - réalisée en partenariat avec le BRGM).
- BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués).

On note que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site dont les sols peuvent donc avoir été souillés.

Sur Saint Germain de la Coudre, on ne recense **aucun site BASOL**, mais **2 sites BASIAS**.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
BNO6100489	THUE		Eglise (rue de l')	Rue Eglise de l'	SAINT-GERMAIN-DE-LA-COUDRE (61394)	g45.21 a	Activité terminée	Inventorié	471259	2366227
BNO6101856		Sté TECHNIGRAPHIC	Thibaudière	Thibaudière	SAINT-GERMAIN-DE-LA-COUDRE (61394)	c17	En activité	Inventorié	470615	2386055

L'entreprise THUE était une activité de garages, ateliers, mécanique et soudure qui a exercé du 01/01/1962 au 01/01/1980. Cette activité est terminée et se situait entre le porche de l'église et la boucherie.



Conception & réalisation : X. DEWAILLY Bureau d'études

2 – LA QUALITE DE L'AIR

« La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Ses objectifs sont les suivants : prévenir, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques nocives pour la santé humaine ou l'environnement, préserver la qualité de l'air, économiser et utiliser rationnellement l'énergie. »

En l'absence de station de mesure de la qualité de l'air sur la commune de Saint Germain de la Coudre, l'analyse de la qualité de l'air repose sur le recensement des sources de pollution.

Les principales sources connues :

- les axes de desserte structurants sur la commune, quoique fréquentés modestement par les automobilistes.
- Aucun établissement sur les communes limitrophes inventorié au registre français des émissions polluantes
- Le mode de chauffage au fioul ou au bois, toutefois à modérer compte-tenu de la compacité limitée du bourg.

Les facteurs aggravants :

- L'exposition du bourg aux vents dominants qui dispersent les polluants dans l'atmosphère
- Des conditions météorologiques exceptionnelles favorables à la formation de polluants toxiques (smog)

De toute évidence, la principale source de pollution de l'air de la commune reste la **circulation automobile** : la combustion des carburants dégage ainsi du dioxyde de carbone (CO₂), du monoxyde de carbone (CO), du monoxyde d'azote (NO), du dioxyde d'azote (NO₂) et du dioxyde de soufre (SO₂).

On peut conclure que la qualité de l'air sur Saint Germain de la Coudre est satisfaisante.

III – L'ANALYSE TERRITORIALE ET HUMAINE

A – L'HISTOIRE COMMUNALE

La connaissance du passé d'un territoire et de ses habitants repose sur plusieurs types de documents : le bâti ancien soit intégralement conservé soit dégradé ou transformé, les documents écrits de nature diverse, les témoins enfouis (restes de poteries, outils en pierre ou métal), c'est ce que recherchent entre autre les passionnés d'archéologie ; n'oublions pas les récits transmis oralement qui rapportent parfois des faits que d'autres sources confirment ; ils sont toujours révélateurs des mentalités des communautés. Ce sont ces sources qui permettent d'éclairer le passé de Saint Germain de la Coudre.

1 – QUELQUES REPERES : L'histoire de Saint Germain de la Coudre

(source : Guide touristique du Perche et de ses confins)

En venant du Theil, belle vue sur ce petit bourg et ses vallées.

L'église a gardé de l'époque romane le chœur et le clocher massif et trapu, orné d'arcatures aveugles. La nef, quant à elle, s'ouvre par une porte pré-Renaissance. A l'est du chœur, une large porte fortifiée est la seule trace de l'ancien château médiéval.

En 1972, le curé de céans avec l'aide de jeunes bénévoles dégagés sous le chœur une crypte romane du XII s., dédiée à saint Blaise et comblée en 1755. Deux ans de travaux (1972-1974) et beaucoup de persévérance ... l'aide de documents d'archives ..: encouragement et le soutien du service des Monuments Historiques, du département, de la commune et de la paroisse ... ont permis de remettre à jour cette crypte après 260 années d'enfouissement.

Parmi les 60 m3 de gravats qui furent ôtés, il fut retrouvé quatre statues de terre cuite et de pierre du XVI s., certes brisées mais qui furent par la suite restaurées : un merveilleux **saint Jean l'Évangéliste** qui tient précieusement l'Évangile et son secret dans ses mains et dont les drapés font penser à ceux du célèbre sculpteur Germain Pilon tandis que la finesse des traits du visage aurolé de légères boucles accentue la profondeur du regard (AO.A) ; **saint Roch et son chien; saint Jacques et une « noble dame »** dont les vêtements apportent une contribution à l'histoire du costume.

Les couleurs et les ors de l'époque ont été conservés.

Maintenant restaurée cette crypte est devenue un haut lieu du Perche.

À l'intérieur de l'église, on peut encore voir: les retables du XVIII s. ; les boiseries Louis XV dans le chœur; une chaire XVIII s., une garniture d'autel Louis XV avec croix fleurdéliée et une statue du Christ en Croix XVII s. en bois polychromé restaurée en 2012.

La paroisse compta jusqu'à sept manoirs. Trois en ont encore les caractères,

* **Villiers:** en partant de l'église, prendre la première rue à gauche et peu après une rue à droite. Tout près de la Mème, on aperçoit un groupe de constructions pittoresques, patinées par le temps avec logis à pans coupés, grange et fuie ronde tandis que la tour octogonale atteste l'authenticité de cette vieille demeure.

* **La Fresnaye:** en allant vers Marcilly, le manoir de la Fresnaye se remarque par son originalité. Ce lieu embrasse un vaste horizon au dessus de la Mème; il s'agit d'un ancien site de défense comme en témoigne la grosse tour ronde garnie de meurtrières. Mais la Renaissance apporta ses modes et l'on agrémenta l'un des côtés d'une galerie composée d'arcades et de pilastres toscans que surmonte une frise de rosaces et de triglyphes.

* A deux pas de là, une tour appartenant au « **Manoir de Blandé** ».

2 – LES TEMOINS DU PASSE

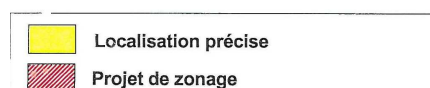
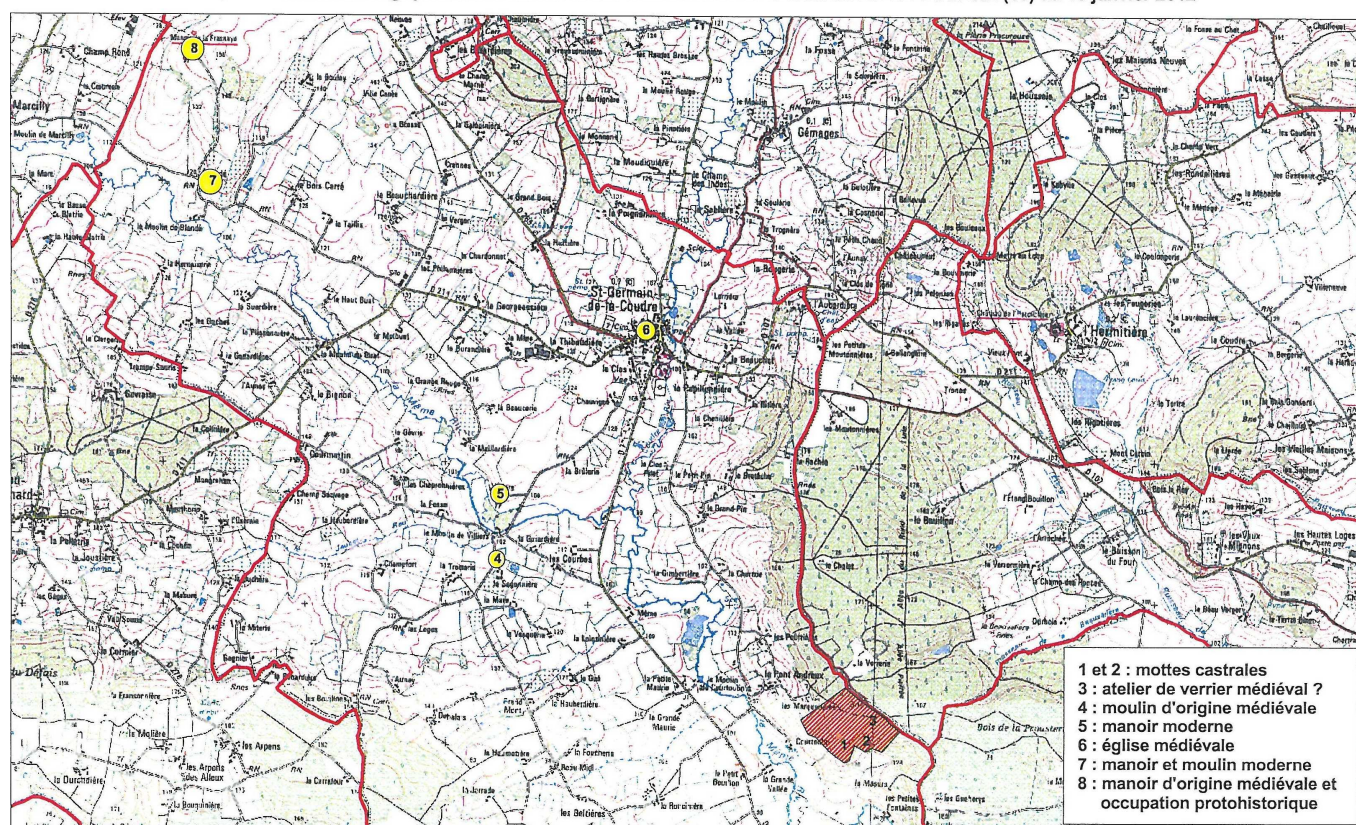
La commune de Saint Germain de la Coudre est riche d'un important patrimoine bâti, témoin de sa longue histoire.

a - LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

* La Direction Régionale des Affaires Culturelle a recensé six sites archéologiques sur la commune de Saint Germain de la Coudre. Ces sites concernent :

Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit Cadastral / Chronologie
1, 2 et 3	Mottes castrales - Atelier de verrier médiéval ?
4	Moulin d'origine médiévale
5	Manoir moderne
6	Eglise médiévale
7	Manoir et moulin moderne
8	Manoir d'origine médiévale et occupation préhistorique

Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de SAINT GERMAIN DE LA COUDRE (50) au 13 janvier 2012



Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'Archéologie.
Sources : Scan 25 - IGN - licence n°9092 - reproduction interdite

Source : DRAC Basse Normandie

b – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE

Qu'est-ce que le patrimoine ?

La notion de patrimoine recouvre un sens élargi depuis les années 1970, puisqu'il ne se limite plus au cadre strict des éléments architecturaux remarquables, mais se consacre à la reconnaissance d'éléments hétéroclites comme le paysage, les langues ou bien encore le patrimoine écrit.

A savoir que le Code de l'urbanisme, dans son article L 110 met en avant l'intérêt vif de protéger « le patrimoine commun de la nation ».

Le petit patrimoine ou patrimoine « *commun* » est finalement une déclinaison du Patrimoine, et peut se définir comme un ensemble d'éléments participant à la mémoire collective d'un lieu ou d'un territoire particulier.

De nombreux témoins du passé sont recensés sur le territoire, certains plus discret que d'autres.

Ci-après, un aperçu non exhaustif du patrimoine rural pouvant faire l'objet d'une protection au titre du L 123-1-5 7°.

Un inventaire du patrimoine bâti a été réalisé par le Parc Naturel Régional du Perche en 2001. **35 patrimoines intéressants ont été recensés sur la commune de Saint Germain de la Coudre.**

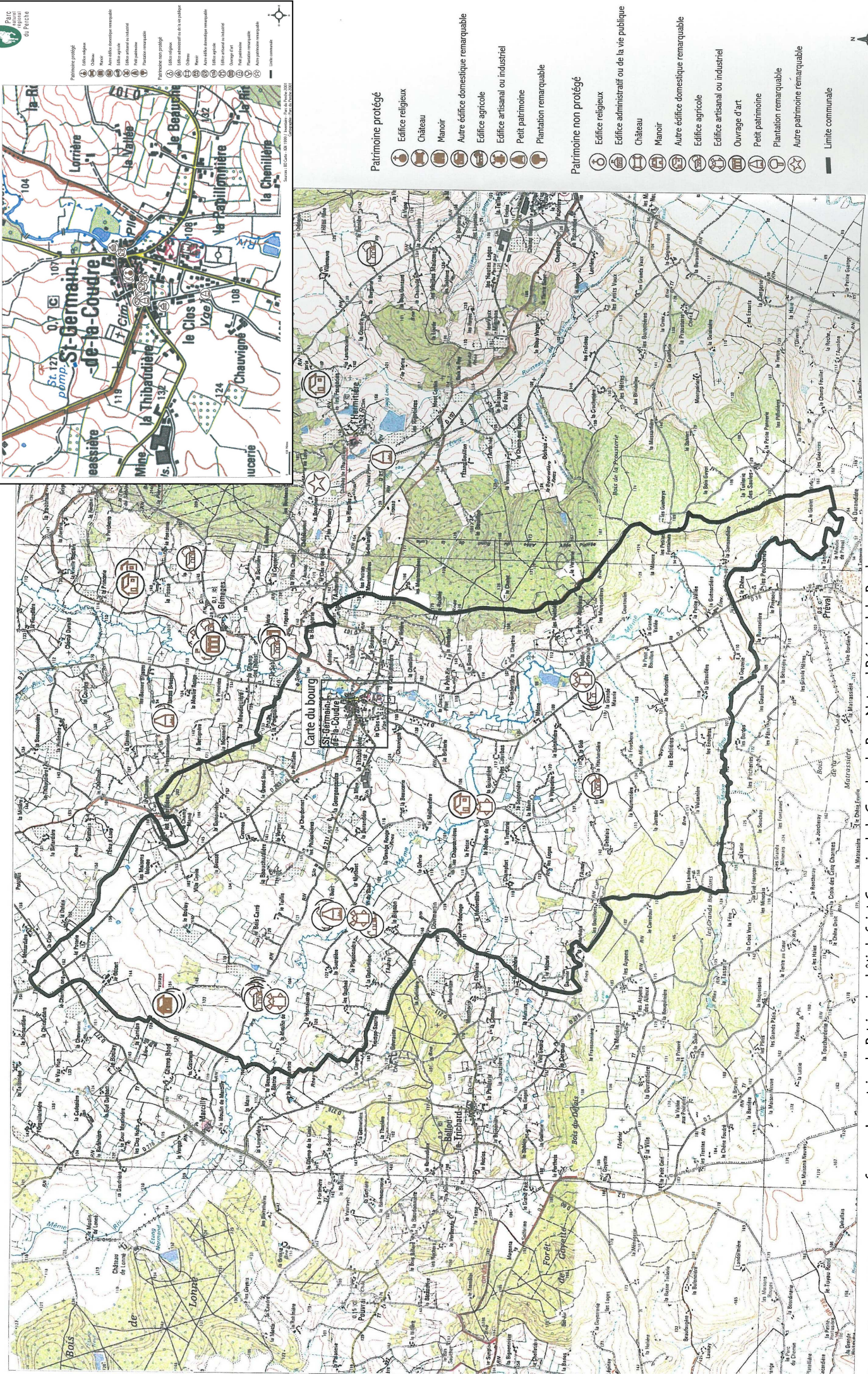
Edifices religieux	Adresse	Protection
Eglise Saint Blaise	Rue de l'Eglise	Inscrit Monument Historique
Edifice administratif ou de la vie publique	Adresse	Protection
Ecole primaire	6, rue du Clos	-
Lavoir	Rue de Bellême	-
Manoir	Adresse	Protection
Manoir de La Fresnaye	La Fresnaye	Classé Monument Historique
Puits du manoir de la Fresnaye	La Fresnaye	-
Autre édifice domestique remarquable	Adresse	Protection
Villiers	Villiers	-
La Beauchardière	La Beauchardière	-
La Haubardière	La Haubardière	-
Mairie	35, rue de l'église	-
Maison de bourg	26, rue de l'église	-
Maison de bourg	10, place Saint Nicolas	-
Maison de bourg	6, place Saint Nicolas	-
Maison de bourg	Rue de Bellême	-
Edifice agricole	Adresse	Protection
Blandé	Blandé	-
Ancien Colombier	Blandé	-
Blandé	Blandé	-
Blandé	Blandé	-
Blandé	Blandé	-
Grange dîmière	Blandé	-
Ferme du Colinet	Le Colinet	-
Ancienne ferme de Grand Mont	Grand Mont	-
Ancienne ferme de la Petite Maurie	La Petite Maurie	-
Ancienne ferme du Haut Buat	Le haut Buat	-
Grenier à céréales du Haut Buat	Le haut Buat	-
Bâtiment agricole du haut Buat	Le haut Buat	-
Fournil du Haut Buat	Le haut Buat	-
Edifice artisanal ou industriel	Adresse	Protection
Moulin de Blandé	Le Moulin de Blandé	-
Moulin de Buat	Le Moulin de Buat	-
Moulin de Villiers	Le Moulin de Villiers	-
Moulin de Courtoulin	Le Moulin de Courtoulin	-
Petit patrimoine	Adresse	Protection
Calvaire	Carrefour rue de Bellou / rue du Clos	-
Statue de la vierge	Carrefour rue du Clos / route de Villiers	-
Cadran solaire	Rue de l'Eglise	-

Par le biais de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, il aurait été possible de protéger ces éléments de paysage, dès lors que le classement est jugé utile à la sauvegarde de l'identité commune.

Inventaire du patrimoine bâti 2001

Commune de Saint-Germain-de-la-Coudre

Bourg de Saint-Germain-de-la-Coudre



0 0.5 1 Kilomètres

Source : Inventaire du Patrimoine bâti de Saint Germain de la Coudre du Parc Naturel Régional du Perche

Sources : BD Cartho - IGN 1999 / Inventaire - Parc du Perche 2001
Cartographie : Parc du Perche 2001

La commune de Saint Germain de la Coudre possède un patrimoine bâti d'intérêt local qui contribue à la richesse patrimoniale de la commune (ces photographies sont non exhaustives) :

Les élus n'ont pas jugé nécessaire de soumettre ces constructions à un permis de démolir.

LE PATRIMOINE INTERESSANT DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



Sources : X. DEWAILLY Bureau d'études

c – LE PATRIMOINE CLASSE OU INSCRIT

* La commune de Saint Germain de la Coudre est concernée par des périmètres de protection monument historique :

- l'église Saint Blaise, inscrite en date du 16 décembre 1974,
- le Manoir de la Fresnaye, classé en date du 8 septembre 1988.

* La commune de Saint Germain de la Coudre est également concernée par les débords des monuments historiques voisins, à savoir :

- Le périmètre de 500 mètres de protection de l'église de Préval située sur la commune de Préval (72) et qui déborde en partie sur le territoire de Saint Germain de la Coudre (61).
- Le périmètre de 500 mètres de protection des Tuileries des Saules situées sur la commune d'Avezé (72) et qui déborde en partie sur le territoire de Saint Germain de la Coudre (61)

Le Manoir de la Fresnaye

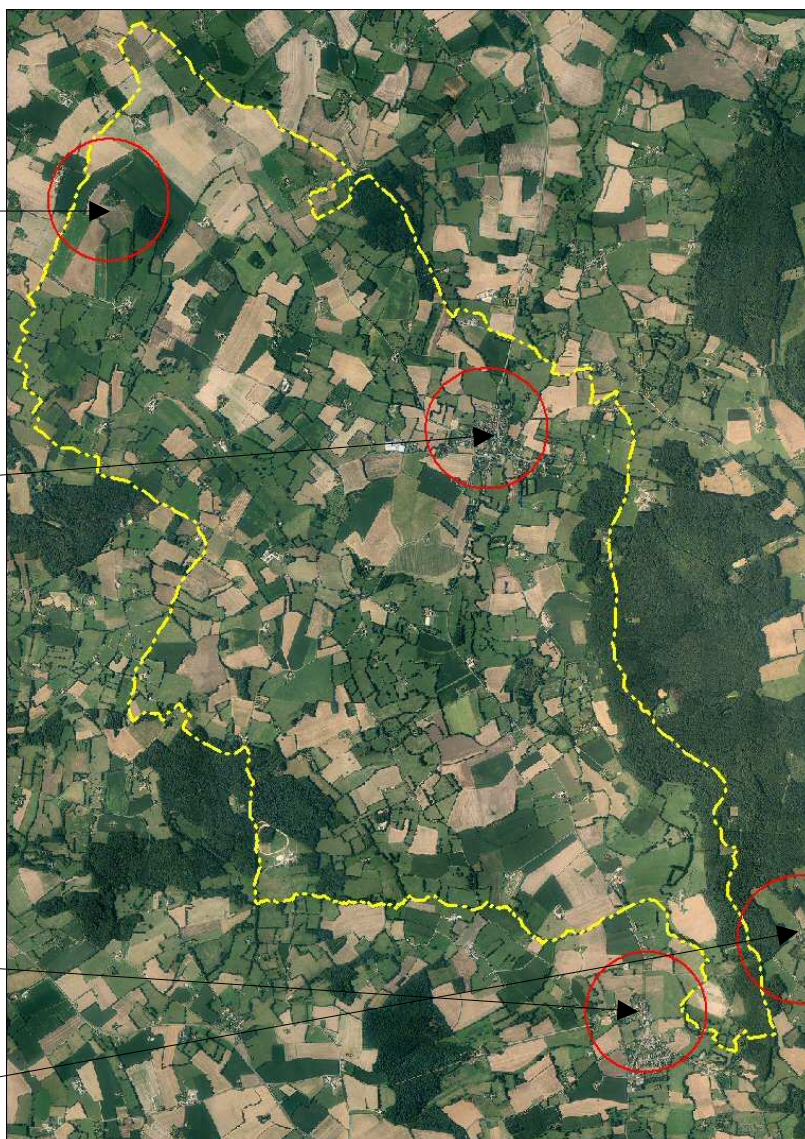


L'Eglise Saint Blaise



L'Eglise de Préval (72)

Les Tuileries des Saules (72)



3 – L'EVOLUTION DE L'URBANISATION

a – LE BOURG ANCIEN ET LA PERIPHERIE DU BOURG

1 / Le bourg ancien

Modalité de développement

Le bourg primitif de Saint Germain de la Coudre s'est formé au Sud autour de l'église Saint Blaise. Il s'est à l'origine développé suivant le modèle du village-rue. L'habitat s'est organisé de part et d'autre de la rue de l'Eglise.

On trouve dans le bourg des constructions à l'alignement des voies, très imbriquées et souvent hautes.

Les constructions anciennes présentent un bâti de qualité. L'ensemble des constructions sont couvertes indifféremment en petites tuiles plates de pays ou en ardoises. Certains bâtiments conjuguent les deux matériaux.

Comme dans la plupart des centres-bourg, le parcellaire est exigu. Les bâtiments principaux sont édifiés à l'alignement des voies et généralement dans le sens de la longueur, leurs annexes peuvent être perpendiculaires.

Cadastre de 1832 (source : Archives départementales de l'Orne)



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 200 à 300 m² environ

Densité : 30 à 50 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- A l'alignement des voies ou en léger retrait,
- En mitoyenneté,
- Alternance de façades ouvertes et de pignons,
- Jardins sur l'arrière de l'unité foncière, généralement invisibles depuis l'espace public,
- Sens de faitage dominant des constructions en parallèle des voies.



Ambiance urbaine et espaces publics

- Paysage urbain du vieux bourg structuré et encadré par le bâti en alignement,
- Ambiance minérale des espaces publics
- Dans le cœur de bourg, des trottoirs étroits sont présents.
- Dégagement visuel des enseignes commerçantes.
- Hétérogénéité des gabarits, avec une alternance des hauteurs comprise entre RDC et R+1+C,
- Nombreuses venelles perpendiculaires aux voies publiques et qui desservent des cours intérieures.



Traitement des voies

- Voie de desserte principale (RD 7) qui supporte les flux et le stationnement résidentiel, ainsi que la rue de l'Église.
- Pas de continuité des trottoirs (largeur différenciée),
- Venelles étroites.
- Aucune piste ou bande cyclable pour les vélos,
- Quelques parkings aménagés à proximité des principaux équipements (Ecole, Salle des fêtes et commerces),
- Pas de zones pavées, voies bitumées,
- Pas de zone 30 autour de l'église mais rue étroite donc cela limite la vitesse.



Description du bâti traditionnel

- Toitures à 2 pans ou 4,
- Simplicité des volumes,
- Couverture en tuile plate ou ardoise
- Matériaux de construction : pierre,
- Murs en pierre,
- Lucarne sur les combles aménagés



2/ OPERATIONS GROUPEES - Années 1960 à 2000

Modalités de développement

A partir des années 1960, une opération de lotissement va apparaître au Sud du bourg.

Celle-ci est réalisée en totale contradiction avec le schéma urbain traditionnel. Une dé-densification de l'habitat s'opère, à la faveur de parcelles à bâtir de plus en plus grandes.

Ce modèle de développement répond à une demande spécifique de ménages à la recherche de l'accession à la propriété.




La destination de ce secteur est exclusivement orientée vers le résidentiel.

La consommation foncière est plus forte que dans le centre ancien. Toutefois, il est à noter que ces aménagements ont permis d'épaissir l'enveloppe du bourg.

Les quartiers apparaissent déconnectés les uns des autres avec un fonctionnement interne clairement affiché. Peu de liaisons douces sillonnent les lotissements.



Rue du Clos

Occupation de l'espace	
Taille des parcelles : 560 à 1 000 m² environ Densité : 12 constructions à l'hectare Implantation du bâti sur la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> - alignement dominant en recul par rapport à la voie de desserte, - Façades ouvertes sur rue, - Absence de mitoyenneté, - Limite de propriété : haie ou grillage - Faîtage dominant parallèle aux voies. 	
3/ L'HABITAT INDIVIDUEL	
Modalités de développement	
Parallèlement à la réalisation de lotissements, de nombreuses constructions ont été réalisées au « coup par coup » dans le bourg et ses marges immédiates. S'il permet le comblement des espaces interstitiels du bourg de Saint Germain de la Coudre, il pose néanmoins d'autres contraintes, parfois latentes, en termes de : <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion d'aménagement d'ensemble et de connexion aux autres quartiers, - Connexion aux réseaux, - Aménagement de voiries, - Multiplication de sorties privatives avec accentuation du risque accidentogène, - Circulation des piétons, - Economie d'espace. 	
Occupation de l'espace	
Taille des parcelles : 1 300 a 5 000 m² Densité : 4 à 10 constructions à l'hectare <ul style="list-style-type: none"> - Implantation du bâti au milieu de la parcelle : - Succession d'accès individuels, - Grandes parcelles en périphérie du bourg, - Bâti de type pavillonnaire, - Peu ou pas de trottoirs aménagés - Gestion difficile des transitions avec le milieu naturel et agricole. 	

b – L'HABITAT TRADITIONNEL

Le bâti traditionnel est dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Quelques hameaux sont identifiés, à savoir le hameau des Bezardières qui présente un certain cachet et le hameau du Pont Andreux.

Le bâti est le plus souvent isolé, et se partage entre une vocation agricole ou résidentielle dans certains lieux-dits.

L'utilisation de matériaux locaux est retrouvée dans le hameau des Bezardières, avec l'emploi de pierres.

Les clôtures sont sobres (bois ou pierre apparente) lorsqu'elles existent. Les pièces de vie sont régulièrement en rez-de-chaussée.

Le bâti traditionnel présente une volumétrie « aplatie », avec des façades larges, tout en longueur.



c – LES ENTREES D'AGGLOMERATION

La qualité des entrées d'agglomération, c'est-à-dire les secteurs à la transition entre l'espace rural et le début des parties agglomérées, permet d'apprécier le degré de valorisation d'une ville ou d'un village, tant sur les trajets entrées que sorties. Surtout, elles donnent une image parfois péjorative aux visiteurs qui les empruntent, en contradiction avec l'ambiance générale qui peut se dégager sur l'entité urbaine.

● Entrée Sud par la RD 7

L'entrée Sud par la route départementale n°7 figure parmi les moins lisibles de la commune. La grande parcelle n°242 sur l'ouest rend difficilement appréciable l'entrée de l'agglomération. Il faut attendre l'intersection de la RD 7 et de la rue du Clos pour structurer l'entrée d'agglomération. L'aspect rectiligne de la voirie, favorise la pratique de vitesse excessive jusqu'à arrivée de l'intersection. L'absence de trottoir (bas côté en terre) et d'éclairage public jusqu'à l'entrée réelle de l'agglomération accentue ce manque de lisibilité.

Enjeux :

- ⇒ Réfléchir à la valorisation paysagère de l'entrée d'agglomération pour en améliorer l'aspect auprès des usagers qui l'empruntent ;
- ⇒ Stopper l'urbanisation « au coup par coup » le long de la RD 7 au Sud de l'intersection.



● Entrée Nord par la RD 7

L'entrée Nord s'effectue sur les hauteurs de la commune. Aussi, l'entrée d'agglomération Nord présente une vue vers le centre bourg et l'église. Les parcelles agricoles à l'Est ne permettent pas d'appréhender directement l'entrée de bourg. Les trottoirs et l'éclairage public commencent à exister à l'entrée de la rue de la Coudre où la continuité urbaine est manifeste.

Enjeux :

- ⇒ Veiller à la gestion des covisibilités et du traitement des clôtures.



● Entrée Est par la RD 107

L'entrée Est par la route départementale n°107 est caractérisée par son aspect « naturel ». Peu de dégagements visuels sont offerts sur le bourg depuis la RD n°107 qui est encadré par un système de haies relativement compact sur la droite. Sur la gauche, un ensemble de bâti s'enchaîne, ce qui correspond à la zone périphérique de Saint Germain de la Coudre.

Enjeux :

- ⇒ Stopper l'étalement linéaire qui s'est opéré le long de la RD 107.
- ⇒ Raccorder le hameau du Beauchet à la zone urbaine périphérique.
- ⇒ Réfléchir à la valorisation paysagère de l'entrée d'agglomération pour en améliorer l'aspect auprès des usagers qui l'empruntent.



● Entrée Sud-Ouest par la RD 285

L'entrée d'agglomération par la route départementale n°285 est clairement identifiable. L'arrivée sur le cimetière sur la gauche et une entrée de parking sur la droite fait ralentir le conducteur qui ne tarde pas après à rentrer dans le cœur du bourg. Les trottoirs sur le côté gauche apparaissent clairement contrairement au côté droit.

Enjeux :

- ⇒ Continuer la réflexion sur la valorisation de l'entrée de bourg.
- ⇒ Ne pas développer l'urbanisation au delà du cimetière qui marque une limite naturelle de l'entrée d'agglomération.



● Entrée Ouest par la RD 211 (Route de Bellou)

L'entrée d'agglomération par la route départementale n°211 (route de Bellou) est clairement identifiable. L'arrivée avec une perspective sur le centre ancien de Saint Germain de la Coudre. Sur le côté droit, une haie cache la vue sur une grande parcelle agricole. Les usagers qui utilisent cette entrée arrivent vite dans le cœur du bourg.

Enjeux :

- ⇒ Continuer la réflexion sur la valorisation de l'entrée de bourg.
- ⇒ Stopper l'urbanisation linéaire « au coup par coup » le long de la route du Bellou.
- ⇒ Réfléchir à une connexion (liaison piéton - vélo) entre le bourg et la zone d'activité de Technigraphic.



d – LES SECTEURS D'ACTIVITES

Située à l'Ouest de la commune, en dehors du bourg de Saint Germain de la Coudre et au Nord de la RD 211 l'entreprise Technigraphic bénéficie d'une situation hors du bourg, ce qui est plus facile pour un éventuel agrandissement de l'activité.

L'entreprise GAUTHIER Traiteur est située dans la périphérie immédiate du bourg de Saint Germain de la Coudre. Cette activité aura donc un peu plus de contrainte pour s'étendre car la seule possibilité pour l'entreprise est de s'étendre sur l'arrière ou de déménager.

Enfin une coopérative agricole dénommée Agralys se situe à l'angle entre la RD 211 et le chemin vicinal n°6.

Enfin en ce qui concerne les zones d'activités communautaires, il y a encore des disponibilités foncières.

Zones d'activités – CdC du Val d'Huisne				
Nom de la zone D'activités	Commune	Surface totale (en ha)	Surface Disponible	Extension Prévue
ZA Les Prés sous Malpeau Zone artisanale	Ceton	1,17	oui	
ZA Route des Etilleux Zone industrielle	Ceton	1,8	non	
ZI Les Vaux Gombert Zone mixte	Ceton	6,71	oui	
ZA Les Boulaies Zone mixte	Mâle	17,49	oui	
ZA Chartrage Zone mixte	Le Theil	72,71	oui	

Source : Orne Développement (actualisation 2010)

La commune de Ceton compte 3 zones d'activités dont 2 avec des surfaces disponibles ; la ZA Les Boulaies à Mâle a également des disponibilités ainsi que la ZA Chartrage au Theil.

Le Theil est à 8 kms de St Germain de La Coudre ; Mâle et Céton sont à 15 kms de St Germain de La Coudre.

B – LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

1 – INFRASTRUCTURES, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

a – LA DESSERTE DEPARTEMENTALE ET LOCALE

La commune de St Germain de la Coudre est traversée du nord au sud, dans sa partie Est, par la **route départementale n° 7** reliant Bellême à La Ferté Bernard. La moyenne 2010 sur la section Bellême/St Germain de la Coudre était de 1 600 véhicules/jour dont 12 % de poids lourd et pour la portion St Germain de La Coudre jusqu'en limite du département de la Sarthe, elle était de 1 360 véhicules/jour dont 7 % de poids lourds.

La **RD 107** relie également St Germain de la Coudre au Theil ; le trafic moyen journalier 2011 est de 1 461 véhicules dont 10 % de poids lourd.

La **RD 211** relie la RD 7 (bourg de Saint Germain de la Coudre) au département de la Sarthe ; le trafic moyen journalier 2011 est de 440 véhicules/jour avec une proportion de poids lourds de 10% au dernier comptage 2010.

La **RD 285** relie la RD 455 à Saint Germain de la Coudre ; le trafic moyen journalier 2011 est de 757 véhicules / jour avec une proportion de poids lourds de 5% au dernier comptage 2008.

b – LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE CO-VOITURAGE

La commune de Saint Germain de la Coudre est desservie par la ligne n°72 (Céton – Le Theil sur Huisne – Bellême – Mortagne au Perche) du réseau CapOrne du Conseil Général pour les transports scolaires ; l'arrêt de bus se trouve au niveau de la Salle des fêtes.

Le Conseil Général a mis en place un site pour faciliter le co-voiturage : covoiturage.orne.fr. Ce site gratuit et ouvert à tous met en relation conducteurs et passagers par Internet ou par téléphone pour trouver et proposer un itinéraire à leurs convenances. 5 ans après son lancement, l'engouement pour ce service public en ligne se confirme : le site recense **4 400 inscrits et 7 267 trajets**.

Aucune donnée sur les circulations en co-voiturage n'est disponible pour la commune.

La Communauté de Communes est également desservie par la ligne SNCF Paris-Le Mans en gare du Theil/La Rouge.

Enfin, la Communauté de Communes du Val d'Huisne a mis en place un service de transport à la demande (taxi) pour se rendre dans les villes les plus proches de la commune de résidence.

c – MOBILITE ET DEPLACEMENTS

*** Une population travaillant essentiellement à l'extérieur de la commune**

La commune de St Germain de La Coudre a perdu 44 emplois entre 1999 et 2008 ; à contrario à l'échelle de la Communauté de Communes du Val d'Huisne, le nombre d'emplois a très légèrement augmenté durant cette période (1999 : 3 253 ; 2008 : 3 302).

Si la commune de St Germain de la Coudre enregistre une diminution de son nombre d'emplois (- 18 %), elle dénombre un plus grand nombre d'actifs ayant un emploi (+ 29 %) durant la même période ce qui génère une importante baisse de l'indicateur de concentration d'emploi² ; de 93 emplois pour 100 actifs ayant un emploi en 1999, la commune n'en compte plus que 59,7 au recensement 2008.

Evolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre 1999 et 2008						
	Nbre d'emplois dans la zone		Actifs ayant un emploi Résidant dans la zone		Indicateur de Concentration d'emploi = nbre d'emplois/nbre actifs ayant un emploi	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
St Germain De la Coudre	251	207	270	347	93,0	59,7

Source : Insee RP 1999 et RP 2008 exploitations principales – lieu de résidence et lieu de travail

Source : PAC de l'Etat

En 1999, 45 % (122) des 270 actifs résidaient et travaillaient dans cette commune; au recensement 2008, ils ne sont plus que 31 % (108). Ce dernier ratio est le même pour ce qui concerne les actifs de la CdC du Val d'Huisne travaillant dans leur commune de résidence au recensement 2008.

A noter également, que 39 % (134) des 347 actifs résidant à St Germain de la Coudre travaillent hors de la région Basse Normandie en 2008 ; la proximité du département de la Sarthe (région Pays de La Loire), du département de l'Eure et Loir (région Centre) et la liaison ferroviaire vers Paris au départ de la Gare du Theil - La Rouge expliquent cette importante migration des actifs.

St Germain de La Coudre est une commune résidentielle.

Provenance des 250 actifs qui travaillent sur Saint Germain de la Coudre :

Départements	Effectifs	Pourcentage
Orne	202	80,8 %
Sarthe	45	18 %
Eure et Loir	3	1,2 %

Des 202 ornaïs, 171 habitent la Communauté de Communes du Val d'Huisne dont 134 à St Germain de La Coudre ; 16 viennent de la Communauté de Communes du Pays Bellêmeois et 12 de la Communauté de Communes du Perche Sud.

65 % (216) des 330 actifs habitant St Germain de La Coudre travaillent dans l'Orne ; 20 % (69) vont dans le département de la Sarthe et 24 en Eure et Loir. Enfin, une vingtaine travaillent à Paris et en région parisienne.

Des 216 ornaïs, 167 (77%) restent au sein de la CdC du Val d'Huisne dont 134 à St Germain de la Coudre ; 20 personnes vont travailler dans 2 communes de la CdC du Pays Bellêmeois dont 16 à Bellême. Les CdC du Perche Rémalardais, du Perche Sud, du Bassin de Mortagne au Perche et la CU d'Alençon accueillent une petite trentaine d'actifs.

La commune de St Germain de La Coudre compte 207 emplois en 2008 ; elle en a perdu 44 depuis 1999. La Communauté de Communes a au contraire gagné une petite cinquantaine de postes (3 300 en 2008).

² **Emploi-indicateur de concentration d'emploi :**

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi de St Germain de La Coudre a diminué de 33 points car, contrairement au nombre d'emplois qui a baissé, le nombre d'actifs ayant un emploi demeurant à St Germain de La Coudre a augmenté (+29 %), ce qui lui confère un caractère de plus en plus résidentiel.

En 1999, 45 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune ; au recensement 2008 ils ne sont plus que 31 %.

La baisse d'emplois s'est opérée dans l'industrie ; les autres secteurs se sont maintenus (agriculture et tertiaire non marchand) ou ont enregistré une augmentation (construction et tertiaire marchand). Même si l'industrie enregistre une diminution de son nombre de postes entre 1999 et 2008, elle n'en demeure pas moins l'un des principaux pourvoyeurs d'emplois avec le tertiaire marchand.

L'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi étant supérieure à celle du nombre d'actifs, la commune de St Germain de la Coudre voit son taux de chômage diminuer de - 1,1 point (11,9 % en 2008). Ce taux est supérieur à celui de la CdC du Val d'Huisne (9,9 %) et de l'Orne (10,8 %).

Liaison entre Les migrations domicile travail de la CdC du Val d'Huisne montrent que 60 % des déplacements sont localisés dans le département de l'Orne. La Sarthe et l'Eure et Loir sont, ensuite, les deux principaux départements concernés par les déplacements domicile travail.

*** Un taux de motorisation en nette augmentation**

88,1 % des ménages avaient au moins 1 voiture en 2009 contre 83,4 % en 1999.

45,6 % des ménages avaient 2 voitures ou plus en 2009 contre 30,2 % en 1999.

Le taux de motorisation a donc nettement augmenté en dix ans.

*** Des liaisons douces à conforter**

Peu de liaisons douces sont identifiées sur la commune. L'aménagement du centre-bourg ne permet pas de redéfinir l'espace piéton, les trottoirs sont peu larges et inadaptés aux personnes à mobilité réduite ; il y a parfois une absence totale d'aménagement pour les piétons.

Cette problématique est à relier avec la configuration du bourg ancien ; cependant cette configuration freine la pratique de vitesses excessives dans le centre-bourg.

Les projets ambitionnés :

Liaison entre la zone 1AUh située au Sud du bourg et le centre bourg par un chemin piétonnier.

Les enjeux :

- *Relier les zones d'habitat, d'activités et les équipements avec un réseau de liaisons douces sécurisées afin de créer un maillage alternatif efficient à la voiture sur les courts trajets.*
- *Offrir des connexions entre les circuits piétons « urbains » et les chemins de randonnées sur les espaces naturels*
- *Prévoir systématiquement des circulations piétonnes et des espaces publics d'agrément pour les nouvelles opérations d'aménagement.*
- *Adapter le traitement paysager selon la fonction de la voie douce et le milieu traversé (urbain, semi-naturel, naturel).*

d – LES DEPLACEMENTS DOUX

Sur la commune de Saint Germain de la Coudre, il n'y a pas de piste cyclable.

La commune de Saint Germain de la Coudre a aménagé des chemins de randonnées balisés et dont certaines parties sont inscrites au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Petite Randonnée).

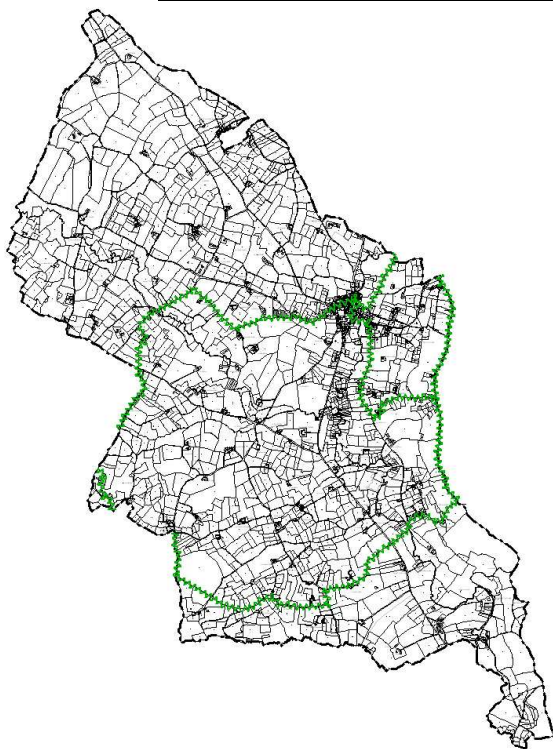
La commune a pour volonté politique de protéger ces deux parcours de chemins de randonnées : L'Aubertière et Les Vallées.

Le circuit de l'Aubertière d'une longueur de 6 km part de la place de l'Eglise de Saint Germain de la Coudre pour une durée de 1 h 45. Le tracé est composé de chemins de terre ou empierrés (60%). C'est un agréable parcours campagnard qui permet la découverte de sites pittoresques.

Le circuit des Vallées d'une longueur de 17 km part de la place de l'Eglise de Saint Germain de la Coudre pour une durée de 4 h 45. Le tracé est composé de chemins de terre ou empierrés, routes goudronnées (38%). C'est un circuit campagnard et boisé.

Ces circuits sont des parcours de découverte de la commune et du patrimoine au sens large : historique, culturel et architectural.

LES CIRCUITS DE RANDONNEES DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



L'hébergement touristique de la commune est centralisé autour de 3 sites disposant chacun de 3 chambres d'hôtes agréées gîte de France aux lieux-dits « La Haute Poignandière », « Le Haut Buat » et « La Giraudière ». Il y a un site disposant d'une chambre de grand tourisme (5 épis) au lieu-dit « Le Grand Bois ».

Des gîtes ruraux le plus souvent labellisés gîtes de France sont également présents sur le territoire de Saint Germain de la Coudre, à savoir, les gîtes des lieux-dits « Dehalais », « La Chartrie » et « Le Petit Pin », ce dernier également labellisé « Tourisme et Handicap ».

LES GITES DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE

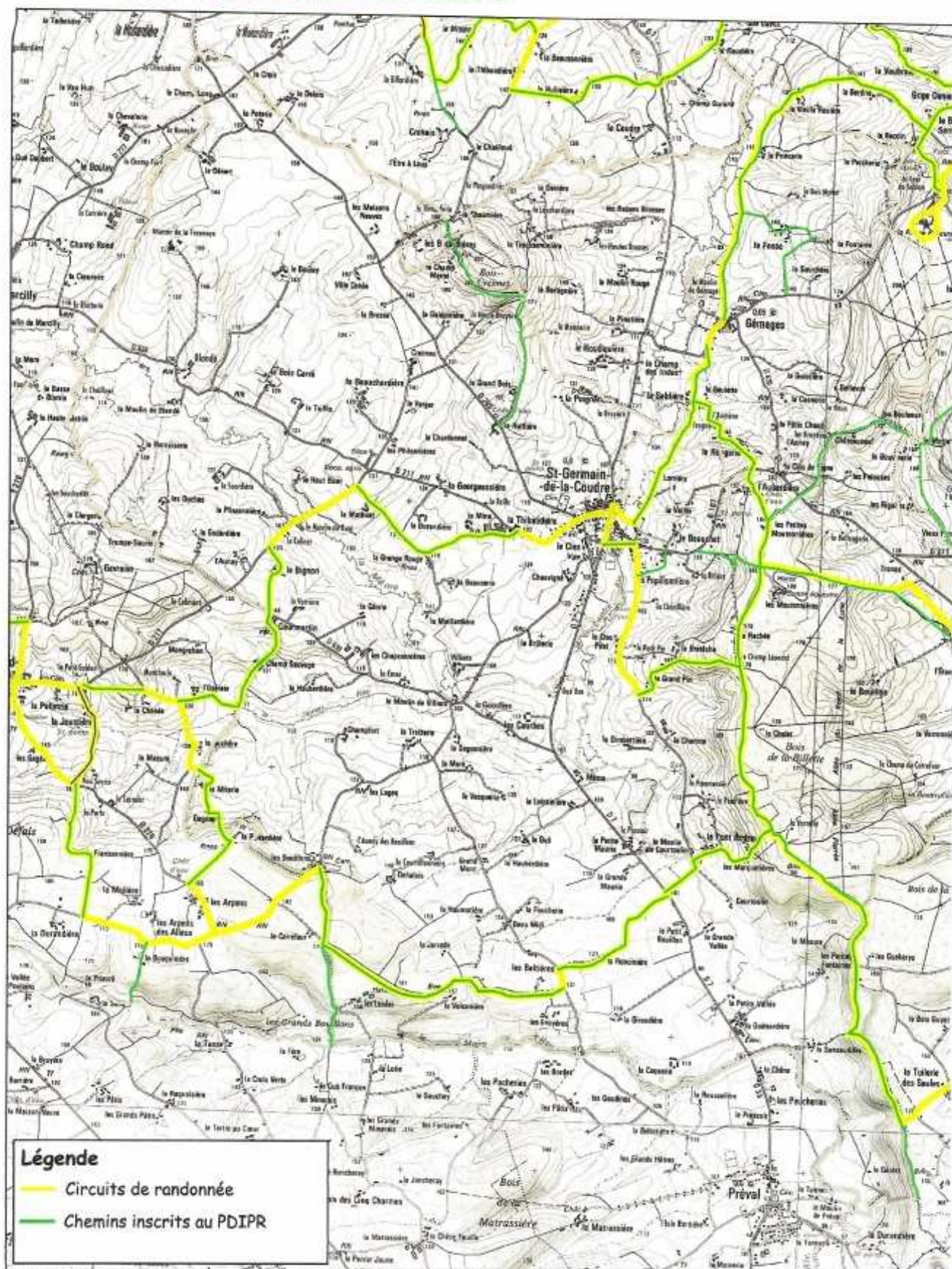
LE HAUT BUAT



LE PETIT PIN



PDIPR à St Germain de la Coudre



© IGN BD CARTO® 2001 SCAN25® 2000 - reproduction interdite - réalisation CGB1 - DSASARE - Bureau de l'Environnement

Source : Conseil Général de l'Orne

Dans le boulevard nature le long de la Coudre, un espace de loisirs comprend une table de pique nique.



2 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La commune de Saint Germain de la Coudre dispose d'une gamme assez complète d'équipements et ses habitants disposent également de la proximité des équipements multiples de La Ferté Bernard (72) et de Nogent le Rotrou (28).

La révision du PLU offre l'occasion d'examiner les besoins en équipements de la commune de Saint Germain de la Coudre.

Saint Germain de la Coudre dispose des équipements typiques d'une commune en milieu rural : la Mairie, l'Eglise, le cimetière, une école, une salle des fêtes, des équipements sportifs Tous ces équipements se concentrent dans le bourg.

a – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERI-SCOLAIRES

Saint Germain de la Coudre possède une école maternelle et primaire publique « L'école des Cormiers » située sur 2 sites au 6 rue du clos (2 classes) et au 5 Impasse des écoles (3 classes) et allant de la petite section au CM2.

Une cantine scolaire assure les repas des enfants le midi et une garderie périscolaire permet d'accueillir les enfants.

Source	Effectif préélémentaire				Effectif élémentaire						Total
	PS	MS	GS	Total	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Total	
Constat rentrée Septembre 2011	13	18	12	43	11	12	15	10	12	60	103
Prévisions rentrée 2012	13	13	18	44	12	11	12	15	10	60	104
Prévisions rentrée 2013	13	13	14	40	18	12	11	12	15	68	108
Prévisions rentrée 2014	13	13	13	39	14	18	12	11	12	67	106

En matière scolaire, la capacité résiduelle des équipements semble suffisante pour accueillir les nouveaux arrivants liés à la croissance démographique recherchée. Néanmoins, la commune devra à très court terme envisager le remplacement d'un bâtiment préfabriqué (1 classe et 1 salle de motricité). Un projet de restructuration du groupe scolaire (construction de 3 classes dont 1 maternelle avec dortoir et d'une salle de motricité, au 6 rue du Clos (rapprochement des 5 classes) a été étudié. La construction a démarré le 5 novembre 2013 et l'achèvement des travaux est prévu en juin 2014.



b – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS

La pratique des sports en compétition et en loisirs est correctement assurée sur la commune. Ci-après l'inventaire des équipements mis à la disposition du public toute l'année :

- 2 Terrains de football avec vestiaire
- Terrain de tennis
- Terrain de basketball
- Salle des fêtes (200 places assises) avec cuisine.
- Terrain de boules : près de la salle des fêtes
- Jeux pour enfants : au bord de la Coudre
- Eglise
- Agence postale intercommunale

A noter que la commune a aménagé en juillet 2013 une aire de services pour camping-cars près du stade afin de développer le tourisme et les loisirs dans les années à venir.



c – UN RESEAU ASSOCIATIF DYNAMIQUE

On observe un désir partagé des élus locaux et de la population de se construire une identité. Les associations sont porteuses de nombreuses questions de société. L'offre culturelle est portée par le tissu associatif de Saint Germain de la Coudre. Les Saint Germinoises disposent d'un panel d'activités possibles au travers de multiples associations (cette liste n'est pas exhaustive) :

Association	Président(e)	Adresse
Association St Germain Patrimoine	Mme Odile VALLEE	Le Chardonnet 61 130 St Germain de la Coudre
Gymnastique volontaire	Mme Sylvie LAMY	La Poterie 61 130 St Germain de la Coudre
Club du 3 ^{ème} Age	M. Gérard VALLEE	9 rue de la Coudre 61 130 St Germain de la Coudre
AFN	M. René THEOTIME	9 place Pierre Veau 61 130 St Germain de la Coudre
Comité des Fêtes	M. Jean-Yves CABARET	Le Pressoir 61 130 St Germain de la Coudre
Association des Parents d'Elèves	M. Alain HOYAU	La Grange Rouge 61 130 St Germain de la Coudre
Entraide et Loisirs du Perche Theillois	Mme Muriel BOUCAN	4 rue du Stade 61 130 St Germain de la Coudre
Société Philharmonique	M. Claude CHARTIER	Monthorin 61 130 Bellou le Trichard

Football Club	M. Christian LAMY	La Poterie 61 130 St Germain de la Coudre
Amicale des Pêcheurs et Riverains de la Coudre	M. Christian BOURGOIN	La Rougerie 61 130 Gémages
La Colline Verte	Mme Evelyne MOINET	Les Pottevinnières 61 130 La Chapelle Souëf
ACPG	Mme Denise COTTIN	Le Bourg 61 130 Gémages
STOP AND GO MOTO	M. Fabien PELLETIER	La Beauchardière 61 130 St Germain de la Coudre

c – RESEAUX DIVERS

*** L'eau potable**

Le SIAEP de Gémages- L'Hermitière-Saint Germain regroupe les communes de Gémages, L'Hermitière et Saint Germain de la Coudre et dessert très partiellement la commune du Theil sur Huisne.

La population desservie est de 1 268 habitants.

La ressource est le captage de La Huttière situé à Saint Germain de la Coudre qui a fourni 48 944 m³ en 2010, soit 10,1 % de plus qu'en 2009. Cette ressource en eau est protégée car le captage de la Huttière a fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique.

Le Syndicat a importé en 2010, 68 155 m³ d'eau traitée des communes voisines (- 4,3% par rapport à 2009):

Il y a 811 abonnés dont 520 à Saint Germain de la Coudre (contre 527 en 2009).

La consommation de Saint Germain de la Coudre a été de 60 386 m³ en 2010 contre 56 546 m³ en 2009, soit en moyenne 116 m³ par abonné.

*** L'assainissement**

Le réseau est entièrement de type séparatif.

Tout le bourg est maintenant raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales au niveau du bourg est un réseau spécifique et se compose de canalisations en béton de diamètre 200 mm à 500 mm. Le principal exutoire est la rivière « La Coudre ».

La station d'épuration a été mise en service en 1987. Elle fonctionne par traitement biologique par lagunage naturel. Elle est implantée au Sud du bourg, en bordure de la Coudre.

La capacité nominale de la station est de 440 équivalents habitants pour environ 400 habitants raccordés.

Selon le rapport annuel 2011 sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif : « Lors d'un bilan de 24 heures réalisé par le SATTEMA en septembre 2011, la station a reçu 60 m³ en 24 heures, soit 91 % de sa capacité nominale (66 m³/j). La charge organique fut de 28,2 Kg de DB05, soit 119 % de la capacité nominale de traitement de la station (23,7 Kg DB05/j). D'après les bilans effectués depuis 2005, la station traite en moyenne la pollution produite par 707 EH et reçoit un débit moyen de 79 m³/j, soit 161 % de la capacité nominale. Cette mesure met en évidence un effluent brut très concentré avec un rapport DCO/DB05 de 2 correspondant à un effluent d'industrie agro-alimentaire. Au vu de la surcharge organique récurrente depuis quelques années, il semble que la station ne soit plus apte à traiter toute la pollution. L'étude diagnostique des réseaux commandée en 2011 devra le confirmer. »

Cette étude diagnostique des réseaux a été confiée en novembre 2011 à l'entreprise SAFEGE. Elle est en cours.

*** La gestion des déchets**

La compétence collecte et traitement des ordures ménagères est exercée par la Communauté de Communes du Val d'Huisne.

Les ordures ménagères sont collectées par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) du secteur de Nogent-le-Rotrou, en porte à porte tous les jeudis, en points d'apport volontaire et en déchetteries.

Les déchets ménagers sont ensuite acheminés jusqu'à **Mainvilliers**, où est située l'usine d'incinération, **ORISANE**.

Les déchets non ménagers (encombrants, gravats, verts, etc.) sont à déposer par les habitants, par leurs propres moyens à la déchetterie la plus proche située au Theil sur Huisne.

• Tri sélectif

Trois points d'apport volontaire sont localisés sur la commune de Saint Germain de la Coudre (papier, verre, carton, emballages etc.)

- ❑ L'un situé sur le parking en face de la Salle des Fêtes.
- ❑ L'autre situé rue du Stade en face de l'aire de Camping Car.
- ❑ Au niveau du lieu-dit « La Ferté Vidam » près de la RD 107

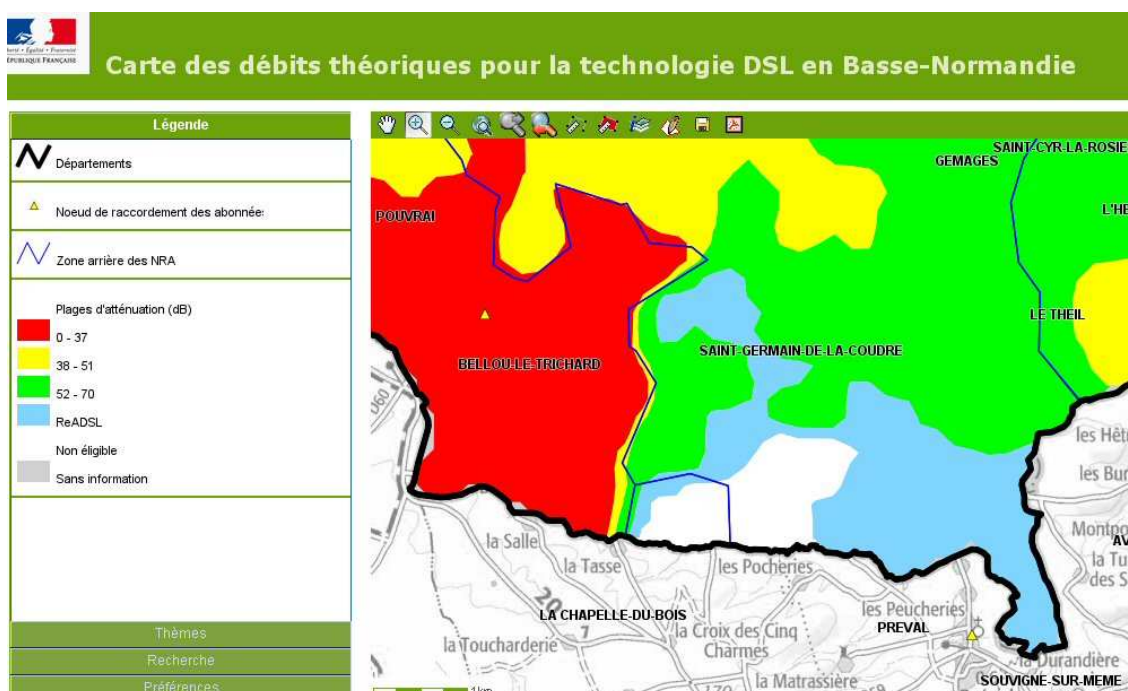
d – COUVERTURE ADSL

La couverture ADSL est assurée sur la majeure partie de la commune. Un site NRA est implanté sur la commune de Bellou le Trichard.

Le taux d'éligibilité de la commune à l'ADSL (accès à Internet par les lignes téléphoniques) est supérieur à 95 %.

Technologie Wimax (accès à l'internet par voie hertzienne : la portée théorique d'un pylône est de 20 kms) : le pylône le plus proche se situe au Theil (entre 6 et 10 kms).

Une des orientations du Grenelle de l'environnement consiste à développer les futurs quartiers sur des zones desservies par la technologie ADSL pour lutter contre les inégalités numériques entre différentes populations.

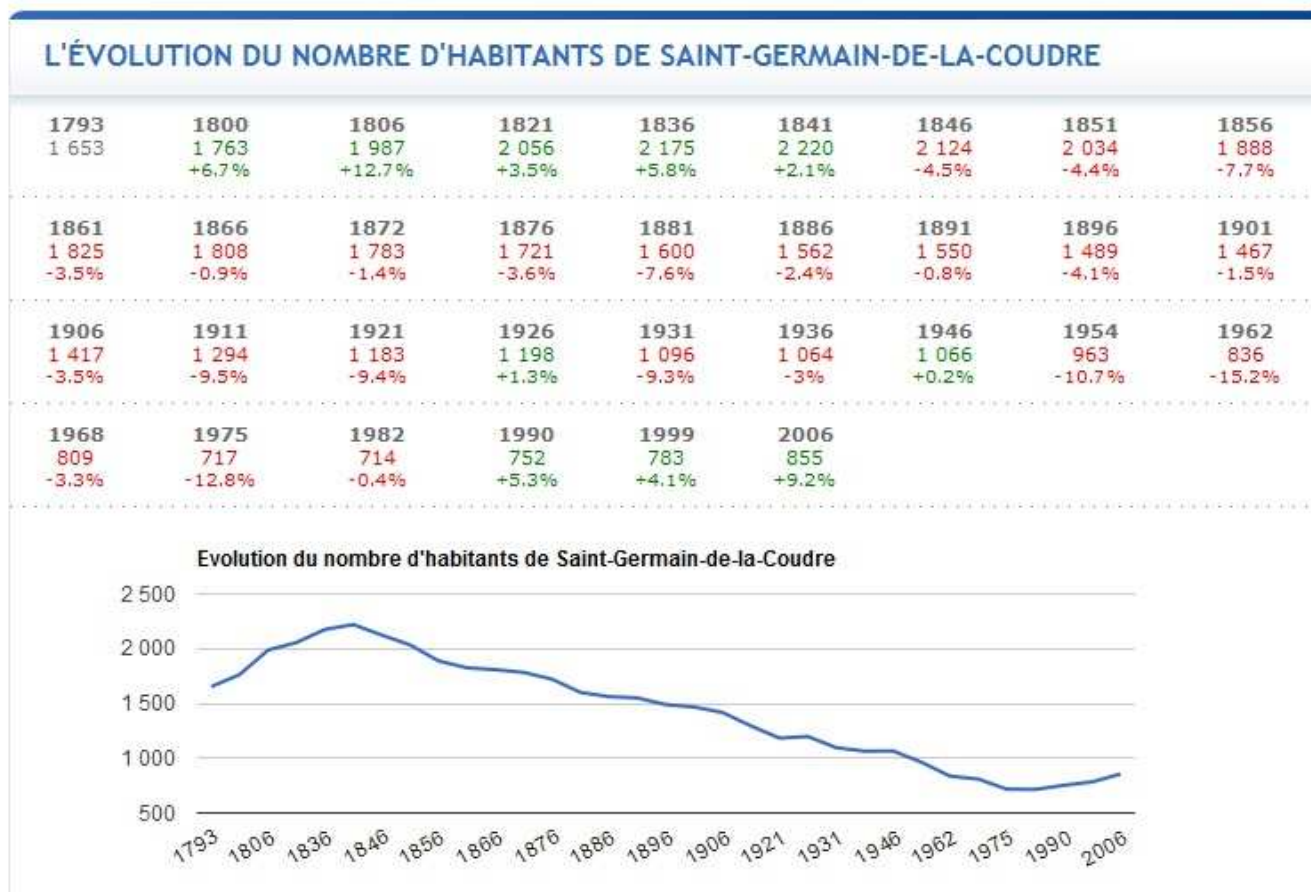


IV – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

1 – L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de SAINT GERMAIN DE LA COUDRE a atteint son record en 1841 avec 2 220 habitants. Sa population a ensuite diminué jusqu'en 1982, passant sous la barre des 2 000 habitants en 1856, sous la barre des 1 500 habitants en 1896 et, sous la barre des 1 000 habitants en 1954. Elle a atteint son niveau le plus bas en 1982 avec 714 habitants. Depuis cette date, la population a augmenté : 752 habitants en 1990, 783 habitants en 1999 et 854 habitants en 2008. Elle atteint 868 habitants en 2012.



La diminution de la population a été un peu moins forte à Saint Germain de la Coudre que dans l'ensemble du canton du Theil entre 1962 et 1968. Par contre entre 1968 et 1982, la population a continué à diminuer à Saint Germain de la Coudre alors que dans l'ensemble du canton du Theil, elle commençait à augmenter. Et depuis 1990, la croissance est plus forte à Saint Germain de la Coudre que dans l'ensemble du canton du Theil.

	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE ST GERMAIN DE LA COUDRE	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DU THEIL	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1936	1 064				
1954	963	-101	-0,51%		
1962	836	-127	-1,56%	6 182	
1968	809	-27	-0,53%	5 885	-0,79%
1975	717	-92	-1,55%	6 031	0,35%
1982	714	-3	-0,06%	6 555	1,20%
1990	752	38	0,65%	6 938	0,71%
1999	786	34	0,49%	7 200	0,41%
2008	854	68	0,93%	7 514	0,61%

SAINT GERMAIN DE LA COUDRE	RECENSEMENTS		PENDANT LA PERIODE INTERCENSAIRE								
	1er	2ème	Variation de la populatio n	NAISSANCES		DECES		EXCEDENT NATUREL		SOLDE MIGRATOIRE	
				Tota l	Par an	Tota l	Par an	Tota l	Par an	Tota l	Par an
Période 1954-1962	963	836	-127	126	15,8	98	12,3	28	3,5	-155	-19,4
Période 1962-1968	836	809	-27	63	10,5	59	9,8	4	0,7	-31	-5,2
Période 1968-1975	809	717	-92	62	8,9	78	11,1	-16	-2,3	-76	-10,9
Période 1975-1982	717	714	-3	37	5,3	65	9,3	-28	-4,0	25	3,6
Période 1982-1990	714	752	38	59	7,4	78	9,8	-19	-2,4	57	7,1
Période 1990-1999	752	786	34	64	7,1	90	10,0	-26	-2,9	60	6,7
Période 1999-2008	786	854	68	90	10,0	72	8,0	18	2,0	50	5,6
TOTAL 1954-2008			-109	501	9,3	540	10,0	-39	-0,7	-70	-1,3

a - DE 1954 A 1982 : UNE BAISSSE CONTINUE ET SENSIBLE

La diminution de 249 personnes entre 1954 et 1982 (963 habitants en 1954 et 714 en 1982), **soit un rythme de décroissance de 0,825 % par an en moyenne, est due entièrement au solde migratoire fortement négatif (- 268 personnes) que le solde naturel faiblement positif (+ 22 personnes avec 257 naissances et 235 décès) n'a pas suffi à compenser.**

La diminution est très forte de 1954 à 1962 (963 habitants en 1954 et 836 en 1962, soit - 127 habitants en 8 ans , soit - 1,56 % par an). Le solde naturel pourtant positif (+ 28 personnes avec 126 naissances pour 98 décès) n'a pas suffi à compenser un solde migratoire très fortement négatif (-155 personnes).

La diminution est beaucoup moins forte de 1962 à 1968 (836 habitants en 1962 et 809 en 1968, soit - 27 habitants en 6 ans, soit - 0,53 % par an). Le solde naturel très faiblement positif (+ 4 personnes avec 63 naissances pour 59 décès) n'a pas suffi à compenser un solde migratoire encore nettement négatif (- 31 personnes).

La diminution est plus forte de 1968 à 1975 (809 habitants en 1968 et 717 en 1975, soit - 92 habitants en 7 ans, soit - 1,56 % par an). Cette diminution est due pour 17,4 % au solde naturel devenu négatif (- 16 personnes avec 62 naissances pour 78 décès) et pour 82,6 % au solde migratoire plus fortement négatif (- 76 personnes).

La diminution est très faible de 1975 à 1982 (717 habitants en 1975 et 714 en 1982, soit - 3 habitants en 7 ans, soit - 0,06 % par an). Le solde migratoire devenu positif (+ 25 personnes) n'a pas suffi pour compenser le solde naturel devenu plus fortement négatif (- 28 personnes avec 37 naissances pour 65 décès)

b - DE 1982 A 2008 : UNE CROISSANCE MODEREE

Il y a eu une croissance modérée de 1982 à 2008 (714 habitants en 1982 et 854 en 2008, soit + 140 habitants en 26 ans , soit + 0,69 % par an) est due entièrement au solde migratoire devenu très nettement positif (+ 167 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel toujours négatif (-27 personnes avec 213 naissances et 240 décès)

L'augmentation moyenne entre 1982 à 1990 (714 habitants en 1982 et 752 en 1990, soit + 38 habitants en 8 ans , soit + 0,65 % par an) est due **entièrement au solde migratoire devenu nettement positif (+ 57 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel toujours négatif (-19 personnes avec 59 naissances et 78 décès)**

L'augmentation moyenne entre 1990 à 1999 (752 en 1990 et 786 habitants en 1999, soit + 34 habitants en 9 ans , soit + 0,49 % par an) est due **entièrement au solde migratoire resté nettement positif (+ 60 personnes) qui a plus que compensé le solde naturel toujours négatif (- 26 personnes avec 64 naissances et 90 décès)**

L'augmentation forte de 1999 à 2008 (786 en 1999 et 854 habitants en 2008, soit + 68 habitants en 9 ans , soit + 0,93 % par an) est due pour **73,5 % au solde migratoire resté positif (+ 50 personnes) et pour 26,5 % au solde naturel redevenu positif (+ 18 personnes avec 90 naissances pour 72 décès).**

c - DEPUIS 2008

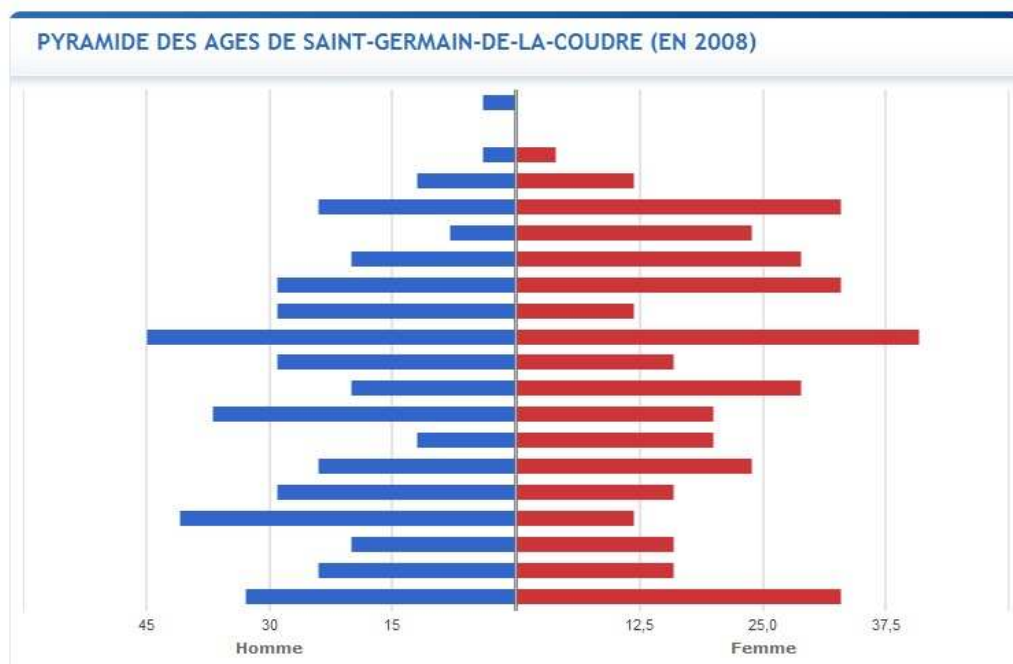
	NAISSANCES	DECES	SOLDE NATUREL
1999	11	9	2
2000	10	12	-2
2001	13	8	5
2002	9	2	7
2003	8	10	-2
2004	10	4	6
2005	9	10	-1
2006	10	7	3
2007	12	11	1
2008	9	8	1
2009	10	10	0
2010	7	7	0
TOTAL 1999-2011	118	98	20

De 2008 à 2010, le solde naturel a été quasi nul : + 1 personne avec 26 naissances et 25 décès.

2 – LA STRUCTURE DE LA POPULATION

a – REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de SAINT GERMAIN DE LA COUDRE est moins jeune que dans l'ensemble du canton. L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de jeunes de moins de 19 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) est certes passé de 0,93 en 1999 à 0,96 en 2008 mais il reste inférieur de 15 % à celui du canton en 2008 (1,13).

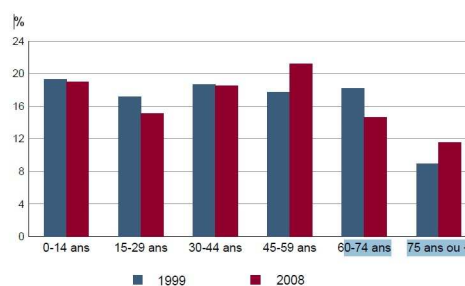


POP T3 - Population par sexe et âge en 2008

POP G2 - Population par grande tranche d'âge

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	429	100,0	425	100,0
0 à 14 ans	78	18,3	83	19,6
15 à 29 ans	64	15,0	65	15,3
30 à 44 ans	82	19,2	75	17,7
45 à 59 ans	99	23,0	82	19,4
60 à 74 ans	65	15,2	60	14,1
75 à 89 ans	38	8,8	58	13,6
90 ans ou plus	2	0,5	1	0,2
0 à 19 ans	104	24,2	112	26,3
20 à 64 ans	250	58,4	222	52,2
65 ans ou plus	74	17,3	92	21,5

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



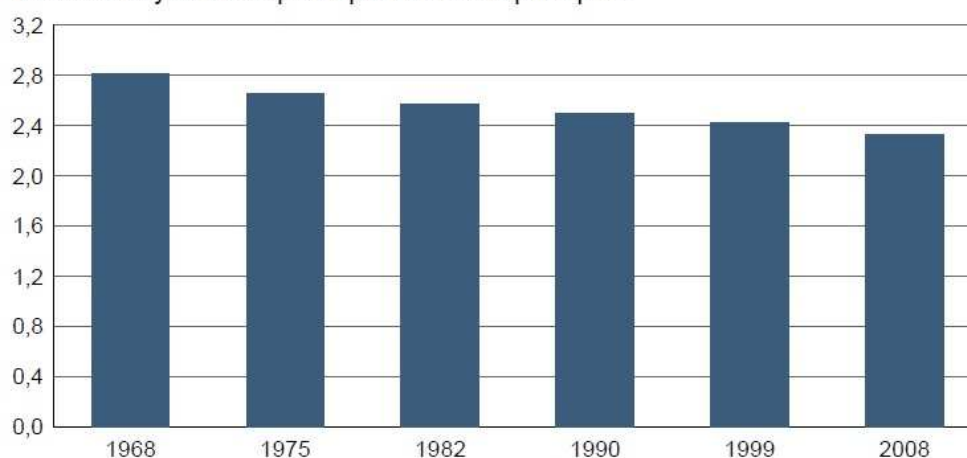
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

b – LA TAILLE DES MENAGES

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué de 0,38 % par an en moyenne entre 1962 (2,88) et 2008 (2,33). Cette diminution a été plus forte entre 1968 et 1975 (- 0,76 % par an).

	Population des Ménages ordinaires	Nombre de Ménages	Nombre moyen de personnes par Résidence principale	Evolution moyenne par an
1962	836	290	2,88	
1968	809	288	2,81	-0,42%
1975	717	270	2,66	-0,76%
1982	714	278	2,57	-0,46%
1990	752	301	2,50	-0,34%
1999	786	325	2,42	-0,35%
2008	854	366	2,33	-0,39%

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Bien que le nombre de couples avec enfants ait diminué entre 1999 et 2008 à St Germain de La Coudre, ces derniers étant par ailleurs les plus nombreux en 1999, cette collectivité compte quand même 34 ménages supplémentaires. Cette augmentation est due à une hausse de toutes les autres catégories de ménages ; accroissement qui varie de + 4 à + 26 ménages selon la structure familiale.

En 2008, les ménages sans enfant représentent un peu plus de 35 % de l'ensemble des ménages de la commune. La proportion de couples avec enfant(s) est de 30 % de même que celle des ménages d'une personne.

La diminution du nombre de couples avec enfant(s) a généré une baisse significative de population dans cette structure familiale (- 100 personnes); ce recul a néanmoins été compensé par l'accroissement des autres types de ménages, notamment les couples sans enfant qui, à eux seuls, engendrent une augmentation de leur population de 60 personnes.

Un plus grand nombre de ménages d'une personne et de couples sans enfant est à l'origine de l'augmentation de population entre 1999 et 2008.

Commune de St Germain de la Coudre								
	Nbre de ménages Selon la composition		Evolution des ménages entre 1999 et 2008		Représentativité		Population des ménages en nbre de personnes	
	1999	2008	en nbre	En %	1999	2008	1999	2008
ménages d'une personne	96	110	14	14,58	29,27%	30,39%	96	110
couples sans enfant	104	130	26	25	31,71%	35,91%	208	269
couples avec enfant(s)	120	106	-14	-11,67	36,59%	29,28%	520	419
familles monoparentales	8	12	4	50	2,44%	3,31%	28	29
autres ménages sans Famille	0	4	4		0,00%	1,10%	0	8
nombre total de ménages	328	362	34	10,37				

Source : INSEE recensement de la population – exploitations complémentaires

3 – LES MOUVEMENTS DE POPULATION

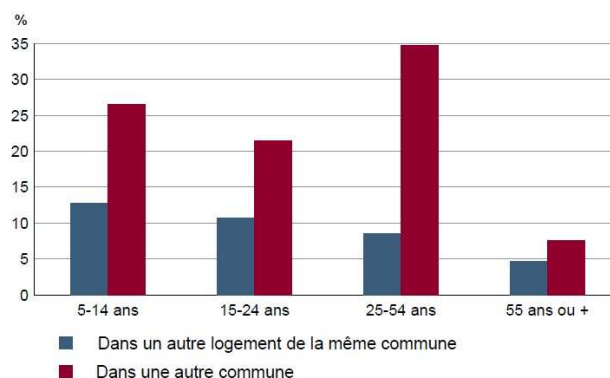
Les mouvements de population sont un peu moins importants à Saint Germain sur la Coudre que dans l'ensemble du canton du Theil : 69,4 % des personnes de plus de 5 ans habitaient le même logement 5 ans auparavant à Saint Germain contre 66,4 % dans l'ensemble du canton.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	795	100,0
Le même logement	552	69,4
Un autre logement de la même commune	63	7,9
Une autre commune du même département	52	6,5
Un autre département de la même région	4	0,5
Une autre région de France métropolitaine	123	15,5
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	1	0,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2008 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

4 – LES REVENUS

2008	SAINT GERMAIN DE LA COUDRE	CANTON DU THEIL	ORNE
Revenu net déclaré moyen (Euros)	19 599	20 246	19 879
Impôt moyen (Euros)	471	537	599
% de Foyers fiscaux imposables	48,80%	52,50%	47,60%
Revenu net déclaré moyen (Euros)	28 461	28 639	30 890
% de Foyers fiscaux non imposables	51,20%	47,50%	52,40%
Revenu net déclaré moyen (Euros)	11 151	10 980	9 892

En 2008, le revenu fiscal moyen de l'ensemble des foyers fiscaux était de 19 599 euros à Saint Germain de la Coudre, soit 1,4 % de moins que la moyenne départementale (19 879 euros) et 3,2 % de moins que la moyenne du canton (20 246 euros).

En 2008, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux imposables était de 28 461 euros à Saint Germain de la Coudre, soit 7,9 % de moins que la moyenne départementale (30 890 euros).

Le pourcentage de foyers fiscaux imposables est à Saint Germain de la Coudre supérieur de 2,5 % au pourcentage départemental mais inférieur de 7 % à la moyenne cantonale.

- * Une évolution démographique à la hausse au cours des 30 dernières années accompagnée d'un récent « rajeunissement » de la population mais un indice de jeunesse de peu inférieur à 1
- * Nombre moyen de personnes par ménage relativement faible : 2,33 en 2008
- * Une mobilité résidentielle faible.
- * Un revenu fiscal légèrement inférieur à la moyenne.

B – LA SITUATION ECONOMIQUE

1– UNE ACTIVITE STRUCTURANTE POUR LE TERRITOIRE : L'AGRICULTURE

En 2010, 31 exploitations agricoles actives sont dénombrées sur le territoire de Saint Germain de la Coudre avec une surface agricole utile moyenne de 74 hectares.

Lors du recensement général de l'agriculture de 2000, il y avait 35 exploitations contre 60 en 1988 dont 21 tenues par des professionnels avec 42 chefs d'exploitation et 61 actifs familiaux. Sur les 2 259 hectares de surface agricole utile, 1 262 sont des terres labourables et 991 sont toujours en herbe. Il y avait 883 vaches.

La SAU est passée de 65 ha à 74 ha de 2000 à 2010.

La commune de St Germain de La Coudre n'a perdu que 4 exploitations entre 2000 et 2010 ; la surface agricole utilisée (SAU) moyenne de ces dernières augmente d'à peine 10 ha durant cette période.

Il convient de noter qu'en 2011, une bonne dizaine d'exploitations, dont le siège est localisé dans une autre commune, exploite un total de SAU d'un peu plus de 200 ha sur St Germain de La Coudre.

L'orientation technico-économique des exploitations (OTEX) de la commune est majoritairement de la polyculture et du polyélevage, ce qui veut dire qu'il n'y a pas une activité agricole dominante par rapport aux autres.

Quelques exploitations situées sur la commune sont concernées par la réglementation des ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) ; à ce titre, elles recensent dans leur plan d'épandage des surfaces agricoles inventoriées pour recevoir des effluents d'élevage. Des parcelles sont également répertoriées pour les épandages de boues.

Enfin, des agriculteurs ont adhéré aux Mesures Agro-Environnementales (conversion à l'agriculture bio, mesures agro-environnementales rotationnelles, prime herbagère agro-environnementale).

St Germain de La Coudre fait partie de la petite région agricole du « Perche Ornaï » et compte une **dizaine de producteurs de Calvados AOC.**

Aujourd'hui, il reste encore 21 exploitations agricoles sur Saint Germain de la Coudre.

Certains agriculteurs exercent des activités complémentaires à leur activité ou des activités équinés:

- Vente de produits locaux : (sur commande)

Noms	Type de vente	Adresse
« GAEC du Trimaran » Claude Chartier, Hélène et Gilles LELARGE	Viande bovine sur commande	La Suardière
Françoise et Jean Paul PERSON	Volailles fermières prêtes à cuire sur commande	La Rachée

- Activités équinés

Noms	Type de vente	Adresse
Michel Frénard	Elevage de chevaux percherons	Le Moulin du Buat
« EARL Ecuries du Haras des Landes », Jérémy Pomaret	Elevage de trotteurs	Les Landes

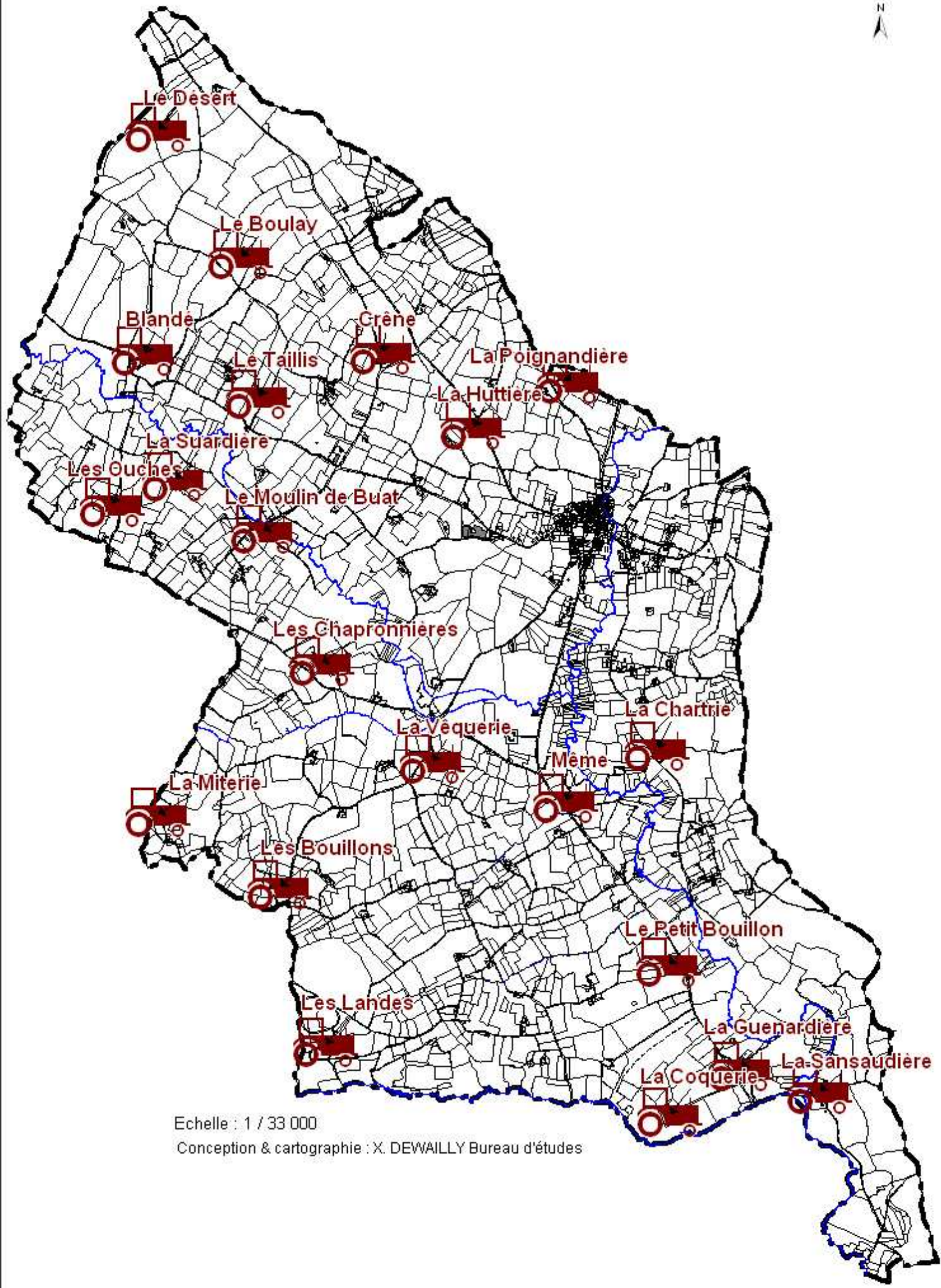
* Liste des exploitants agricoles (liste établie en 2012)

N°	LIEU-DIT	NOMS	AGE	SURFACE EN HECTARES	ACTIVITES
1	Le Désert	M. DUVAL Philippe	53	257	Céréales, bovins
2	Le Boulay	M. GUILLIN Eric	41	100	Céréales
3	Blandé	Mme WEBER Ana	43	108	Polyculture, élevage
4	Le Taillis	SCEA Hervé (Mr HERVE Anthony)	35	185	Céréales
5	Crennes	GAEC Didier et Dominique RAINEAU	51 52	110	Céréales, lait, polyculture, élevage
6	La Huttière	M. DEVOIR Didier	48	77	Lait, céréales, allaitant
7	La Poignandière	M. MAILLET Jacky et Jérôme (fils)	57 28	80-90	Lait, Céréales
8	Les Ouches	EARL des Ouches (Mr HERVE Frédéric et Mme HERVE Ginette)	35 59	141	Vaches allaitantes et cultures
9	La Suardière	GAEC du trimaran	56 60 57	125	Polyculture, élevage, lait bio
10	Le Moulin de Buat	Mme BELLEFONTAINE Francine	37	75	Elevage allaitant conventionnel
11	Les Chapronnières	M. MARY Patrick	36	113	Elevage avicole, élevage allaitant, poulailler, céréales
12	La Miterie	Mme VIENOT Anne Sophie	50	22	Elevage de chevaux – Frison, Arabo-frison
13	Les Bouillons	M. PATAULT Alain M. BAJON	50 55	20	Elevage bovin, allaitant et viande
14	La Vêquerie	M. RADIGUE Jean-Pierre	51	50	Elevage allaitant
15	Même	EARL BRUNEAU (Mr BRUNEAU Pascal)	46	102	Troupeau allaitant, cultures (25 ha)
16	La Chartrie	M. MARY Michel et Alban (fils)	60 20	127	Troupeau allaitant, tourisme et cultures
17	Les Landes	M. POMARET Jérémie	26	130	Elevage de chevaux – Eleveur, reproducteur
18	Le Petit Bouillon	M. COCQ Anthony	33	60	Allaitant
19	La Coquerie	M. GOUALARD Laurent	41	98	Elevage, vaches allaitantes, cultures
20	La Guénardièrre	EARL de la Guénardièrre (PRUDHOMME Jean-Jacques et Sylvie)	50 52	146	Lait, viande, céréales
21	La Sansaudière	EARL de la Sansaudière (JAILLARD Pierre et Cécile)	56 52	98	Elevage bovin laitier

Aucune exploitation ne figure à l'intérieur des parties actuellement urbanisées et elles ne constituent pas des contraintes à l'urbanisation. Les exploitations les plus proches du bourg sont les exploitations de « La Huttière » et de « La Poignandière » sur l'entrée Nord-Ouest de la commune, à environ 700 mètres du bourg de Saint Germain de la Coudre.

ENJEUX

- ⇒ Protéger la zone agricole à l'intérieur de laquelle les exploitants ont l'assurance d'une lisibilité à moyen et long terme.
- ⇒ Dans les espaces agricoles structurés, possibilités de création des équipements nécessaires à la profession agricole.
- ⇒ Contrôler l'urbanisation autour des principaux noyaux agglomérés pour éviter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles.
- ⇒ Prendre en compte la notion d'espace tampon entre les exploitations agricoles actives et les limites de zones urbanisées existantes ou projetées.
- ⇒ Création d'une zone agricole protégée (Ap) pour avertir les exploitants agricoles d'un éventuel développement futur.



Echelle : 1 / 33 000

Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études

2 – LES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES ET L'ARTISANAT

*** Tissu industriel et artisanal:**

Nom du gérant ou de l'entreprise	Type d'activité	Adresse	Nombre d'emplois
« TECHNIGRAPHIC » + HB brochage, Brice Happe	Imprimerie de labour Façonnage d'imprimés	La Thibaudière	73 12
« GAUTHIER Traiteur »	Traiteur	Route du Pont Andreux	15 CDI + 130 occasionnels équivalent 45 temps pleins
Presti Services	Plomberie - Chauffage	3 route de Bellou	6
« Agralys »	Coopérative agricole	La Mothuet	1
Alain ROUSSEAU	Terrassement, fosses septiques, remblais, voirie	Villecénéé	1
Raymond BARAZA	Maçonnerie – couverture - ramonage	La Foncière	2
Alain Hoyau	Maçonnerie, terrassement	La Grange Rouge	1
Arnaud POITRIMOL	Maçonnerie	1 route d'Appenai	1
Xavier GASNIER	Maçonnerie, carrelage, enduit	8 rue du Stade	1 + 1 (?)
Anthony GREVEREND	Carrelage, faïence	12 place Pierre Veau	1
« EURL Bruneau – Segouin », Alexandre Bruneau	Carrelage, faïence	5 rue du Clos Atelier : à Cormes (72)	
Denis DUVEAU	Menuiserie, ébénisterie	6 La Brûlerie d'en Bas	6
« SARL CPRV », Patrick Colasse	Peinture	1 La Brûlerie d'en bas	2
Jean Yves Cabaret	Mécanique agricole	Le Pressoir	2

Les petites et moyennes entreprises et l'artisanat se trouvent en grande majorité en dehors du bourg.

3 – DES COMMERCES DE PROXIMITE ET DES SERVICES QUI ASSURENT LES BESOINS DU QUOTIDIEN

*** Commerces :**

Noms	Type d'activités	Adresse
Lesueur Mickael	Boulangerie/Pâtisserie	3 place Pierre Veau
« Rapid Market », Valerie Machacek	Épicerie	1 place Pierre veau
« Le Bistrot du Perche », Christian Vallée	Bar-Tabac-Pressé	2 place Pierre Veau
« Le Petit Romarin », Olivier Gaulard	Charcuterie/Traiteur rayon boucherie	3 rue Coudre
Martine Brouard	Antiquités brocante, achat et vente	4 place Pierre Veau
L'atelier du Moulin de Blandé	Vente de matériel d'astronomie – photographe	Le Moulin de Blandé

Tous les commerces sont situés en centre-bourg, à part « l'atelier du Moulin de Blandé » qui est en dehors du bourg. Ces commerces permettent de regrouper l'essentiel de la population municipale du bourg.

*** Services :**

« O`Malice » « Anelyse Esthétique »	Salon de Coiffure/esthétique	16 place Pierre Veau
Jean Franck BENTOLILA	Cabinet Médical	11 avenue de la République
Permanence infirmiers	Espace Raymond et Claude BRU	6 bis rue du Clos
L'hospitallier - Pouilhe	Pharmacie	14 Place Pierre Veau
Bourdin Jacky	Notaire	7 place Saint Nicolas
Stéphane SEGUR	Taxi et handi-taxi	Stationnement : place Pierre Veau
« Arfi », Hélène Sansépée	Agence de communication spécialisée dans l'édition d'entreprise	41 rue de l'Eglise
La Tête Noire	Restaurant	7 rue de la Coudre
« GAUTHIER Traiteur »	Traiteur	Route du Pont Andreux

*** Hébergement – Tourisme :**

« Extrem motos », Julien Huan	Circuit motos et quads	La Giraudière
« Perch'paint-ball », Maxime Huan	Paintball	La Giraudière
« Plate forme ULM » (Frédéric Ruby)	Baptême de l'air, instruction au pilotage	Les Maisons neuves – Route d'Appenai
M.Mme Thiéblin	Chambres d'hôtes	Le Haut Buas
M. et Mme Cruzillard	Chambres d'hôtes	La haute Poignandière
M. HUAN	Chambres d'hôtes	La Giraudière
Mme Christiane GERMOND	Chambre d'hôte	Le Grand Bois du Perche
M.Mme Mary	Gîtes ruraux	La Chartrie / Le Petit Pin
M. et Mme Delon	Gîtes ruraux	Dehalais

Une salle de réception privée est en projet (le Permis de Construire a été accordé) de 150 personnes au lieu-dit La Grande vallée : Madame Cathier.

Le restaurant La Tête Noire qui avait cessé son activité a rouvert le 08 mai 2013.

C – LE PARC DE LOGEMENTS

1) LE PARC GLOBAL

Il y avait 494 logements en 2008 contre 464 en 1999, 454 en 1990, 412 en 1982, 393 en 1975 et 382 en 1968.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Résidences Principales	288	270	278	301	324	366
Logements vacants	53	34	39	40	38	59
Résidences secondaires	41	89	95	113	102	69
Parc total de logements	382	393	412	454	464	494

Il y a 366 résidences principales en 2008 contre 324 en 1999 (+ 42). Le parc de résidences principales a augmenté de 27,1 % entre 1968 (288) et 2008 (366).

Les résidences principales représentent 74,1 % du parc total de logements à Saint Germain de la Coudre contre 79,7 % dans l'ensemble du canton du Theil.

En 2008, ce parc est plus ancien que dans l'ensemble du canton du Theil (65 % des logements ont été construits avant 1949 contre 47,8 %). Par contre 5,2 % des résidences principales présentes en 2008 ont été construites après 2005 contre 1,5 % dans l'ensemble du canton.

En 2008, il y a beaucoup plus de logements vacants qu'en 1999 : 59 contre 38, soit une augmentation de 55,3 %.

Ils représentent 12 % du parc total de logements à Saint Germain de la Coudre contre 8,1 % dans l'ensemble du canton.

En 2008, il y a beaucoup moins de Résidences secondaires qu'en 1999 : 69 contre 102, soit une diminution d'un tiers. Elles représentent 13,9 % du parc total de logements à Saint Germain de la Coudre contre 12,2 % dans l'ensemble du canton.

2) LE STATUT D'OCCUPATION

En 1999, 71,7 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 26,5 % par des locataires.

En 2008, à Saint Germain de la Coudre, 74,2 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 23,9 % par des locataires dont 6,9 % dans le parc HLM et dans l'ensemble du canton du Theil, 69,3 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 29,4 % par des locataires dont 13,9 % dans le parc HLM.

Entre 1999 et 2008, le nombre de logements occupés par un locataire a augmenté de 2,3 %, passant de 86 à 88 et le nombre de logements occupés par un propriétaire a augmenté de 16,7 %, passant de 233 à 272.

Il y a 31 logements locatifs sociaux qui représentent 35,2 % du parc locatif et 8,5 % du parc de résidences principales. Il y a 5 logements « Orne Habitat » et 26 « Logis Familial ». Il y avait 4 vacants (source : HLM 2009). Le nombre de demandes est de 8, essentiellement pour des logements T1/T2.

Aucune opération de logements locatifs sociaux n'est programmée.

3) LA TAILLE DES LOGEMENTS

La taille des logements est un indicateur de qualification de l'offre face à la demande. Ainsi, les résidences principales sont majoritairement des moyens et grands logements :

- grands logements (T5 et plus) : 39% des RP soit 144 logements,
- moyens logements (T3 et T4) : 49% des RP soit 180 logements,
- petits logements (du studio au T2) : 12% des RP soit 43 logements.

Le nombre moyen de pièces des résidences principales est de 4,2 pièces et la taille des ménages est de 2,3 occupants.

L'offre de logements est donc à 88 % tournée vers l'accueil des familles et peu vers les jeunes couples ou les ménages en décohabitation.

4) LE NIVEAU DE CONFORT

Le parc est un peu moins confortable que dans l'ensemble du canton du Theil (96,1 % des résidences principales ont une salle d'eau contre 97,3 % dans l'ensemble du canton du Theil).

24,4 % des logements ont un chauffage électrique contre 27,5 % dans l'ensemble du canton.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 4,1 en 1999 à 4,2 en 2008 (contre 4,3 dans l'ensemble du canton du Theil).

Sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de l'ANAH, 30 RP sont recensées comme Potentiellement indignes, ces logements ont été construits avant 1949.

L'OPAH de la CDC du Val d'Huisne s'est déroulée de 2004 à Septembre 2007. Elle a permis à Saint Germain de la Coudre l'amélioration de 14 logements propriétaires occupants et de 8 logements propriétaires bailleurs dont 3 étaient vacants (1 seul loyer conventionné social)

Aucune OPAH n'est actuellement en cours sur ce territoire

5) LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Il y a eu 26 logements neufs autorisés en 12 ans entre 1989 et 2000, soit en moyenne 2,2 par an.

Il y a eu 25 logements autorisés en 11 ans entre 2001 et 2011, soit en moyenne 2,3 par an dont 18 logements neufs, soit 1,6 en moyenne par an.

	Logements neufs
1989	4
1990	1
1991	0
1992	0
1993	8
1994	2
1995	2
1996	3
1997	4
1998	0
1999	1
2000	1
TOTAL	26

	Logements neufs	Transformation de bâtiments en logements	Total logements
2001	0	2	2
2002	1	1	2
2003	1	1	2
2004	2	0	2
2005	2	1	3
2006	3	0	3
2007	7	0	7
2008	0	1	1
2009	1	0	1
2010	0	1	1
2011	1	0	1
TOTAL	18	7	25

6) ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1982 A 2008

a) DE 1982 A 1990

	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	278	301	23
Logements vacants	39	40	1
Résidences secondaires	95	113	18
Parc total de logements	412	454	42

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires
752 habitants en 1990 – 714 habitants en 1982 = + 38 habitants
A raison de 2,5 habitants par Résidence principale, il a fallu :

$$+38 \text{ habitants} / 2,5 = \mathbf{15 \text{ résidences en plus}}$$

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires
714 habitants / 2,50 = 286 résidences principales
714 habitants / 2,57 = 278 résidences principales
Il a donc fallu 286 - 278 = **8 résidences en plus.**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires
En 1982, il y avait 39 logements vacants et 95 résidences secondaires, soit au total 134 logements
En 1990, il y a 40 logements vacants et 113 résidences secondaires, soit au total 153 logements
Il y a donc 153 – 134 = **19 logements vacants et résidences secondaires en plus.**

b) DE 1990 A 1999

	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	301	324	23
Logements vacants	40	38	-2
Résidences secondaires	113	102	-11
Parc total de logements	454	464	10

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires
786 habitants en 1999 – 752 habitants en 1990 = + 34 habitants
A raison de 2,42 habitants par Résidence principale, il a fallu :
 $34 \text{ habitants} / 2,42 = \mathbf{14 \text{ résidences en plus}}$

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires
752 habitants / 2,42 = 310 résidences principales
752 habitants / 2,50 = 301 résidences principales
Il a donc fallu 310 - 301 = **9 résidences en plus.**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires
En 1990, il y avait 40 logements vacants et 113 résidences secondaires, soit au total 153 logements
En 1999, il y a 38 logements vacants et 102 résidences secondaires, soit au total 140 logements
Les besoins ont donc été négatifs de : 153 – 140 = **13 logements en moins**, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales.

c) DE 1999 A 2008

	1999	2008	Evolution
Résidences Principales	324	366	42
Logements vacants	38	59	21
Résidences secondaires	102	69	-33
Parc total de logements	464	494	30

Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires
 854 habitants en 2008 – 786 habitants en 1999 = + 68 habitants
 A raison de 2,33 habitants par Résidence principale, il a fallu :
 + 68 habitants / 2,33 = **29 résidences en plus**

Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires
 786 habitants / 2,33 = 338 résidences principales
 786 habitants / 2,42 = 325 résidences principales
 Il a donc fallu 338 - 325 = **13 résidences en plus**

Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires
 En 1999, il y avait 38 logements vacants et 102 résidences secondaires, soit au total 140 logements
 En 2008, il y a 59 logements vacants et 69 résidences secondaires, soit au total 128 logements
 Les besoins ont donc été négatifs de : 128 – 140 = **12 logements en moins, ce qui signifie que des résidences secondaires ont été transformées en résidences principales et en logements vacants.**

d) DE 1982 A 2008

De 1982 à 2008, le parc des résidences principales a augmenté de 88 unités, passant de 278 à 366. Cette augmentation est due pour 58 unités (65,9 % du total) aux besoins liés à l'augmentation de la population et pour 30 unités (34,1 % du total) aux besoins liés au desserrement de la population.

En conclusion, s'agissant d'une petite commune, les réflexions sur le logement devront s'effectuer à l'échelle de la CdC du Val d'Huisne, notamment sur l'adaptation de son parc car 26% de la population communale à plus de 60 ans et les 25% de logements potentiellement énergivore pourraient bénéficier du programme départemental Habiter Mieux de l'Anah.

Une vacance en forte hausse

74 % de propriétaires mais un parc locatif social non négligeable : 31 logements.

Peu de petits logements

26 logements neufs autorisés en 12 ans entre 1989 et 2000, soit en moyenne 2,2 par an. 18 logements neufs autorisés en 11 ans entre 2001 et 2011, soit 1,6 en moyenne par an.

De 1982 à 2008, 34 % des nouvelles résidences principales sont liées au desserrement de la population.

V – LE PROJET COMMUNAL

LES GRANDS PRINCIPES A RESPECTER :

* Code de l'Urbanisme Article L 110 : Dispositions issues de la loi n°2009-967 du 3 août 2009

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements,** les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

* Article L 121-1 : Dispositions issues de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011

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

1° L'équilibre entre :

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

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

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

A – LA CONSOMMATION DE TERRAINS AU COURS DES DERNIERES ANNEES

La mise en place de nouvelles zones d'urbanisation devra tenir compte de la consommation d'espace pour l'habitat dans les années passées.

L'étalement urbain et la consommation d'espace sont des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire.

Grâce à la comparaison entre la photographie aérienne IGN datant de 2001 et le fond de plan cadastral datant de 2011, la consommation de terrain pour l'habitat sur la commune de Saint Germain de la Coudre dans le bourg a pu être évaluée de manière relativement précise.

Une surface de 4,2 hectares, (environ 42 057 m²) a vu sa vocation changer en 10 ans et a accueilli 11 habitations, soit environ 3 823 m² par habitation nouvelle.



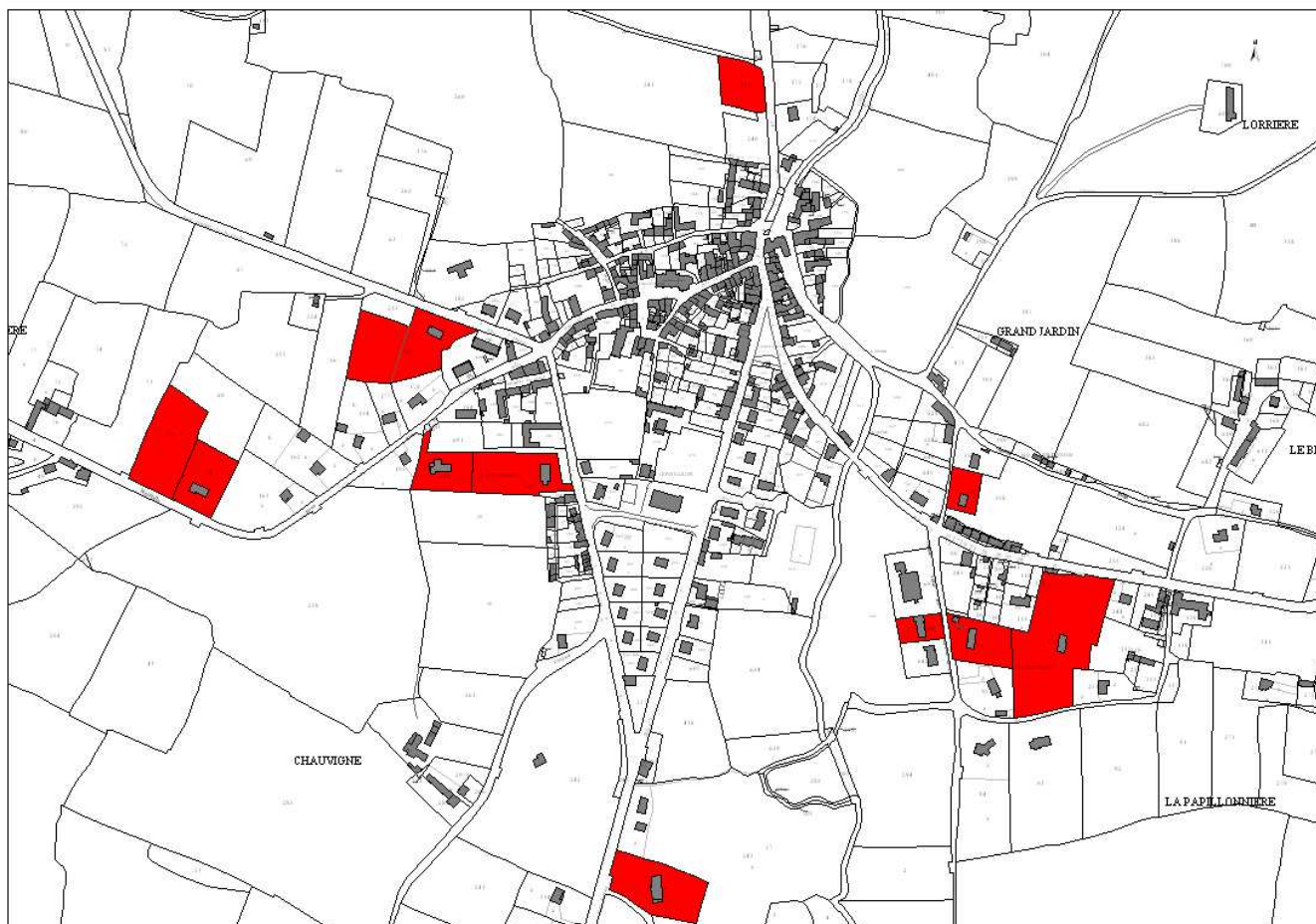
BOURGS DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE EN 1959 (Source : IGN)



BOURG DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE EN 1967 (Source : IGN)



BOURG DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE EN 2000 (Source : IGN)



B – LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

1 – L’OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL

Les élus souhaitent encourager la croissance, et limiter ainsi les effets du vieillissement de la population et du desserrement des ménages, en classant suffisamment de terrains en zones d’urbanisation à court, moyen et long terme.

Pour cela, il devra être tenu compte à la fois des multiples contraintes spatiales du territoire et des aspirations d’une population variée. La poursuite des efforts en matière de parc locatif social, et la mise en place de nouveaux lotissements permettront d’entretenir le dynamisme de la commune.

Il est ainsi indispensable pour sa vitalité que Saint Germain de la Coudre prévoit une offre de logements et de terrains constructibles à la fois suffisante, attractive et variée, parallèlement à la mise en valeur de ses atouts (situation géographique, bonne accessibilité, emplois, équipements, loisirs, cadre paysager, patrimoine remarquable ...).

Différentes hypothèses de croissance démographique ont été évoquées.

Il convient d’être prudent en matière de prévisions dans ce domaine, car elles sont dépendantes de multiples facteurs économiques et sociaux.

La croissance démographique suppose bien-sûr le maintien d’un potentiel d’emplois sur la commune et ses environs afin d’entretenir à la fois le solde migratoire et le solde naturel par l’accueil de jeunes actifs.

De plus, le maintien d’une bonne qualité de vie sur la commune (équipements, services, liens sociaux, environnement...) jouera également un rôle important.

S’il est difficile d’anticiper les évolutions futures, cette anticipation des tendances futures est nécessaire pour décider des actions à mener et utiliser les outils adéquats du PLU.

Une prospective sur le long terme doit également permettre de mettre en œuvre la dynamique nécessaire pour atteindre la vision communale d’un futur souhaitable.

L’idéal pour les années à venir serait une progression régulière et modérée du nombre d’habitants de la commune afin de favoriser leur intégration et de limiter les problèmes en matière d’équipements.

Eviter les accélérations trop brutales permettra d’éviter des investissements en équipements qui ne pourraient pas être rentabilisés par le maintien à long terme de leur fréquentation.

Il ne faut pas que la commune soit débordée par son succès mais, à l'inverse, il ne serait pas non plus souhaitable qu'il y ait de trop longs temps « morts ». Ainsi, la commune devrait toujours disposer de réserves foncières pour lancer de nouvelles opérations avant de manquer de terrains constructibles.

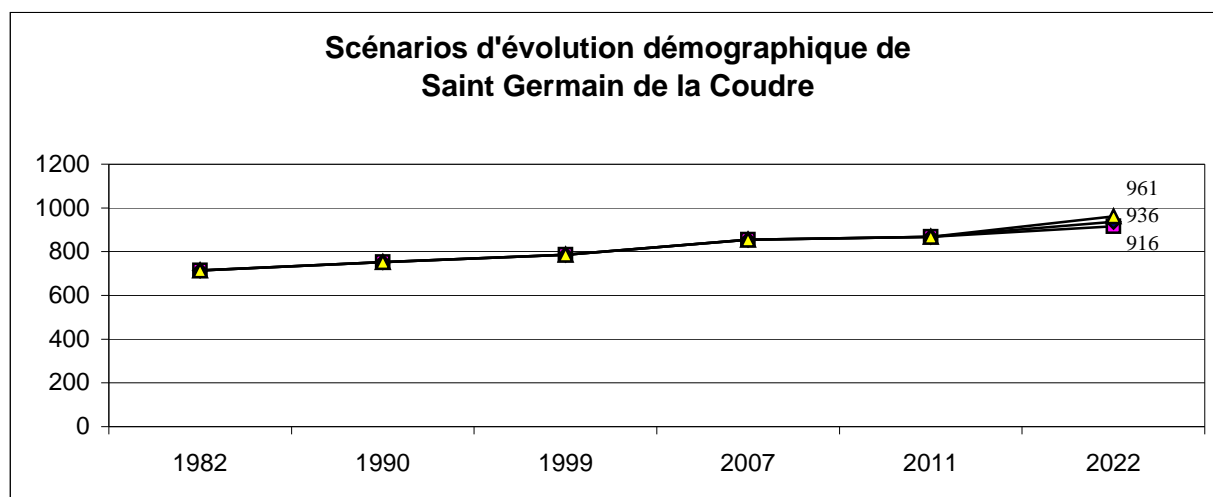
Les élus ont souhaité fixer un objectif démographique de référence afin d'inscrire Saint Germain de la Coudre dans une dynamique de développement pour les années à venir.

La population 2012 a été estimée par les élus à 868 habitants.

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1990 et 1999 (+0,49 % par an), elle augmenterait de 5,5 % en 11 ans. Elle atteindrait donc **916 habitants en 2023 contre 868 en 2012**, soit 48 habitants de plus.

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1982 et 2008 (+0,69 % par an), elle augmenterait de 7,9 % en 11 ans. Elle atteindrait donc **936 habitants en 2023 contre 868 en 2012**, soit 68 habitants de plus.

Si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1999 et 2008 (+0,93 % par an), elle augmenterait de 10,7 % en 11 ans. Elle atteindrait donc **961 habitants en 2023 contre 868 en 2012**, soit 118 habitants de plus.



Les élus ont retenu un objectif de population de 950 habitants en 2023, soit un accroissement de 82 personnes. Cela suppose une poursuite de la croissance récente.

2) DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le desserrement de la population devrait être peu important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est actuellement de 2,33. Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,25 en 2023.

Pour assurer le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires, il faudrait :

$$(868 / 2,25) - (868 / 2,33) = 386 - 372 = 14 \text{ logements}$$

Il faut donc 14 logements pour faire face au desserrement de la population

Pour loger les 82 habitants supplémentaires, il faudra :

$$82 / 2,25 = 36 \text{ logements.}$$

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 60 ans (238 résidences principales construites avant 1949) avec un taux de 0,2 % par an, il faudrait construire : $238 * 0,2 \% = 0,48$ logement par an, soit **5 logements en 11 ans.**

Pour atteindre cet objectif démographique, il faudrait donc construire entre : $14 + 36 + 5 = 55$ logements en 11 ans, soit en moyenne environ 5 logements par an.

Il faut d'abord essayer de remettre sur le marché le plus grand nombre possible des logements vacants de 2008, notamment dans le bourg : c'est le premier gisement qui ne coûte rien à la collectivité puisque les logements vacants sont déjà desservis par tous les équipements. Mais la collectivité a peu de moyens d'action pour inciter les propriétaires privés à remettre leurs logements vacants sur le marché.

Il faut ensuite s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain. Là aussi cela ne coûte rien à la collectivité puisque les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements. Mais là aussi, la

collectivité a peu de moyens d'action pour inciter les propriétaires privés à vendre une partie de leur propriété comme terrain à bâtir.

Ce n'est qu'après avoir utilisé au mieux ces deux gisements qu'il faudra trouver des terrains à aménager dans le prolongement du bourg actuel.

3) DETERMINATION DES BESOINS EN SURFACES A URBANISER

Sur la base d'une consommation de terrains d'environ 833 m² par logement, voirie et espaces verts inclus, la demande liée au renouvellement du parc étant bien entendu exclue, **la superficie maximum des zones constructibles nécessaires si on ne parvient pas à remettre sur le marché des logements vacants ni à remplir les dents creuses, s'établit comme suit**

$$50 * 833 \text{ m}^2 = 4,17 \text{ hectares environ}$$

Afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on peut retenir un coefficient multiplicateur d'1,2, c'est à dire **qu'on peut retenir une offre 20 % plus importante que la demande, soit 5 hectares environ.**

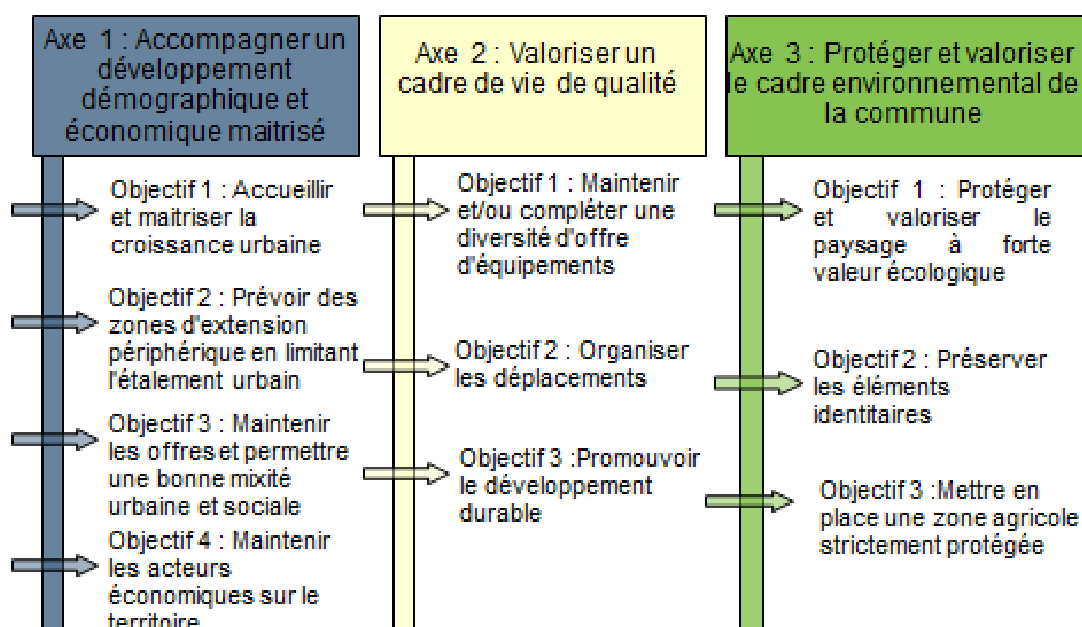
Il faudra également réfléchir pour savoir comment la commune fera face à ses besoins au delà des 10 ans et comment lui donner la possibilité de se constituer des réserves foncières en ayant le Droit de Prémption Urbain

Les besoins maxima peuvent donc être estimés pour la durée de vie théorique du PLU à 5 ha.

Il faudra assurer l'étalement de la consommation de ces terrains dans le temps: d'où l'intérêt de bien répartir entre zones à court terme et zones à long terme ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation que par une modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

C – LES CHOIX DU P.A.D.D. AU REGARD DU DIAGNOSTIC

Le PADD...un projet qui repose sur 3 piliers



D – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

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

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

1° L'équilibre entre :

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

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

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

*** La loi Grenelle 1 du 3 août 2009**

Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment **lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.**

*** La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010**

Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi entre en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, les ressources, et de gérer de façon vertueuse les déplacements.

Par la loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, le législateur a reporté les différentes échéances d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux PLU et SCoT, énoncées par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

*** Dispositions communes aux SCoT et PLU**

- 1) Toute procédure débutée après le 13 janvier 2011 doit aboutir à un document (SCoT ou PLU) « grenellisé », en application des dispositions énoncées par la loi Grenelle 2.
- 2) Tout document (SCoT ou PLU) approuvé en application de l'ancienne réglementation devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2 au plus tard le **1er janvier 2016**.

La délibération de prescription pour l'élaboration du PLU de Saint Germain de la Coudre a été votée le 29 novembre 2011, soit nettement après le 13 janvier 2011, date d'application des dispositions du Grenelle de l'environnement.

En l'état la collectivité a décidé d'intégrer les dispositions du Grenelle 2 à la démarche de l'élaboration de son PLU de la loi Engagement National pour l'Environnement. La «Grenellisation» du PLU est réalisée en fonction des informations d'ores-et-déjà publiées.

1 – LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

a – LES LOIS GRENELLE 1 ET 2

*** Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences des lois Grenelle 1 et 2 :**

- Effort de construction centré entièrement sur le bourg pour favoriser une urbanisation de proximité, compacte. Le mitage de l'espace est supprimé.
- Identification des principales « dents creuses » à l'intérieur des parties urbanisées du bourg et travail de densification, site par site selon les contextes rencontrés.
- Maîtrise de l'évolution des entités satellites sur l'ensemble du territoire : aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée sur les hameaux de la commune. L'extension et l'amélioration du bâti existant sont seules autorisées.

- Principe de densité minimale à l'hectare pour les futurs secteurs à construire soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°2bis). Ces orientations s'efforcent de répondre aux orientations fondamentales du Grenelle et visent à gérer de façon plus économe l'espace foncier.
- Ventilation de logements à édifier en compatibilité avec les objectifs de mixité sociale et générationnelle à long terme. Le nombre de logements locatifs sociaux sera augmenté.
- Développement et sécurisation des parcours piétons sur les parties urbanisées du bourg, le long de la Coudre, etc. pour compléter efficacement le maillage doux existant. A terme, tous les nouveaux quartiers seront desservis par des liaisons douces. L'accès au centre bourg, à ses commerces, ses services et ses équipements sera facilité.
- Protection des espaces naturels sensibles, des zones humides fonctionnelles le long des ruisseaux et des autres éléments à valeur écologique avérée ou supposée par l'application d'un zonage suffisamment protecteur.
- Gel total des possibilités de construire dans les zones inondables délimitées le long de La Coudre et de la Mème afin de ne pas augmenter l'exposition des populations au risque de débordement des rivières.
- Protection des trames vertes et bleues jugées structurantes sur le territoire : rivières La Coudre et la Mème et maillage bocager de qualité écologique, patrimoniale ou paysagère.
- Ambition démographique raisonnée visant au renouvellement progressif des effectifs de population. Ouverture progressive des terrains à l'urbanisation avec la mise en place de réserves foncières.
- Ecriture d'un règlement d'urbanisme permettant la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables, **l'utilisation de matériaux renouvelables ou la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.**

b – LA LOI DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE DU 13 JUILLET 2010

Cette loi traduit des volontés stratégiques visant à améliorer la compétitivité des filières agricoles et de la pêche. Elle inscrit l'agriculture et la forêt dans un objectif de développement durable du territoire, en préservant et valorisant le capital et le savoir-faire, notamment par la lutte contre le gaspillage du foncier agricole. Ainsi, dans chaque département, une Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été créée.

Elle est composée de représentant des collectivités territoriales, de l'état, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires, d'associations agréées de protection de l'environnement, etc. et elle est présidée par le Préfet.

Les principaux objectifs de la loi :

① Maintenir une agriculture durable

Tous les sites d'exploitation en activité ont été identifiés sur le territoire communal et intégrés à l'intérieur d'une zone exclusivement destinée au monde agricole, où tout autre usage est strictement interdit, à l'exception des constructions ou installations de services publics ou d'intérêt collectif.

② Préserver le potentiel agronomique

Les agriculteurs n'ont pas apportés de compléments importants à ce sujet. Il en ressort que le PLU n'apporte que très peu de contraintes supplémentaires au fonctionnement des sites d'exploitation actuels. L'impact du développement urbain, sous toutes ses formes, est minime.

La collectivité a fait le choix de ne pas poursuivre le mitage de l'espace agricole. Au-delà de considérations financières réelles, la commune a mis en avant le souhait de conforter le bourg en tant que polarité urbaine « d'avenir ». Cette orientation préserve des potentialités de production agricole durable sur des terres de plus en plus convoitées.

③ Protéger les continuités écologiques

Les principales continuités écologiques sont préservées de toute nouvelle urbanisation pour garantir leurs intégrités physiques, fonctionnelles et biologiques (colonisation, circulation, reproduction des espèces végétales et animales).

Les haies de qualité font l'objet de mesures de protection pour en préserver les linéaires et assurer les liaisons pérennes entre les zones refuges et les couloirs de circulation de la faune et de la flore.

④ Réduire de 50% le rythme de consommation des terres agricoles d'ici à 2023

La consommation des terres agricoles dans le projet de PLU de Saint Germain de la Coudre ne concerne que des zones dédiées à l'habitat ; elles sont situées dans des espaces interurbains le plus souvent non valorisés par l'agriculture (prairies, jachères, etc.).

⑤ Assurer le développement équilibré des territoires

La commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA), créée par arrêté préfectoral, est désormais systématiquement consultée sur les projets de PLU des communes de l'Orne. Afin de sécuriser le document, le projet de PLU de Saint Germain de la Coudre a été soumis à un avis préliminaire de la CDCEA. Cet avis rendu le 09 avril 2013 a été pris en compte dans la poursuite de la procédure de l'élaboration du PLU.

c – LA LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006

Cette loi renforce l'action en faveur du logement et crée des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.

*** Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi ENL:**

- Programmation de logements établie dans un objectif de mixité sociale.
- Densité de logements à l'hectare fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation (moyenne de 12 logements/ha).
- Objectif de résorption de la vacance par une programmation adaptée de logements neufs, qui incitera la collectivité et les propriétaires privés à mener des travaux de réhabilitation.

d – LES LOIS SUR L'EAU DES 3 JANVIER 1992 ET 30 DECEMBRE 2006

Elles visent 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.

Elles imposent 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.

Etude menée à l'initiative de la collectivité en application de la loi sur l'eau de 1992 :

*** Etude de zonage d'assainissement** réalisée par le BE ASTER

Ce document propose des solutions techniques allant de l'assainissement autonome à la parcelle à l'assainissement de type collectif.

Quatre préoccupations majeures ont motivé la réalisation du schéma directeur :

- Garantir à la population présente et à venir des solutions durables pour l'évacuation et le traitement des eaux usées.
- Respecter le milieu naturel en cherchant à préserver les ressources en eaux souterraines et superficielles.
- Assurer le meilleur compromis entre les différentes solutions envisageables.
- S'inscrire en harmonie avec la législation.

*** Zonage d'assainissement et cohérence avec les dispositions du PLU**

Le zonage d'assainissement a été validé le 4 octobre 2005. L'assainissement collectif recouvre l'ensemble du bourg. La carte du périmètre actuel d'assainissement collectif est fournie dans le document relatif aux annexes sanitaires

Cependant une cohérence entre le découpage en zones du PLU et le zonage d'assainissement sera nécessaire.

Suite à l'élaboration du PLU, le zonage d'assainissement devra être modifié. Cette révision du zonage d'assainissement devrait être soumise à enquête publique en parallèle de l'enquête publique sur le projet de PLU.

*** Assainissement autonome**

Toutes les autres entités de la commune, écarts ou hameaux doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'article 5 du PLU oblige le pétitionnaire à mettre en place un dispositif adapté à la nature et à la configuration de l'unité foncière sur laquelle elle s'implante.

Cette obligation est étendue au permis de construire, dans le cas de division foncière, de réfection ou de changement de destination.

Le contrôle des dispositifs est assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Val d'Huisne. Les coûts de maintenance ou de réhabilitation des systèmes sont à la charge des pétitionnaires.

Aucune superficie minimum des terrains n'est imposée à l'article 5 du PLU, compte-tenu de l'évolution rapide des technologies de traitement individuel des eaux usées. La loi SRU interdit la fixation d'une superficie minimum de terrain pour l'assainissement individuel, sauf si elle est motivée de façon pragmatique dans un schéma directeur d'assainissement ou toute étude scientifique de nature similaire. Ce n'est pas le cas sur Saint Germain de la Coudre.

Aucune valeur n'est communiquée à l'étude de zonage d'assainissement.

*** Capacité des ouvrages de traitement**

La commune dispose d'un assainissement collectif de type séparatif pour la partie agglomérée du bourg. Le réseau rejoint actuellement la station d'épuration mise en service en 1987 au Sud du bourg, en bordure de la Coudre. Elle fonctionne par traitement biologique par lagunage naturel. Elle a une capacité nominale de 440 équivalents habitants pour environ 400 habitants raccordés.

Au vu de la surcharge organique récurrente depuis quelques années, il semble que la station ne soit plus apte à traiter toute la pollution. L'étude diagnostique des réseaux commandée en 2011 à l'entreprise SAFEGE devra le confirmer et indiquer les travaux prioritaires à engager pour désengorger la station afin qu'elle soit en mesure de traiter les eaux usées de la population que devrait accueillir le bourg au cours des prochaines années.

*** La protection de l'eau potable**

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable, dans un délai de cinq ans à compter du 3 janvier 1992. Ces périmètres doivent être retranscrits en servitudes dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé.

Trois périmètres sont institués :

- Un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la Collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,
- Un périmètre rapproché central, à l'intérieur duquel des précautions, quant à l'urbanisation et aux activités, sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- Un périmètre de protection rapproché périphérique, à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

Il y a deux captages d'eau potable sur le territoire de Saint Germain de la Coudre:

Un arrêté préfectoral du 12 septembre 2007 a déclaré le captage d'eau potable « Géolet » situé à Saint Germain de la Coudre d'utilité publique et a institué un périmètre de protection immédiate et un périmètre de protection rapprochée zone centrale et zone périphérique. **Cette servitude est officielle.**

Un autre captage d'eau potable « La Huttière » situé à Saint Germain de la Coudre, n'est pas encore déclaré d'utilité publique. L'étude de son périmètre de protection est en cours d'études.

• Dans le domaine de la prise en compte des zones naturelles dans les PLU.

• Les services de l'Etat et du Département demandent que les rives des cours d'eau et les milieux humides intéressants soient protégés dans le PLU par un zonage et une réglementation adaptés dans un but de préservation de la qualité des eaux et d'amélioration des paysages.

• Volet Hygiène en milieu rural : l'article L 111-3 modifié du Code Rural s'applique.

Afin de prévenir les nuisances éventuelles liées à l'agriculture, l'élaboration du PLU prend en compte les prescriptions suivantes : les limites des zones constructibles avec les zones agricoles seront situées à au moins 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité ; en zone Ah ou N la transformation d'un bâtiment à usage agricole en habitation n'est autorisée qu'à condition qu'il soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité.

Tout projet d'aménagement sera soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément au Code de l'environnement (études loi sur l'eau). Ces études préalables examineront avec précision la problématique du pluvial à l'échelle d'îlot de projet. Des mesures compensatoires pourront être exigées le cas échéant.

e – LA LOI SUR LES PAYSAGE DU 8 JANVIER 1993

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

Plusieurs unités paysagères ont été relevées sur la commune de Saint Germain de la Coudre (des fonds de vallées humides, des collines boisées, des glacis agricole bocage et openfield, etc.). Chacune d'elle résulte de conditions topographiques, d'humidité, de sol et de sous-sols particuliers, de mise en valeur séculaire par l'intervention humaine, etc.

La combinaison de ces paramètres aboutit à la constitution de milieux paysagers spécifiques et fragiles, qu'il reste néanmoins difficile de qualifier. L'interprétation de la beauté d'un site ou d'un paysage résulte effectivement des représentations de chacun.

Un consensus a toutefois été trouvé pour préserver les éléments les plus emblématiques de la commune, héritage d'un mode de valorisation ancestrale de l'espace communal et support à l'avenir d'une stratégie touristique basée autour du tourisme « vert », créneau intéressant pour un territoire comme Saint Germain de la Coudre.

*** Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi paysage :**

Définition d'un règlement visant à protéger les caractéristiques architecturales et patrimoniales caractéristiques de la commune puisque le bourg est compris dans le périmètre de protection de 500 mètres des Monuments Historiques de l'Eglise. Ce filet protecteur permet le droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Identification et protection d'un réseau de haies, élément constitutif de la commune. L'enjeu a été de repérer les haies les plus intéressantes sur le plan de l'action anti-érosive, de l'impact paysager ou de la biodiversité. Cet inventaire réalisé par le SAGE de l'Huisne a fait l'objet de compléments par la commission urbanisme. Les propositions de linéaires de haies à protéger ont été examinées et validées par les exploitants agricoles de la commune lors d'une réunion de travail qui s'est tenue le vendredi 8 février 2013.

Au final, les haies d'intérêt sont repérées aux plans de zonage par un symbole particulier (succession de carrés verts). Tout arrachage d'une haie protégée est soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront demandées au pétitionnaire (cf. art.13 du PLU).

Lutte contre la consommation excessive de terres agricoles ou naturelles et gel du mitage de l'espace.

Intégration des zones humides potentielles situées le long des ruisseaux et dans les zones inondables au sein d'un zonage protecteur, le plus souvent Zone naturelle protégée (Np).

Régulation des implantations agricoles autour des sites d'exploitation.

Comblement des espaces non construits du bourg.

f – LA LOI SUR LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 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. Il 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.

Aucune voie terrestre classée à grande circulation n'est identifiée sur la commune. La loi Barnier ne trouve donc pas de traduction dans le cas présent.

Toutefois, des recommandations d'implantation de constructibilité sont préconisées par le Conseil Général, gestionnaire du réseau des routes départementales. Elles ont été intégrées au projet de PLU lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le principe de densité.

g – LA LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).

Aucune zone de nuisances sonores n'existe sur la commune de Saint Germain de la Coudre.

h – LA LOI DU 5 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Orne a été signé le 23 juillet 2002 pour une durée de 6 ans et approuvé par arrêté préfectoral le 20 septembre 2002.

Il définit les obligations des communes en matière d'aires d'accueil à réaliser ou à réhabiliter. Il définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées.

Il n'est pas prévu dans ce Schéma d'aire d'accueil pour les gens du voyage sur le territoire de Saint Germain de la Coudre.

i – LA LOI SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE DU 1ER AOUT 2003 ET LE CODE DU PATRIMOINE

Ces entités sont concernées par les dispositions du Code du patrimoine :

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

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

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

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

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

8 entités archéologiques sont dénombrées sur la commune. Certaines d'entre elles ont fait l'objet d'une saisine par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) à leurs abords : on parle alors de sites archéologiques (3 sur la commune). Elles font l'objet d'une trame spécifique sur les plans de zonage au présent document d'urbanisme. Elles recouvrent essentiellement des zones naturelles boisées.

Aucune zone à urbaniser n'impacte directement les entités ou sites archéologiques, souvent situés à l'écart de la polarité urbaine, à part l'**Eglise médiévale** qui est située au cœur du bourg mais qui ne devrait pas avoir d'impact.

2 – LES ACTIVITES AGRICOLES ET LE RESPECT DES CONTRAINTES SANITAIRES

22 sites d'exploitation agricole ont été identifiés sur le territoire par la commune. Une réunion de concertation agricole a été organisée le vendredi 8 février 2013 à la Salle des fêtes de Saint Germain de la Coudre en présence des exploitants agricoles. Lors de cette réunion, à laquelle a assisté la Chambre d'Agriculture de l'Orne, les points suivants ont été abordés : enjeux de la zone agricole (A) du PLU, la problématique de gestion et de protection des zones humides et des haies et la législation associée.

Pour répondre à l'intérêt général de préservation de la filière, tous les sites d'exploitation en activité ont été maintenus en zone agricole.

Le maintien du patrimoine bâti agricole et la préservation des potentiels de reprise (par un repreneur identifié ou non) a constitué la priorité de la commission urbanisme.

Principales orientations définies au PLU destinées à protéger les activités agricoles :

Inscription de l'ensemble des sites d'exploitation pérennes en zone A pour éviter la transformation des bâtiments pour un autre usage.

Une zone agricole de développement uniquement pour les exploitants agricoles : une zone agricole affirmée.

Lutte contre le mitage de l'espace agricole par la définition d'une distance maximale pour l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole : 100 mètres sauf contrainte technique justifiée. Cette disposition est également valable pour éviter l'introduction de tiers en zone agricole en cas de reventes séparées habitation / bâtiments agricoles.

Maîtrise des consommations foncières agricoles par la réduction de la taille des parcelles des futurs lots à construire en zone urbaine.

Interdiction de créer des logements supplémentaires en zone Nh, sauf changement de destination d'une construction existante qui ne peut se faire que lorsque toutes les conditions imposées sont remplies.

3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, doivent figurer, en annexe au Plan Local d'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

La mise à jour de ces servitudes est régie par la procédure prévue à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

① AC1 – Servitudes de protection des Monuments Historiques

Cette servitude concerne le **périmètre de 500 mètres de protection de l'église Saint Blaise qui est inscrite en date du 16 décembre 1974. Les éléments protégés sont : l'église en totalité.**

Le Manoir de Fresnaye est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 27 juin 1984. Les éléments protégés sont : le manoir en totalité ainsi que les communs qui lui sont accolés.

Le périmètre de 500 mètres de protection de l'église de Préval situé sur la commune de Préval (72) et qui déborde en partie sur le territoire de Saint Germain de la Coudre (61).

Le périmètre de 500 mètres de protection des Tuileries des Saules situées sur la commune d'Avezé (72) et qui déborde en partie sur le territoire de Saint Germain de la Coudre (61).

② AS1 – Servitudes résultant de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

Cette servitude concerne le captage d'eau potable « Géolet » situé à Saint Germain de la Coudre, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 septembre 2007. Cet arrêté préfectoral a institué un périmètre de protection immédiate et un périmètre de protection rapprochée zone centrale et zone périphérique.

Un autre captage d'eau potable « La Huttière » situé à Saint Germain de la Coudre, n'est pas encore déclaré d'utilité publique. L'étude de son périmètre de protection est en cours d'études.

③ EL7 - Servitude d'alignement

Il y a des servitudes d'alignement le long des Routes Départementales : - RD 211
- RD 7 et 107

④ T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes civils et militaires

Cette servitude concerne la totalité du territoire communal.

Pour les effets juridiques liés à ces servitudes, se reporter au document n°4B1 : Liste des Servitudes d'utilité publique.

4 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

a – LE RISQUE D'INONDATION : Vallée de la Coudre

Les rivières de la Mème et de la Coudre sont à l'origine d'une zone inondable identifiée par l'atlas régional des inondations avec un état de connaissance en date du 18/06/2012.

Les zones inondables ont été prises en compte dans le zonage du PLU de Saint Germain de la Coudre ; elles ont été reportées sur le Règlement graphique (Plans de découpage en zones).

b – LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Le risque de remontées de nappes souterraines est en sub-affleurante le long des rivières de la Mème et de la Coudre. Ce risque est faible à très faible sur le reste de la commune. Il ne représente donc pas une contrainte importante pour le développement urbain. Des désagréments plus ou moins importants pourraient alors être portés aux habitations proches de la rivière (inondation de caves, etc.).

c – LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les terrains prédisposés à pente très forte et les terrains à pente forte pour les chutes de blocs sont situés dans la partie Sud-Est de la commune dans le bois de la Chienne où il n'y a pas d'habitation. Les risques sont donc très limités car cette zone est classée en zone naturelle protégée où aucune construction n'est possible.

Après l'enquête publique, les services de l'Etat ont apportés une nouvelle cartographie des cavités souterraines sur les communes prédisposées. Cette cartographie élaborée par le CETE Normandie Centre a été réalisée par l'exploitation des archives et l'interprétation des photos aériennes ou encore de l'étude des cartes géologiques. A ce jour aucune validation sur le terrain n'a été réalisée. Les élus ont alors décidés d'attendre la localisation exacte des cavités et elles ne sont donc pas reportées sur les plans graphiques du PLU.

En ce qui concerne les risques liés au retrait-gonflement des argiles, seuls les aléas faible et moyen concernent la commune selon la cartographie du BRGM. Le risque demeure donc limité.

Le centre-bourg est concerné par un aléa moyen le long de la rivière de la Coudre, ce qui n'exclut pas la présence localisée de désordres argileux plus importants sur certaines parcelles à proximité du bourg.

d – LE RISQUE D'INCENDIE PAR FEUX DE FORET

La commune possède 226,6 hectares d'espaces boisés, ce qui représente environ 9% du territoire. L'Orne est le second département le plus boisé du Grand Ouest avec 106 000 ha de bois et forêts, qui couvrent 17% du territoire. Le risque de feux de forêt est faible sur la commune. Le taux de boisement est inférieur à la moyenne départementale. **Aucune vigilance particulière n'est apportée sur ce point dans le présent PLU mais aucune construction n'est possible dans les grands espaces boisés.**

e – LE RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses est diffus selon le dossier départemental des risques majeurs. **Aucune zone de danger réglementée n'est applicable sur la commune.**

Les futures constructions ne sont donc pas soumises à la résurgence de ce risque.

f – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SPECIFIQUES

Le risque technologique correspond à l'évaluation des conséquences et de la probabilité de survenue d'un accident technologique sur les personnes, sur les biens ou sur l'environnement.

Les ICPE sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement. Celles qui représentent les plus fortes menaces ou dangers sont soumises à autorisation préfectorale. L'autorisation n'est délivrée que si ces menaces peuvent être prévenues par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral. **A Saint Germain de la Coudre l'entreprise Technigraphic est une ICPE.**

Du fait de son éloignement du bourg, les risques technologiques sont moins importants. L'urbanisation autour de ce site doit être maîtrisée. Le PLU doit donc prendre des dispositions pour éviter une trop grande proximité entre les installations industrielles existantes et les nouvelles habitations.

Les sites de l'inventaire Basias (sols potentiellement pollués) sont cités dans ce rapport et devront être gardés en mémoire.

Les autres installations classées pour la protection de l'environnement concernent des installations agricoles. La commune de St Germain de La Coudre a sur son territoire une ou plusieurs exploitations agricoles concernées par la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ; quelques unes recensent dans leur plan d'épandage, des parcelles inventoriées pour recevoir des effluents d'élevage. Des surfaces sont également répertoriées pour recevoir des épandages de boues. La réglementation des installations classées découle du code de l'environnement.

5 – LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

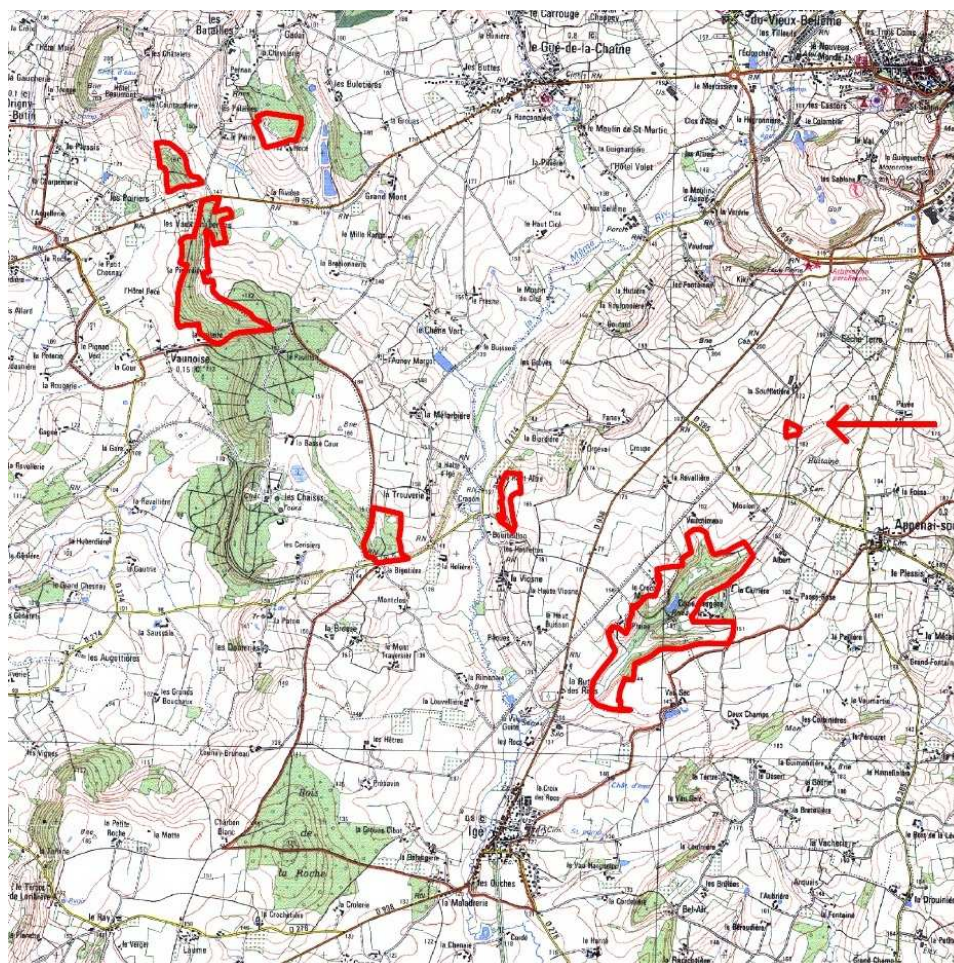
a – LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF

Sur le territoire communal de Saint Germain de la Coudre, aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale,...) n'est recensée.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 3 km 30 m de la pointe Nord de la commune, sur les territoires voisins d'Appenai sous Bellême, Igé, Le Gué de la Chainne, Saint Martin du vieux Bellême et Vaunoise.

Il s'agit du site FR2500109 « Bois et coteaux calcaires sous Bellême » qui s'étend sur 112 hectares.

Localisé au sud ouest de Bellême, le site est composé de sept unités distinctes. Il constitue un ensemble homogène cohérent reposant sur les formations calcaires de l'Oxfordien* et offrant, en termes paysagers, d'intéressantes perspectives sur le Perche.



Les habitats correspondent à des pelouses sèches à très sèches sur calcaire (ancienne carrière des Houilles Blanches) ayant dans la grande majorité des cas, évolué vers le fourré puis le stade boisé corrélativement à la diminution de la pression anthropique, notamment du pâturage (Rocé, Vaunoise, ancienne carrière de la Bigotière, coteau de Bourbeillon et Cone Bergère). Toutefois, le caractère thermophile* marqué de certains secteurs, la diversité floristique et entomologique tout à fait remarquables et les importantes populations d'orchidées recensées sont autant d'éléments soulignant les fortes potentialités du site dans son ensemble.

Le site recèle deux habitats naturels reconnus d'importance communautaire : les pelouses sub-atlantiques calcicoles* méso-xéroclines* (P) et xérophiles* (P), milieux rares et menacés en Basse-Normandie renfermant une flore spécifique dont de nombreuses orchidées remarquables : orchis singe et brûlé, céphalanthère pâle, ophrys araignée, ...

Un insecte d'intérêt européen fréquente le site. Il s'agit du lucane cerf-volant, grande espèce de coléoptère qui se développe dans les vieux arbres.

Outre les habitats naturels et les espèces visés par la directive, **le site abrite également des espèces végétales protégées à l'échelon régional**. Citons la germandrée des montagnes, la globulaire ponctuée, l'anémone pulsatille, le petit pigamon auxquelles s'ajoutent d'autres espèces présentant un intérêt patrimonial élevé : la sariette des champs, la guimauve hirsute, l'ophioglosse vulgaire, la germandrée petit-chêne, le bugle de Genève, ... La diversité de la flore et l'exposition ensoleillée sont favorables à une entomofaune riche, particulièrement en papillons (argus bleu-nacré, azuré bleu-céleste, ...).

Il s'agit, le plus souvent, de restaurer la valeur patrimoniale élevée des habitats calcaires en recherchant notamment un équilibre entre les pelouses, milieux fragiles instables qui tendent à se boiser en l'absence de tout entretien, les fourrés, les bois et les lisières.

Les préconisations de gestion seront définies précisément dans le document d'objectifs, en fonction des caractéristiques propres de chaque espace concerné, des exigences écologiques des espèces présentes et de leur faisabilité locale.

- Restaurer, au niveau des pelouses fermées à fortes potentialités écologiques, des milieux ouverts, diversifiés et pluristratifiés en envisageant des actions précises : coupes et dessouchages des ligneux préjudiciables au maintien de la flore originale.

- Assurer la pérennité des effets de la restauration par le recours à des pratiques agricoles extensives permettant l'exportation de la matière organique produite (pâturage, fauchage). La mise en œuvre de mesures incitatives (contrats agrienvironnementaux) ou de conventions de gestion pourrait permettre d'atteindre une partie de l'objectif recherché.

- Favoriser le maintien d'un pâturage extensif afin d'empêcher le boisement spontané des pelouses calcaires par les fruticées.

- Privilégier le maintien de l'état herbacé qui assure un optimum de richesse écologique en évitant les tentatives de mise en valeur tels les boisements ou les cultures.

- Eviter le recours à des pratiques agricoles plus intensives.

- Gérer notamment au niveau de Cone Bergère la fréquentation des véhicules motorisés compromettant l'intégrité de la végétation.

- Proscrire les décharges sauvages, remblais ou apports de terre sur l'ensemble du site.

A l'exclusion du secteur de Cone Bergère, les sites se trouvent localisés dans le futur Parc Naturel Régional du Perche, dont l'une des vocations est de contribuer à la préservation des milieux remarquables.

Deux communes (Appenai-sous-Bellême et le Gué-de-la-Chaîne) ont bénéficié de crédits du fond de gestion de l'espace rural et l'ancienne carrière des Houilles Blanches correspond à une réserve libre de l'association Faune Flore de l'Orne.

Ces différents outils de gestion sont de nature à garantir ou à faciliter la mise en œuvre des objectifs de préservation et de restauration.

La superficie réduite des sites devrait permettre d'envisager une réflexion et un travail en prise directe avec les propriétaires et les gestionnaires actuels.

Compte tenu de la composition de ces sites Natura 2000, de leur implantation en amont de la commune de Saint Germain de la Coudre et de leur éloignement par rapport aux sites d'urbanisation future définis au PLU, on peut considérer qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites (décret n°2010-365 du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences NATURA 2000).

b – LES ZNIEFF

2 ZNIEFF de type 1 sont recensés sur Saint Germain de la Coudre :

- n°250015951: "VALLEE DU MOIRE" Cette petite vallée encaissée, sans fond plat, est bordée de grandes prairies de fauche et de bois de feuillus. Des plaques marécageuses plus ou moins tourbeuses longent la

rivière. Le versant nord est essentiellement boisé. A proximité du cours d'eau, une aulnaie-frênaie présente un sous-bois remarquable.

- n° 250020038: « **TALUS CALCAIRE DU BOIS CARRE** ». Ces talus se situent dans le sud du Perche ornais, aux environs de Bellême, de part et d'autre de la RD. 211 reliant Marcilly à St-Germain-de-la-Coudre. Hauts d'environ deux mètres, ils possèdent une forte pente et sont surmontés l'un comme l'autre d'une haie champêtre. Le sol brun calcaire, assez riche en argiles, est épais. Il s'est développé dans la craie de Rouen (Oxfordien).

Ces deux ZNIEFF sont classées en zone naturelle protégée aux extrémités de la commune et sont situées à environ 150 mètres des habitations les plus proches.

c –LES ZONES HUMIDES FONCTIONNELLES

Conformément à la disposition 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne, reprise au SAGE de l'Huisne, la pré-localisation de zones humides réalisée par la DREAL a été affinée sur le territoire de Saint Germain de la Coudre par une commission locale.

Les zones humides potentielles situées le long des ruisseaux le plus souvent en zone inondable constituent des zones humides fonctionnelles repérées sur le document graphique et classées en zone naturelle protégée totalement inconstructible. La présence d'une zone humide fonctionnelle renvoie au respect des dispositions L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement. Des mesures compensatoires seront demandées en cas de projet impactant tout ou partie d'une zone humide fonctionnelle.

Les autres zones humides situées en zone agricole n'ont pas été repérées sur le document graphique car elles n'ont pas été validées par la police de l'eau. Leur report sur le document graphique pourrait induire en erreur les exploitants agricoles en leur faisant croire que cet inventaire des zones humides est exhaustif et incontestable, ce qui n'est pas le cas.

La localisation des zones humides est présentée dans le présent rapport à titre d'informations.

Aucun projet d'urbanisation ne viendra impacter les zones humides fonctionnelles. Les autres zones humides n'ont pas vocation à être détruites par leur classement en zone naturelle ou agricole. La compatibilité avec le SDAGE Loire –Bretagne est donc assurée.

d –LES ZONES NATURELLES

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Les motifs de classement en zone naturelle sont donc multiples :

① La notion de risques majeurs et d'aléas

L'Atlas régional des inondations mentionne un risque d'inondation par débordement sur les cours d'eau de la Môme et de la Coudre.

② La préservation de la biodiversité

Les zones humides, les prairies, les boisements en coteaux, les ripisylves sont autant d'éléments biologiques d'intérêt écologique à protéger ou à restaurer pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement : identification des trames vertes et bleues (TVB).

③ L'esthétisme et l'approche historique

Les vallées de la Coudre et de la Môme conditionnent la formation de paysages intimistes et caractéristiques des fonds de vallées. L'ambiance aquatique est perçue régulièrement par la présence des deux rivières et de plans d'eau.

La protection durable de ces espaces naturels explique le choix du classement en zone naturelle protégée.

VI – LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A – UN ZONAGE EQUILIBRE

Le projet de PLU doit permettre :

=> une répartition spatiale pertinente des territoires naturels à préserver pour leur qualité ou leur productivité économique, des espaces naturels en voie de mutation vers une urbanisation et des sites urbains.

=> une traduction dans chacun des articles du règlement des volontés de protection, de mise en valeur, de reconquête ou d'aménagement de ces espaces.

Zone	Vocation	Description
UA	Zone Urbaine centrale	Zone urbaine ancienne du centre-bourg, dont le périmètre correspond à l'ensemble des maisons à l'alignement ou accolées. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général.
UB	Zone Urbaine périphérique	Zone urbaine correspondant aux quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général.
UZ	Zone Urbaine réservée aux activités	Zone d'activités dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales pouvant provoquer des nuisances particulières.
1AU	Zone d'urbanisation groupée pour l'habitat	Zones à urbaniser à court terme, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. L'aménagement de ces zones devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation. Les zones 1AU ont une vocation résidentielle et une fois aménagées deviendront des zones UB.
2AU	Zone d'urbanisation future pour l'habitat	Zone insuffisamment desservie ou non desservie par les équipements publics et constituant une réserve foncière à long terme sur laquelle un développement ultérieur est envisagé. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU. La zone 2AU est à vocation d'habitat.
A	Zone réservée à l'activité agricole	Espaces agricoles à préserver.
Ap	Zone agricole protégée	Zone agricole non constructible pour ne pas compromettre le développement ultérieur du bourg.
N ou Ah	Zone naturelle ou agricole non spécialement protégée	Zone non spécialement protégée où les constructions nouvelles sont interdites mais où les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.
Na et Na1	Zone naturelle réservée aux activités	Zones naturelles dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales pouvant provoquer des nuisances particulières.
NL	Zone naturelle destinées aux équipements de sports, tourisme et loisirs.	Zones naturelles destinées à accueillir des constructions liées aux équipements de sports, tourisme et loisirs.
Np	Zone naturelle protégée pour les sites et paysages	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des biotopes des sites ou comportant des risques et des nuisances (le long des rivières de la Mème et de la Coudre, les espaces boisés).

1 – LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones déjà équipées ou devant être équipées dans les 10 années à venir (durée de vie théorique du PLU). Ce niveau d'équipement (desserte par le réseau collectif d'assainissement, trottoirs, éclairage public....) permet aux zones urbaines d'être constructibles immédiatement au coup par coup.

Plusieurs types de zones urbaines sont distinguées au PLU, selon leur fonction, leur densité urbaine et leur utilisation souhaitée.

Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions ne peuvent être les mêmes. L'urbanisation au coup par coup en zone urbaine permet de combler « les dents creuses » du tissu bâti.

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti existant et à s'étendre de façon modérée aux dépens du milieu rural. Quelques constructions au coup par coup pourraient ainsi prendre place dans le tissu urbain actuel.

Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité. Il ne présente pas de risque pour la commune, la zone étant déjà équipée ou sur le point d'être équipée.

a – LA ZONE URBAINE CENTRALE (UA)

La zone UA couvre près de **7,4 hectares** : elle correspond au centre bourg ancien où les bâtiments sont implantés de façon relativement dense, souvent à l'alignement de la voie, et sur des terrains plutôt petits. Il y a de nombreuses constructions à étages.

La vocation de la zone UA est de recevoir toutes les constructions et installations correspondant à la vie active d'un bourg : habitations, équipements collectifs, commerces et services, activités non nuisantes.

Cette zone est centrée autour de l'église Saint Blaise et s'étire de part et d'autre de la rue de l'Eglise, de la rue de la Coudre, d'une partie de la RD 107 et de l'avenue de la République. La zone urbaine centrale a été délimitée en fonction de la densité des constructions et de leur implantation à l'alignement de la voie.

En zone urbaine centrale nous retrouvons une part importante du tissu économique de proximité ainsi que les équipements administratifs tels que la mairie.

Le centre ancien étant entièrement desservi par les réseaux, le raccordement à tous les réseaux, et notamment au réseau d'assainissement, est obligatoire pour toutes les nouvelles constructions.

La zone centrale étant complètement couverte par le périmètre de protection de l'église Saint Blaise, la demande d'un permis de démolir est obligatoire pour tous les bâtiments de la zone centrale afin de préserver au maximum le caractère actuel du centre bourg.

LA ZONE URBAINE CENTRALE DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (UB)

La zone UB correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire formant en général des secteurs d'urbanisation assez récente autour du centre historique de Saint Germain de la Coudre.

La zone UB comprend les extensions plus récentes du bourg de Saint Germain de la Coudre et correspond aux secteurs bâtis moins denses, et notamment aux lotissements pavillonnaires. La zone UB peut recouvrir également des terrains encore libres mais équipés ou devant être équipés prochainement par la commune.

Les zones UB se sont développées autour de la zone urbaine centrale et particulièrement vers le Sud du bourg. Elles ont une superficie de **15,6 hectares**.

La zone UB est mixte puisqu'elle comprend de l'habitat, des services et activités et des équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Cette zone se caractérise également par une forte présence du végétal.

Un risque faible d'inondation existe sur le secteur de l'Arche, mais pas incompatible avec l'édification de nouvelles constructions. La zone UB est la zone urbaine la plus étendue du bourg.

Le règlement de la zone UB s'attache à apporter plus de souplesse qu'en zone UA tant au niveau de l'aspect extérieur des constructions que du mode d'implantation du bâti. La densification par division foncière des unités foncières est admise sans condition.

La zone urbaine périphérique est plus ou moins remplie. Elle est normalement entièrement desservie par les réseaux, et notamment par le réseau d'assainissement.

Il faut noter que les zones urbaines périphériques non desservies par le réseau d'assainissement collectif ont été classées en zone UBa. Cette zone UBa concerne deux endroits de la commune : au niveau du lieu-dit « La Ferté Vidame » et « Le Beauchet » et à l'ouest de la zone urbaine centrale.

L'école et la salle polyvalente avec son parking sont classées en zone urbaine périphérique. Cette zone d'équipements est située au niveau des lieux-dit « Le Poulailler » et « La Moutonnière ».

L'objectif 1 de l'orientation 2 du PADD est axé sur la capacité de la commune « à maintenir et /ou compléter la diversité de l'offre d'équipements et à anticiper les besoins ».

La salle polyvalente de Saint Germain de la Coudre



Source : Cabinet X. DEWAILLY

c – LA ZONE D'ACTIVITES (UZ)

Cette **zone UZ** est destinée à l'accueil d'activités économiques de toute nature, des lors que celles-ci ne présentent pas d'incompatibilité manifeste avec la présence de tiers dans le voisinage immédiat. 2 zones UZ ont été retenues au projet de PLU. Toutes deux ont une vocation de production.

L'entreprise GAUTHIER en rive droite de la rivière de la Coudre est entourée de maisons d'habitations. L'emprise de la zone UZ a été légèrement augmentée par rapport à l'emprise actuelle de l'entreprise en insérant une partie de, la parcelle n°643 en limite de la zone inondable définie par l'atlas. Cette emprise supplémentaire permettra à l'entreprise de pouvoir s'agrandir et se développer sans pour autant déménager.

Les parcelles n°38 – 212 – 191 – 188 – 189 et 190 ont été classées en zone UZ pour permettre à l'entreprise Technigraphic de pouvoir s'étendre.

Les entreprises en place pourront ainsi continuer leur activité.

Dans les deux zones d'activités, aucune construction autre que liée et nécessaire à l'activité économique ne sera autorisée. Le logement de fonction éventuellement créé devra être intégré dans le volume du bâtiment de l'entreprise, l'objectif étant d'éviter la construction de logements dissociés de l'entreprise et une possibilité de revente à un tiers en cas de cessation d'activité.

L'enjeu est donc de soutenir les activités existantes et à venir pour garantir un essor économique à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité (le développement économique est de la compétence de la Communauté de communes du Val d'Huisne). L'objectif 4 de l'orientation 1 du PADD est axé sur « maintenir les acteurs économiques sur le territoire ».

La zone UZ a une superficie d'environ 3,4 hectares dans le PLU.

Les zones d'activités de Saint Germain de la Coudre



2 – LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser peuvent se répartir entre des zones urbanisables pour l'habitat immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble (zones 1AU) et des zones urbanisables pour l'habitat à plus long terme, après modification du PLU (zone 2AU).

Il n'y a pas de zones à urbaniser pour l'accueil d'activités. En effet la Communauté de communes n'envisage pas d'aménager une zone d'activités sur le territoire de Saint Germain de la Coudre.

a – LES ZONES URBANISABLES IMMEDIATEMENT POUR L'HABITAT (1AU)

Ces zones à urbaniser concernent principalement des terrains en « dents creuses » enclavés dans le bourg ou à proximité immédiate.

Les opérations groupées permettront de prendre en compte la diversité des souhaits de la population en matière d'habitat et de permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

De plus, il faut penser à un développement harmonieux et progressif, en continuité des zones déjà urbanisées.

Les trois enveloppes constructibles identifiées (secteurs au nord du lieu-dit « Le Poulailleur », au Sud de la « Ferté Vidame » et au Sud du cimetière) sont comprises dans l'enveloppe du bourg et offrent suffisamment de foncier pour satisfaire le scénario de développement résidentiel.

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

Des objectifs de densité minimale devront être respectés ; la production de logements devra être diversifiée.

Dans les zones **1AU (A Urbaniser pour l'habitat)**, sont seules autorisées les opérations groupées à condition qu'elles respectent les Orientations d'aménagement et de Programmation et que l'aménageur prenne en charge la viabilité interne de l'opération. Elles peuvent se réaliser sous forme de lotissement (vente de terrains à bâtir) ou de groupe d'habitation (vente de terrains bâtis). Ces derniers donnent une image urbaine supérieure, par l'unité des formes et des matériaux.

Dans le cas d'un lotissement, il y a trois solutions :

- soit la commune propose elle-même des terrains à bâtir,
- soit un lotisseur professionnel achète, viabilise et vend des terrains.
- soit encore, les travaux sont réalisés par le propriétaire des terrains.

Il peut être intéressant pour la commune de s'investir dans une politique communale de lotissement afin d'avoir toujours des terrains à proposer au fur et à mesure des besoins. Un lotissement communal permet également de maîtriser le rythme de l'urbanisation lorsque l'attractivité est trop forte, et d'être sûr de la qualité des équipements.

Les lotissements permettent de rentabiliser et d'organiser au maximum l'espace disponible pour l'habitat mais ce type d'urbanisation a parfois aujourd'hui tendance à repousser une certaine clientèle.

Toutefois la mise en place d'écrans végétaux, pour créer de petites unités urbaines, peut être un élément important de la qualité du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de garder au maximum la végétation existante et de l'intégrer dans le plan masse des lotissements.

Les élus ont souhaité privilégier les zones d'extensions sous forme d'opérations d'ensemble. Les secteurs 1AU sont donc les suivants :

- **La zone 1AU située dans le bourg au Sud de la Mairie et au nord du lieu-dit « Le Poulailler »,** au Sud de la Mairie » est destinée à recevoir des constructions sur une superficie de **4 941 m²**. Cette zone est enclavée entre le bourg ancien et la zone périphérique. La commune a eu de la chance que ce terrain proche du bourg reste vierge de toute construction.

Cette zone se situe sur un terrain qui ne présente pas une qualité agronomique des terres exceptionnelles et est idéalement placée pour permettre de nouvelles constructions qui pourraient accueillir par exemple des personnes âgées.

Cette zone est protégée des vents d'Ouest par les bâtiments situés à l'Ouest de la rue du Clos et la forme du terrain permettra de faire facilement des terrains bien orientés (Nord-Sud).

- **La zone 1AU située au Sud du cimetière** est destinée à recevoir des constructions individuelles et intermédiaires sur une surface de **11 866 m²**. Cette zone permettra d'arrondir le bourg et de relier le cimetière à la zone urbaine périphérique où les maisons sont installées sur de grands terrains.

L'inconvénient de cette zone, c'est qu'il faudra tirer le réseau d'assainissement sur plus de 100 mètres pour alimenter la zone.

- **La dernière zone 1AU située au niveau du lieu-dit « Le Beauchet »** est également destinée à recevoir des constructions individuelles sur une superficie de **13 990 m²**. Cette zone permettra de remplir la dent creuse qui existe actuellement entre le hameau du Beauchet et la zone urbaine périphérique au Sud et le centre bourg même si cette partie du bourg semble un peu déconnectée à cause du passage de la Coudre.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ces secteurs 1AU ; elles donnent des principes d'accès et d'organisation pour chaque secteur (morphologies urbaines, marges de recul et espaces à paysager), principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles.

Justification des surfaces classées en zone 1AU

Une surface minimale de 4,17 ha avait été calculée comme devant être classée en zone d'urbanisation pour l'habitat afin que la commune puisse atteindre ses objectifs de croissance démographique. Afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on peut retenir un coefficient multiplicateur de 1,2 c'est à dire qu'on peut retenir une offre 20 % plus importante que la demande, soit de **5 hectares**.

La superficie de 3,08 ha mise en zone d'urbanisation à court et moyen terme incitera les élus à ne pas gaspiller de terrains et à densifier leur urbanisation.

Les règlements graphique et écrit encouragent la densification urbaine en mettant en place ces zones 1AU qui permettront un remplissage cohérent des espaces laissés libres par l'urbanisation passée tout en restant à l'intérieur d'une enveloppe globale qui ne s'étend pas (gestion économe de l'espace). La maîtrise communale permettrait une meilleure qualité des opérations d'habitat (notamment en matière de mixité sociale, de diversité des types de logements et de prise en compte des enjeux environnementaux).

b – LES ZONES URBANISABLES A LONG TERME POUR L'HABITAT (2AU)

Ce classement permet de donner à la commune le Droit de Prémption Urbain et permet donc de se constituer des réserves foncières au fur et à mesure des mutations.

Une zone 2AU a été délimitée au Nord du bourg en liaison avec le Service Territorial de l'Architecture et du patrimoine qui a veillé à préserver l'environnement de l'église classée.

Cette zone 2 AU a une superficie de 2,3 hectares.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU après enquête publique et élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

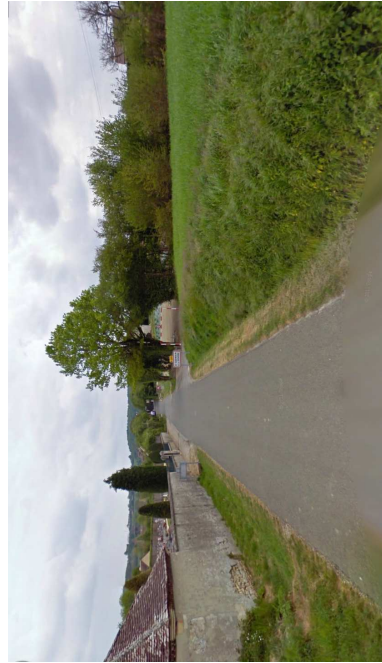
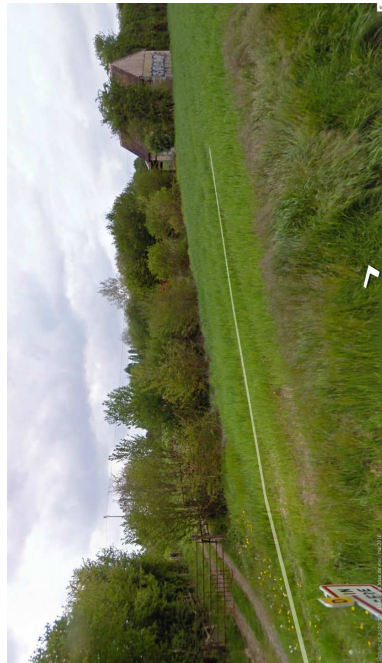
Cette zone pourrait déboucher à plus long terme à l'Ouest sur le chemin qui longe le cimetière. En effet la rue de la Grouas devrait être réservée à la circulation piétonne et cycliste et peut-être à une circulation automobile réduite.

LA ZONE « 1AU » SITUÉE AU SUD DU CIMETIÈRE



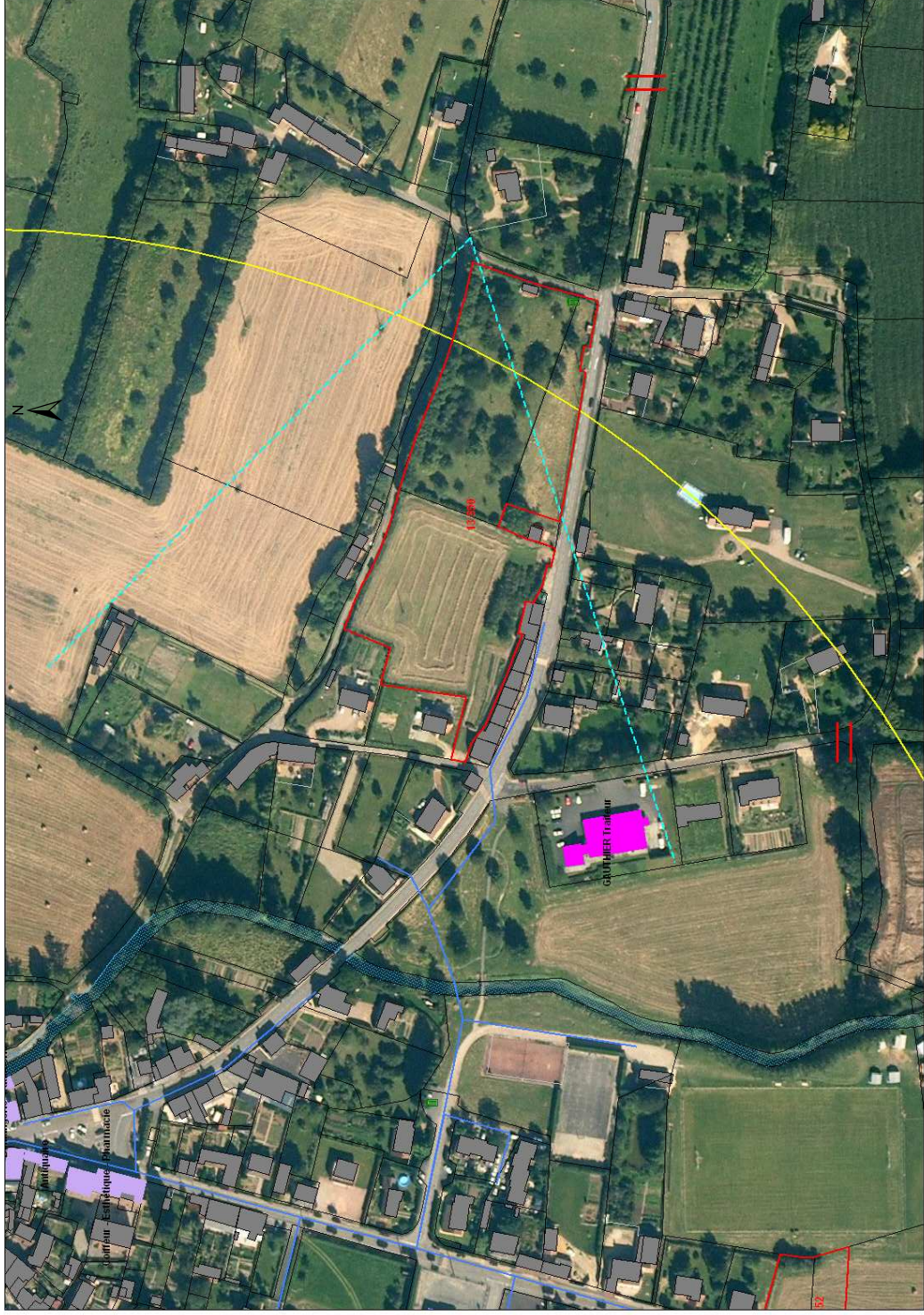
Thème	Contraintes à minimiser	Potentiels à exploiter
Gestion de l'eau	Terrain non desservi par le réseau d'assainissement : plus de 100 mètres de réseau à tirer sur la route de Bellême.	Bonne desserte par le réseau d'adduction en eau potable.
Gestion des déplacements	Problème de la sortie sur la route de Bellou en limite d'agglomération. Pas de trottoir le long de la RD 285. Nécessité de trouver une liaison douce avec le centre-bourg.	Zone qui permet d'arrondir le bourg. Moins de 300 mètres des commerces, services et équipements.
Impact agricole	Belle parcelle agricole. Impact sur l'exploitation.	
Biodiversité, paysage et patrimoine		Pas de milieu naturel patrimonial sur la parcelle. Terrain entouré d'une haie à l'Ouest et à l'Est.
Environnement climatique	Terrain très exposé aux vents d'Ouest. Terrain orienté Nord-Sud : difficulté pour avoir des lots orientés Nord-Sud.	

Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études



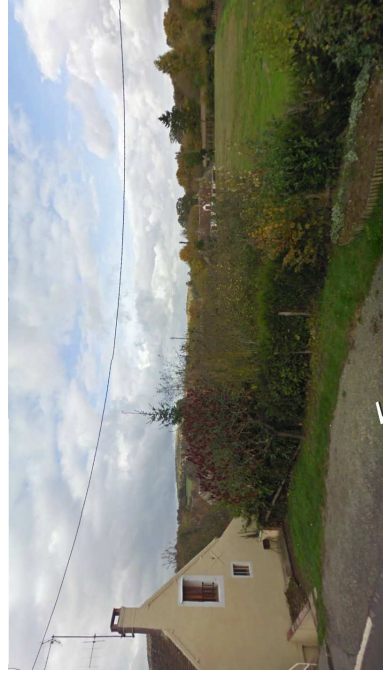
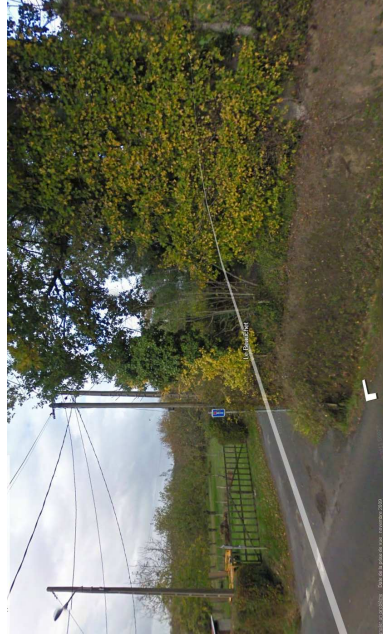
Source : Google Earth et X. DEWAILLY Bureau d'études

LA ZONE « 1AU » SITUÉE PRES DU LIEU-DIT « LE BEAUCHET »



Thème	Contraintes à minimiser	Potentiels à exploiter
Gestion de l'eau	Terrain non desservi par le réseau d'assainissement : réseau d'assainissement à prolonger.	Bonne desserte par le réseau d'adduction en eau potable.
Gestion des déplacements	Pas de trottoir le long de la RD 107.	Zone qui comble un trou entre le hameau du Beauchet et le bourg. Moins de 500 mètres des commerces, services et équipements. Accès automobile par la RD 107 en agglomération. Possibilité de liaison piétonne par le chemin rural au Nord.
Impact agricole Biodiversité, paysage et patrimoine	Parcelle exploitée sur la partie Ouest. Verger sur la partie Est	Pas de milieu naturel patrimonial sur la parcelle.
Environnement climatique		Protection de la zone par rapport aux vents d'Ouest par les constructions existantes. La parcelle (terrain allongé Est-Ouest) a une forme facilitant l'orientation Nord-Sud des maisons.

Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études



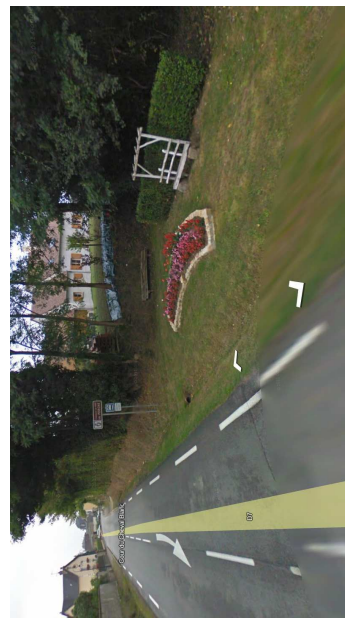
Source : Google Earth

LA ZONE « 2AU » SITUÉE AU NORD DU BOURG



Conception & cartographie : X. DEWAILLY Bureau d'études

Thème	Contraintes à minimiser	Potentiels à exploiter
Gestion de l'eau	Réseau d'assainissement à prolonger sur la RD 7, présent sur le chemin de la Grouas au Sud.	Bonne desserte par le réseau d'adduction en eau potable.
Gestion des déplacements	Pas de trottoir le long de la RD7.	Zone accolée au bourg ancien. Accès automobile par la RD 7 en agglomération. Proximité immédiate des commerces, services et équipements. Possibilité d'une liaison piétonne par la rue de la Grouas.
Impact agricole Biodiversité, paysage et patrimoine	Terrain en partie exploité. Quelques arbres sur le terrain. Co-visibilité forte avec le centre-bourg et l'église.	Pas de milieu naturel patrimonial sur la parcelle.
Environnement climatique	Exposée aux vents d'Ouest.	La parcelle a une forme facilitant l'orientation Nord-Sud des maisons.



Source : X. DEWAILLY Bureau d'études

3 – LES ZONES AGRICOLES

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

a – LE CHOIX DE LA ZONE AGRICOLE

⇒ La zone A, correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser.

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles ou reconnues pour la valeur agronomique et biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.

La Loi SRU a rendu très strict le règlement de la zone agricole. Seules les constructions liées à l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont désormais autorisées.

La loi a pour but de préserver les possibilités d'implantations futures de jeunes agriculteurs et de limiter tout risque de conflits entre agriculteurs et non-agriculteurs.

Le but de la zone A est de préserver à long terme l'agriculture comme activité économique viable.

Tous les sièges agricoles pérennes doivent donc être compris dans la zone A afin de garantir leur développement (possibilité d'implanter un établissement classé...) ou de favoriser leur reprise par un jeune.

Lors de l'étude du PLU, les élus de Saint Germain de la Coudre ont été chargés de recenser les sièges d'exploitations agricoles de la commune et les constructions qui y étaient liées et d'évaluer leur pérennité.

L'objectif 3 de l'orientation 3 du PADD vise « Pérenniser l'activité agricole ». C'est pourquoi la zone A englobe l'ensemble du plateau agricole de la commune, soit plus des 3 quarts du territoire communal.

La pérennité de chacun des sièges a été étudiée en fonction de l'âge de l'exploitant, de la surface exploitée, de la localisation du siège et de son activité actuelle.

Chaque siège jugé pérenne pour les années à venir a été classé en zone A (réservée à l'activité agricole) sur les plans de zonage du PLU.

Lorsque l'exploitant agricole était proche de la retraite, il fallait examiner si le siège avait un repreneur ou s'il pouvait faire assez facilement l'objet d'une reprise (selon la nature des installations, l'éloignement par rapport aux constructions avoisinantes...).

La Chambre d'Agriculture préconise en effet de laisser au maximum sa chance à l'activité agricole et de classer tous les sièges pouvant faire l'objet d'une reprise en zone A.

La Chambre d'Agriculture a rappelé qu'il était dangereux pour l'activité agricole de dissocier les bâtiments d'exploitation de la maison d'habitation en classant cette dernière en secteur Ah. En effet, cela pourrait avoir comme effet de privilégier la reprise de cette maison par un non-agriculteur et d'induire la présence d'un tiers près des bâtiments d'exploitation et donc un risque de conflit de voisinage.

Il n'est pas toujours souhaitable de demander leur avis aux agriculteurs sur leur souhait en matière de zonage. En effet, les intérêts privés des agriculteurs ne correspondent pas toujours avec l'intérêt général de l'agriculture.

Le but de la loi SRU est ainsi de privilégier l'agriculture en général et non les intérêts particuliers des agriculteurs.

Si en zone A, seul un agriculteur pourra obtenir un Permis de construire, ce classement ne bloquera toutefois pas les transactions et un non-agriculteur pourra acheter un ex-siège sans avoir le droit d'y réaliser des travaux.

De même, si un ancien agriculteur, retraité, restait sur son ancien siège toujours classé en A, il n'aurait plus les mêmes droits qu'avant sa retraite, et ne pourrait donc plus réaliser de travaux sur les bâtiments lui appartenant.

b – LES SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE

⇒ Dans certains cas, des constructions situées en zone agricole peuvent ne plus avoir ou n'avoir aucun rapport avec l'activité agricole. Ces constructions ont été classées en **secteurs Ah** (secteur de la zone agricole où les extensions des constructions existantes non liées à l'agriculture sont possibles).

Le secteur Ah permet en effet, sous certaines conditions, d'aménager l'existant, de restaurer et d'étendre toute construction existante. Il faut rappeler que la délimitation de ces secteurs Ah doit faire l'objet d'une grande attention. En effet, les annexes aux constructions existantes non liées à un siège agricole ne pourront être réalisées qu'en secteur Ah. Un équilibre doit être trouvé entre la préservation de l'espace agricole et la possibilité de développement autour des constructions existantes en campagne.

Les élus ont donc ajusté les limites de certains secteurs Ah en fonction des propriétés foncières afin de ne bloquer aucun projet et de ne pas trop empiéter sur la zone agricole.

Dans les secteurs Ah, les élus ont souhaité permettre la transformation d'un bâtiment existant en construction à

usage d'habitation en y mettant de nombreuses conditions :

- ce bâtiment existant doit être situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- le bâtiment existant doit être construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et sa conservation et sa restauration doivent présenter un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment doit être limitée à 10 % de l'emprise au sol existante et doit être réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecter les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle doit être située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau doit être satisfaisante pour éviter d'entraîner des charges à la commune, l'extension du réseau électrique et du réseau d'eau étant à la charge des collectivités sans possibilités maintenant d'en récupérer le coût auprès des demandeurs du permis de construire.

⇒ De même les élus ont voulu protéger les possibilités de développement du bourg à très long terme en classant en **secteurs Ap** les terrains agricoles proches du bourg et susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation au-delà du présent PLU. Dans ces secteurs Ap, toute construction, même liée à l'activité agricole est interdite pour ne pas gêner le développement futur du bourg. Ainsi les terrains situés entre la zone 2AU et le cimetière au Nord du bourg et les terrains situés à l'Ouest du bourg ont été classés en secteur Ap.

⇒ A la demande de la Chambre d'Agriculture, **les zones humides non fonctionnelles** situées en zone agricole n'ont pas été reportées sur les plans de découpage en zones car elles n'ont pas été validées par la police de l'eau. Leur report sur le document graphique pourrait induire en erreur les exploitants agricoles en leur faisant croire que cet inventaire des zones humides est exhaustif et incontestable, ce qui n'est pas le cas.

La localisation de ces zones humides non fonctionnelles est présentée dans le présent rapport à titre d'informations.

⇒ **La zone A couvre la majeure partie du territoire et avec une superficie d'environ 1 997 hectares, elle représente environ 76 % du territoire.** Les élus de Saint Germain de la Coudre ont fait le choix de concentrer l'urbanisation autour du bourg et de ne permettre aucune construction nouvelle en campagne afin de protéger l'activité agricole.

Les secteurs Ah ont une superficie totale de 64 hectares.

Les secteurs Ap ont une superficie totale de 3,4 hectares.

Un équilibre s'instaure donc entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant de grandes unités foncières qui facilitent l'exploitation des terres.

La zone agricole est entrecoupée de zones naturelles protégées et d'espaces boisés ou de haies dont l'arrachage est soumis à une déclaration préalable, de façon à protéger les corridors biologiques et les cônes de vue sur les principaux éléments du patrimoine et à préserver les massifs boisés importants de toute urbanisation.

4 – LES ZONES NATURELLES

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». L'environnement naturel de la commune de Saint Germain de la Coudre est caractérisé par la présence de nombreuses entités naturelles telles que la vallée de la Coudre et de la Mème, les espaces boisés (les bois des Bouillons et de la Chienne) et les zones humides fonctionnelles dans les vallées.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leurs fonctions écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaires à l'équilibre de l'agglomération.

Ces entités bénéficient donc d'une véritable richesse floristique et faunistique (attestée par les inventaires ZNIEFF) et la commune jouit d'un cadre de vie très agréable.

Afin de préserver cet environnement privilégié, le PLU instaure une protection par un zonage "Np" ; celui-ci recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, de leur rôle de zone tampon par rapport aux crues, les zones Np étant pour certaines impactées par le risque inondation (Atlas des risques).

Préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces en assurant leur gestion et leur mise en valeur est l'objectif poursuivi par l'élaboration de dispositions réglementaires adaptées à chaque type de lieux.

Le cimetière et le parking communal situés route de Bellême ont été classés en zone N. La zone N a une superficie de 1,1 hectare.

Le présent PLU crée par ailleurs plusieurs secteurs spécifiques :

- les secteurs Nh qui comprennent les constructions existantes qui n'ont pas ou qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole et qui sont situés dans ces espaces naturels à préserver. Seules les améliorations et les extensions mesurées des constructions existantes y sont possibles

- un secteur Na où les activités en place peuvent s'étendre.

- un sous secteur Na1 où seuls le stockage de matériaux et les installations liées aux infrastructures routières sont autorisés.

- un secteur NL où peuvent être autorisés des installations légères à usage de sports et loisirs ouverts au public.

- le secteur Np relatif à des secteurs protégés pour les sites et paysages remarquables.

Dans toute la zone naturelle, aucune nouvelle maison d'habitation n'est autorisée.

a – LES SECTEURS Nh

Des petits secteurs Nh ont été mis en place autour de toutes les constructions non liées à un siège agricole en campagne et situées dans ou à côté d'une zone naturelle protégée, afin que ces constructions puissent s'étendre modérément et être réhabilitées.

Le secteur Nh permet en effet, sous certaines conditions, d'aménager l'existant, de restaurer et d'étendre toute construction existante. Il faut rappeler que la délimitation de ces secteurs Nh doit faire l'objet d'une grande attention. En effet, les annexes aux constructions existantes non liées à un siège agricole ne pourront être réalisées qu'en secteur Nh. Un équilibre doit être trouvé entre la préservation de l'espace naturel et la possibilité de développement autour des constructions existantes en campagne.

Les élus ont donc ajusté les limites de certains secteurs Nh en fonction des propriétés foncières afin de ne bloquer aucun projet et de ne pas trop empiéter sur la zone naturelle protégée.

Dans les secteurs Nh comme dans les secteurs Ah, les élus ont souhaité permettre la transformation d'un bâtiment existant en construction à usage d'habitation en y mettant de nombreuses conditions (voir ci-dessus).

⇒ **Les secteurs Nh couvrent 39,5 hectares sur le territoire communal.**

b – LES SECTEURS NATURELS RESERVES AUX ACTIVITES (Na et Na1)

Le secteur Na comprend le terrain de **la coopérative Agralys et le terrain de La Giraudière (terrain de moto cross et de paintball)**. Ils ont une superficie totale de **5,7 hectares**.

Le règlement y autorise l'extension des activités existantes, la construction de nouveaux bâtiments liés aux activités existantes et le changement d'activités dans les bâtiments existants.

Dans le **sous secteur Na1** qui a une superficie de **1,1 hectare**, le règlement autorise les installations liées aux infrastructures routières à condition que la sécurité routière soit assurée et les dépôts de matériels à condition d'être dissimulés à la vue depuis les voies publiques par des haies bocagères.



c – LES SECTEURS NATURELS POUR LES EQUIPEMENTS DE SPORTS, LOISIRS ET TOURISME OUVERTS AU PUBLIC (NL)

Deux zones NL de 9,2 hectares ont été mises en place : une dans le bourg dans la vallée de la Coudre qui accueille les stades de football, tennis... et une autre zone située en limite de la commune de Bellou le Trichard pour y permettre des aménagements légers à usage de sports, tourisme et loisirs liées à une activité d'«acrobranche» présente sur la commune de Bellou le Trichard.

Cette zone n'est pas constructible pour de l'habitation, la réglementation visant simplement à permettre des activités touristiques ou de loisirs (hébergements possibles) qui viennent renforcer le potentiel touristique de la commune en permettant des équipements de sports, de tourisme et de loisirs. Il y a en effet divers projets de roulottes, tepees, hébergements avec toilettes sèches...

Dans le bourg, le but du classement en secteur NL est de conforter la zone existante qui sert d'élément marquant et de poumon vert dans le bourg de Saint Germain de la Coudre en y permettant de nouveaux équipements.

Dans l'autre secteur NL, le but est de pouvoir conserver au maximum les espaces boisés présents dans la zone mais sans bloquer un projet d'aménagement léger qui pourrait être nécessaire au développement de l'activité présente sur Bellou le Trichard.



d – LE SECTEUR NATUREL PROTEGE (Np)

Le secteur Naturel protégé est un secteur très important de la zone naturelle, avec 466,8 hectares, soit environ 17,8 % de la commune. Les secteurs naturels Np concernent les sites paysagers et écologiques les plus intéressants. Ces secteurs sont vides de toute construction et toute construction y est interdite à l'exception des abris de pompage de 6 m² maximum ; l'utilisation agricole des terres n'est pas réglementée par le PLU.

Les secteurs Np recouvrent des secteurs naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible.

Les secteurs naturels protégés couvrent notamment le bord de la rivière de la Coudre et de la Mème et sa vallée, les espaces boisés les plus importants, les zones humides. **Ils constituent les corridors bleus et verts.** Tous ces secteurs participent très largement à la richesse du paysage.

A ce zonage, le PLU a superposé les espaces boisés soumis à une déclaration préalable.

La déclinaison réglementaire proposée dans le cadre de ce PLU (14 secteurs différents) doit permettre de tenir compte des spécificités du territoire communal (patrimoine paysager, naturel et urbain remarquable) sans pour autant figer le territoire. La traduction réglementaire tient compte à la fois des outils et réglementations de rangs supérieurs (Loi SRU, Schéma Directeur, ...) et des ambitions communales. Le présent PLU veille donc à permettre un développement urbain cadré, structuré et échelonné dans le temps.

B – LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE EN ZONES APPARAISSANT SUR LES PLANS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et que se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

➤ **Les espaces boisés classés** (Conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

L'espace boisé classé permet de préserver durablement la vocation forestière d'un boisement. Le défrichement y est rejeté de plein droit et les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Les élus ont jugé cette mesure trop contraignante et ce d'autant plus que la majorité des bois font l'objet de plans simples de gestion ou de règlements types de gestion qui assurent déjà leur protection.

Au présent PLU, **aucun boisement**, quelle que soit la forme qu'il prend, **n'est couvert par un espace boisé classé**.

➤ **Les espaces boisés dont la coupe est soumise à déclaration préalable et les haies dont l'arrachage est soumis à déclaration préalable (éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).**

Les haies les plus importantes pour leur intérêt paysager, anti-érosif, de biodiversité..., ont été répertoriées et protégées en tant qu'éléments de paysage à préserver. **Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en mairie** et la commune pourra demander une plantation compensatrice équivalente.

Cet outil est plus souple que l'espace boisé classé. En aucun cas, le classement des haies en élément de paysage ne doit en effet constituer une gêne pour l'exercice d'une exploitation agricole. D'ailleurs la protection des haies identifiées sur les plans a été validée par les exploitants agricoles présents à la réunion d'information du PLU organisée en février 2013 avec les agriculteurs. Toute intervention nécessite un accord préalable de la collectivité, sauf pour les travaux d'entretien (coupe à blanc, élagage) ou pour des raisons de sécurité publique et sanitaires.

➤ **Les bâtiments soumis à permis de démolir**

Les élus ont réfléchi à la nécessité de protéger les constructions ayant une architecture intéressante. Le PLU permet de les repérer et de les soumettre à l'obligation d'un Permis de Démolir. **Les élus ont fait le choix de ne pas soumettre certains bâtiments à l'obligation d'un Permis de Démolir** pour éviter de les lister et ainsi d'attirer l'attention sur eux. Les élus qui connaissent bien tous leurs administrés pensent qu'il n'y a pas de risque qu'un bâtiment ayant du cachet soit démolit au cours des prochaines années.

➤ **Les sièges d'exploitation agricole**

Tous les sièges d'exploitation agricole encore en activité et jugés pérennes par les élus lors de l'étude de la révision du PLU, ont été repérés sur les plans de zonage par un tracteur marron.

➤ **Les secteurs de vestiges archéologiques**

Les secteurs indiqués par la DRAC ont été reportés sur les plans.

Les demandes de Permis de construire dans ces secteurs seront transmises à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). En fonction de la nature des constructions envisagées (profondeur des fondations), des précautions particulières pourront être imposées.

Le règlement indique que dans les secteurs « v » 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.

➤ **Les chemins de randonnée**

Afin notamment de prendre en compte la demande du Conseil Général, les chemins de randonnée sont repérés et sont signalés sur les plans du PLU comme chemins à préserver en l'état.

➤ **Les secteurs de risque d'inondation**

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a unifié les outils de maîtrise de l'urbanisation pour cause de risques, en créant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR). Cela s'applique notamment aux risques d'inondation.

Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'est en application sur la commune de Saint Germain de la Coudre ; cependant, l'atlas régional des zones inondables a été pris en compte dans la révision du PLU.

Les zones inondables sont donc délimitées sur les plans de zonage du PLU.

Le zonage en N et Np est apparu le plus adéquat pour prévenir les risques naturels.

Le classement en zone Np, Naturelle protégée, des rives des cours d'eau empêchera toute nouvelle construction dans ces sites qui pourraient subir des inondations temporaires.

➡ Les zones humides

Une commission locale composée d'élus et d'exploitants agricoles, ayant une bonne connaissance du territoire communal, a étudié les zones humides pré-localisées par la DREAL et les a en grande partie avalisées sauf pour certaines. Les élus ont souhaité concerter avec les agriculteurs sur le caractère humide de certaines zones. Ils ont ainsi pu ensemble délimiter les zones qu'ils jugeaient réellement humides en concertation avec le monde agricole.

Suite à l'enquête publique, la Chambre d'Agriculture a demandé que les zones humides ne soient pas identifiées sur le règlement graphique du PLU du fait qu'elles n'ont pas été validées par la police de l'eau. Les zones humides ne sont reportées que sur un plan du Rapport de présentation, à titre d'information.

➡ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** (Conformément à l'article R123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

Cette réservation permet d'interdire toute utilisation du sol qui serait incompatible avec la destination définie et de garantir la réalisation de l'objectif prévu.

Les emplacements réservés ont pour conséquence juridique d'interdire la délivrance de permis de construire mais n'ont aucune conséquence en matière de transaction et de mutation des terrains.

- Si le propriétaire n'est pas vendeur et que la commune n'est pas pressée, rien ne se passe.

- Si le propriétaire est vendeur, il peut mettre la commune en demeure d'acquérir. La commune a alors un an pour acheter et deux ans pour payer les terrains concernés. A défaut d'acquisition de la commune dans ce délai, soit l'emplacement réservé disparaît, soit un transfert d'office de propriété est effectué à la demande du propriétaire.

- Si le propriétaire ne veut pas vendre et que la commune est pressée, la seule solution est la Déclaration d'Utilité Publique et l'expropriation.

Le présent PLU ne crée aucun emplacement réservé.

Ces différentes règles de protection qui seront mises en place par le PLU devront faire l'objet d'une information auprès de la population. Ces mesures devront être expliquées. La sensibilisation des habitants devra être permanente.

VII – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A – VERS UNE PLUS GRANDE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ENTRE LE R.N.U. ET LE P.L.U.

1 – LES SURFACES DES ZONES COMME TRADUCTION D'UNE VOLONTE POLITIQUE

La commune de Saint Germain de la Coudre s'étend sur une superficie de près de 2 036 hectares. Le tableau suivant détaille les superficies respectives de chaque type de zones identifiées dans le PLU.

ZONES DU PLU	SUPERFICIE approximative en hectares	POURCENTAGE approximatif de la superficie totale
ZONES URBAINES		
UA	7,4	0,3
UB	15,6	0,6
UBa	4,5	0,2
UZ	3,4	0,1
TOTAL ZONES URBAINES	30,9	1,2
ZONES A URBANISER		
1AU	3,1	0,1
2AU	2,3	0,1
TOTAL ZONES A URBANISER	5,4	0,2
ZONE AGRICOLE		
A	1 995,8	76,1
Ah	64,0	2,4
Ap	3,4	0,1
TOTAL ZONES AGRICOLES	2 063,2	78,6
ZONES NATURELLES		
N	17,3	0,1
Na	5,7	0,2
Na1	1,1	0,1
Nh	23,5	0,9
NL	9,2	0,4
Np	467,6	17,8
TOTAL ZONES NATURELLES	524,4	20,0
TOTAL GENERAL	2 623,9	100,0

Les zones urbaines représentent 1,2% du territoire communal.

Le souci de gestion économe de l'espace se traduit par la faible importance des zones à Urbaniser du PLU.

Les zones à urbaniser pour l'habitat (AUh) utilisables immédiatement s'étendent sur 3,1 ha environ.

La mise en place de 2,3 ha de zones à urbaniser sur le long terme montre la volonté communale de prévoir les possibilités d'extension du bourg au-delà des dix ans à venir.

Les zones à urbaniser représentent au total 0,2 % du territoire de Saint Germain de la Coudre.

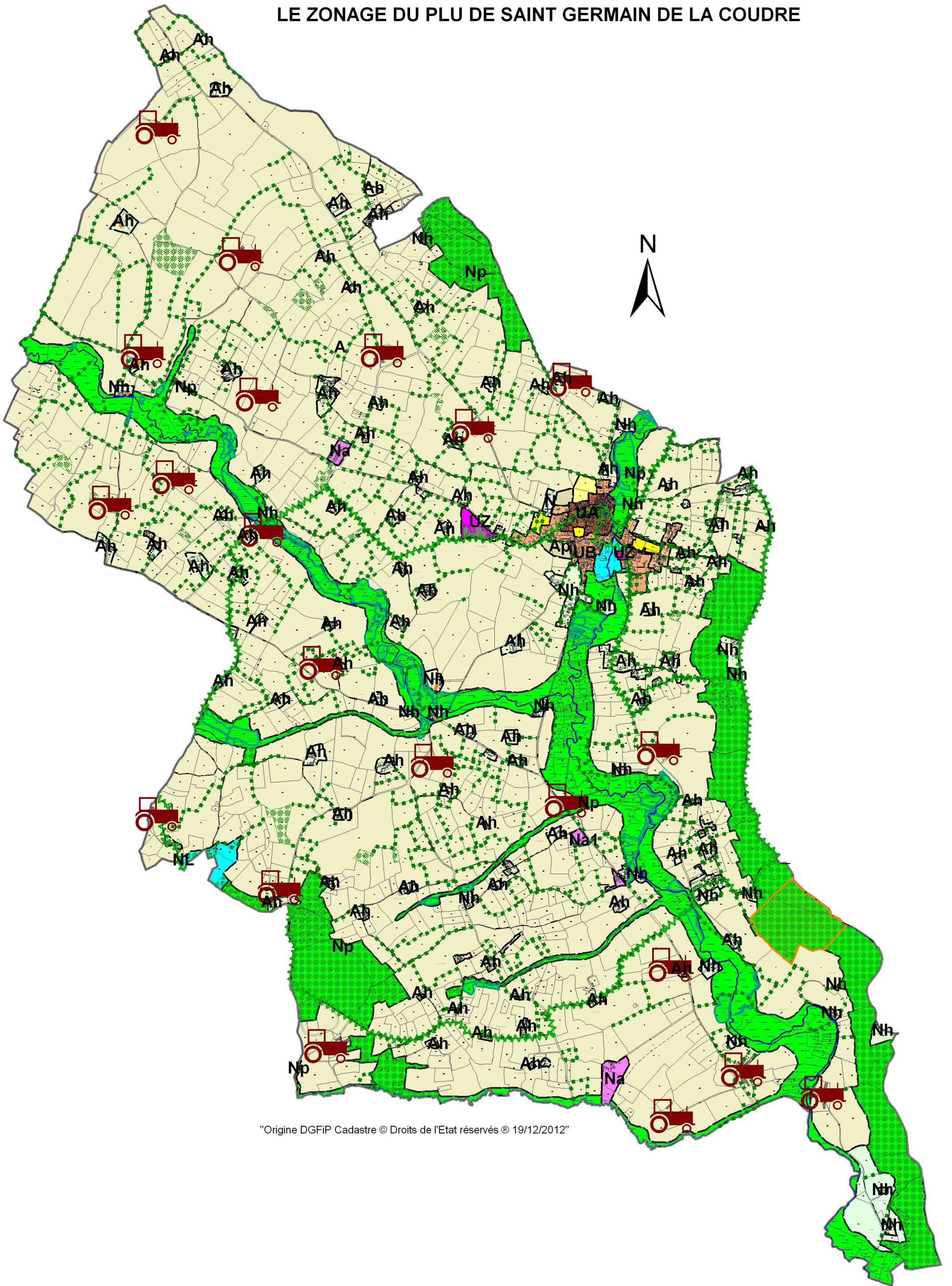
La zone agricole représente 76 % du territoire communal.

Les **zones naturelles** en représentent 20% ; le **secteur naturel protégé (Np)** couvre 467,6 hectares dont une bonne partie couverte de bois.

Il n'y a aucun secteur constructible au coup par coup en campagne

Un équilibre entre le développement organisé de l'habitat, et la protection du cadre environnemental de la commune a été trouvé dans le cadre de cette élaboration du PLU de la commune de Saint Germain de la Coudre.

LE ZONAGE DU PLU DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE



"Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 19/12/2012"

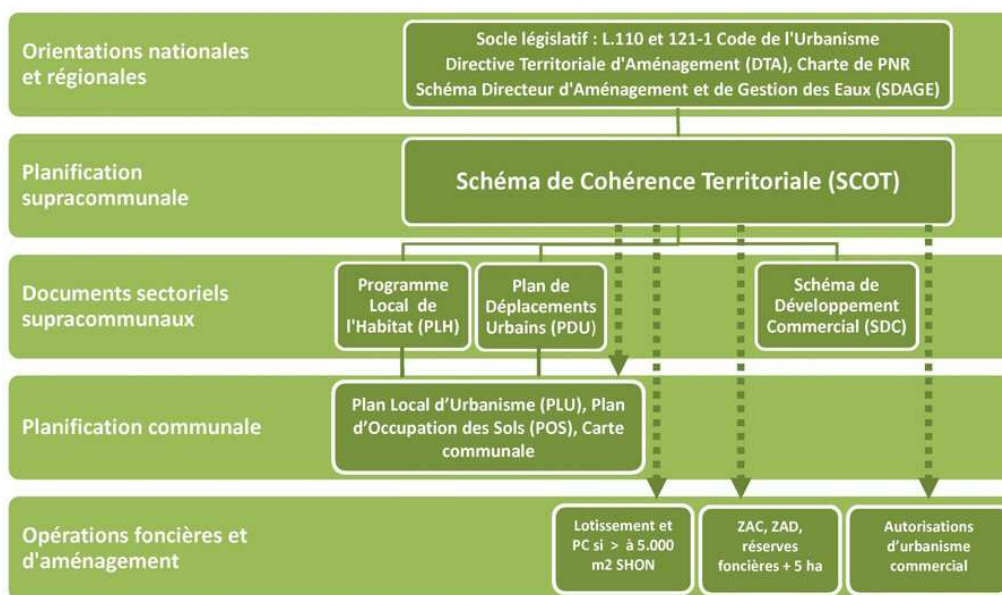
B – LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX

1 – LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles d'urbanisme et d'aménagement, la loi SRU a renforcé les liens entre les documents d'urbanisme et les plans et programmes de normes hiérarchiquement supérieures.

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure :

« [...] *Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur [...] »*. L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité* aux documents thématiques (PDU, PLH...) et rappelle qu'un **délai de 3 trois ans** est laissé aux communes, à compter de l'arrêté préfectoral rendant exécutoire le document SCoT pour ajuster le projet du PLU aux orientations du SCoT.



L'objectif de ce chapitre est de mettre en évidence les liens qui existent entre le présent PLU et les plans et programmes de portée supérieure. Chaque plan et programme mentionné, lorsqu'il s'applique au territoire communal de Saint Germain de la Coudre est repris ci-après afin de le mettre en relation avec les orientations et le projet de PLU.

A) LE SCoT

Le Syndicat Intercommunal pour le Développement du Territoire du Perche (*SIDTP*) mène actuellement une réflexion sur la mise en place d'un Schéma de COhérence Territoriale (*SCoT*) sur son territoire : le Pays du Perche Ornaïs.

Le Pays du Perche Ornaïs est constitué de 7 Communautés de Communes : Cdc du Bassin de Mortagne, Cdc du Haut Perche, Cdc du Pays Bellêmeois, Cdc du Pays de Longny-au-Perche, Cdc du Perche rémalardais, Cdc du Perche Sud, Cdc du Val d'Huisne.

L'élaboration du schéma de cohérence territoriale débutera en 2013 et permettra, à l'échelle des différentes intercommunalités, de fixer des règles d'aménagement et de construction communes qui seront appliquées dans les plans locaux d'urbanisme.

Le SCoT définira ainsi, pour les 15 à 20 prochaines années, un véritable cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées notamment à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace.

Le SCoT est en phase de diagnostic durant toute l'année 2013. Aucun élément n'a pu nous être transmis à ce jour. Ce dernier sera approuvé en 2016 – 2017.

B) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le S.D.A.G.E.

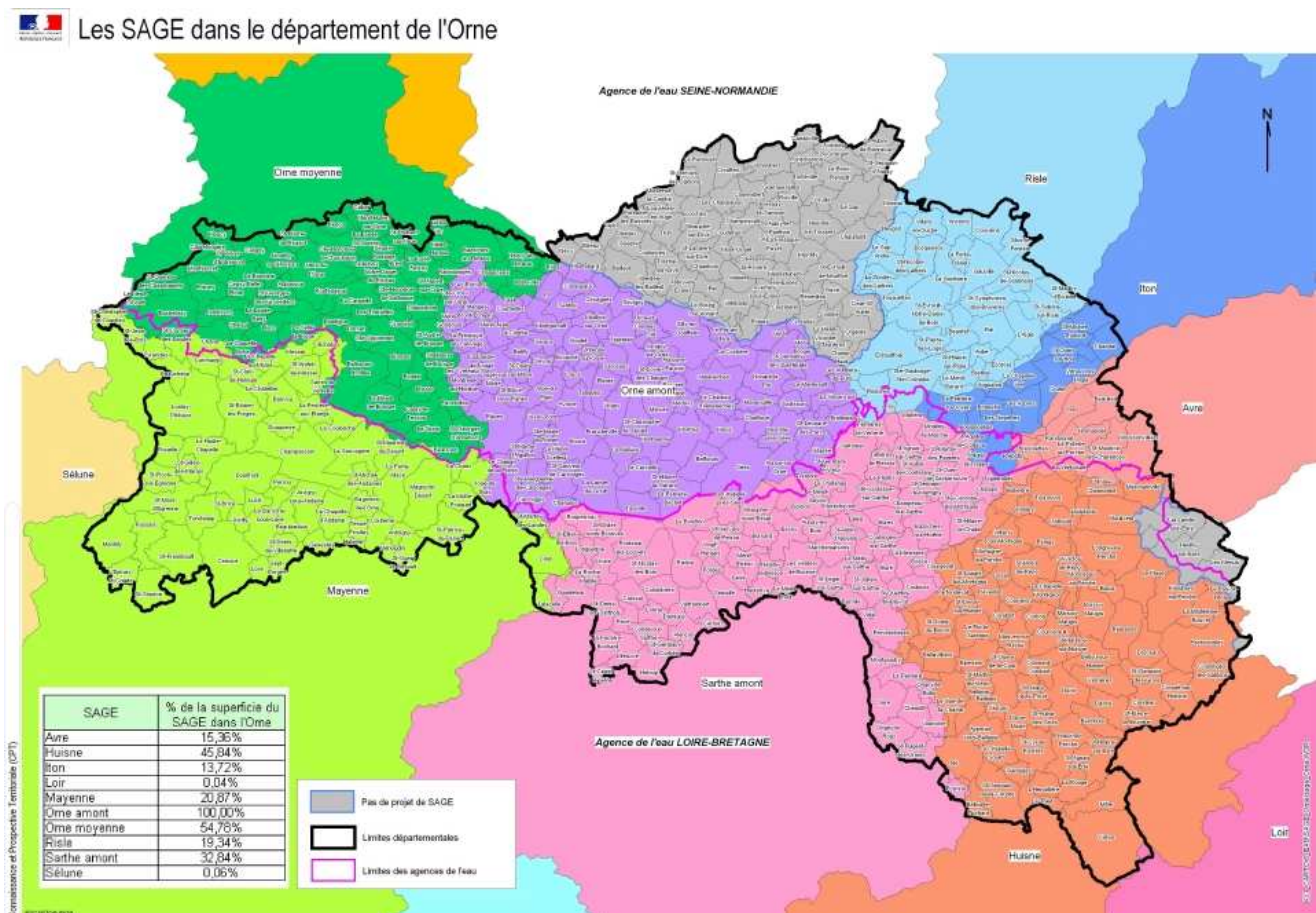
La commune de Saint Germain de la Coudre fait partie du S.D.A.G.E. du bassin Loire Bretagne, 2010-2015 qui a été adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 novembre 2009 (J.O. du 17 décembre 2009).

Les objectifs de ce document cadre sur l'eau, sont rappelés dans le rapport de présentation. Par ailleurs, il a guidé la définition des grands enjeux sur la commune, notamment la prise en compte de la valorisation de l'ensemble des cours d'eau (classement en Np des bords de rivière) et aussi le maintien des corridors écologiques de la commune (classement en Np des ZNIEFF et des principaux massifs boisés).

➤ Par sa protection des bords des rivières de la Coudre et de la Même et des zones humides fonctionnelles, le PLU de Saint Germain de la Coudre est compatible avec le S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

C) LE SAGE de l'Huisne

La commune de Saint Germain de la Coudre est incluse dans le périmètre du SAGE de l'Huisne.



Le périmètre du SAGE de l'Huisne couvre environ 2 396 Km², il concerne 187 communes, 3 départements. Le projet de SAGE a débuté dès 1999 pour être **approuvé par la CLE le 14 octobre 2009**. Ses motivations principales portent sur 5 enjeux :

- * L'amélioration des ressources en eau potabilisable,
- * L'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- * La protection et la réhabilitation des écosystèmes aquatiques,
- * La lutte contre l'eutrophisation,
- * La lutte contre les inondations, la réduction des facteurs aggravants et la prise de conscience du risque.

Le SAGE demande aux communes d'inventorier les zones humides et les haies afin de les protéger via leur document d'urbanisme.

Une pré-localisation des zones humides a été réalisée par la DREAL. Une pré-localisation des haies a été effectuée par l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sarthe.

La méthode est celle de la photo-interprétation (sans vérification sur le terrain).

**Ces pré-localisations ont été prises en compte lors de l'étude du PLU.
Ces zones humides fonctionnelles ont été classées en zone Np (Naturelle Protégée).**

Le règlement écrit indique que :

« Dans les zones humides tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides,
- des fouilles archéologiques,
- des travaux liés à l'utilisation agricole du sol
- ainsi que des travaux liés à la réalisation d'un service d'intérêt collectif. Dans ce dernier cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SAGE de l'Huisne en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU. »

L'objectif communal a été également de protéger très fortement les haies sur le territoire en soumettant l'arrachage des haies repérées sur le règlement graphique à déclaration préalable.

➤ Par sa prise en compte de l'atlas des zones inondables, des zones humides fonctionnelles et des haies, le PLU de Saint Germain de la Coudre est compatible avec le projet de S.A.G.E. de l'Huisne approuvé le 14 octobre 2009.

2 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de Saint Germain de la Coudre fait partie de plusieurs structures intercommunales dont elle respecte dans son PLU les principaux objectifs.

A) LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'HUISNE

La Communauté de communes du Val d'Huisne a été créée en 1995.

C'est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) composé de **10 communes d'importances variables (de 90 à 1900 habitants) dont Saint Germain de la Coudre, pour une population totale de 7 620 habitants.**

Le territoire fait partie intégrante du Parc Naturel du Perche avec un paysage et une architecture typiques.

Il comporte également des structures et des services adaptés pour répondre aux besoins ou aux loisirs (médiathèque, cinéma, accueil de loisirs pour les jeunes, clubs sportifs, associations) de tous les goûts et de tous les âges...

Tout est mis en oeuvre pour faciliter la création ou l'extension d'entreprises.

Ainsi avec plus de 1 500 emplois, le bassin du Val d'Huisne offre les trois quarts de ses débouchés dans le secteur industriel.

L'étude du PLU de Saint Germain de la Coudre a été faite en liaison avec la Communauté de communes notamment au niveau des zones d'activités communautaires.

La Présidente de la Communauté de communes a été invitée à toutes les réunions de travail du PLU et a assisté à plusieurs d'entre elles dont celle pour la présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées et Consultées.

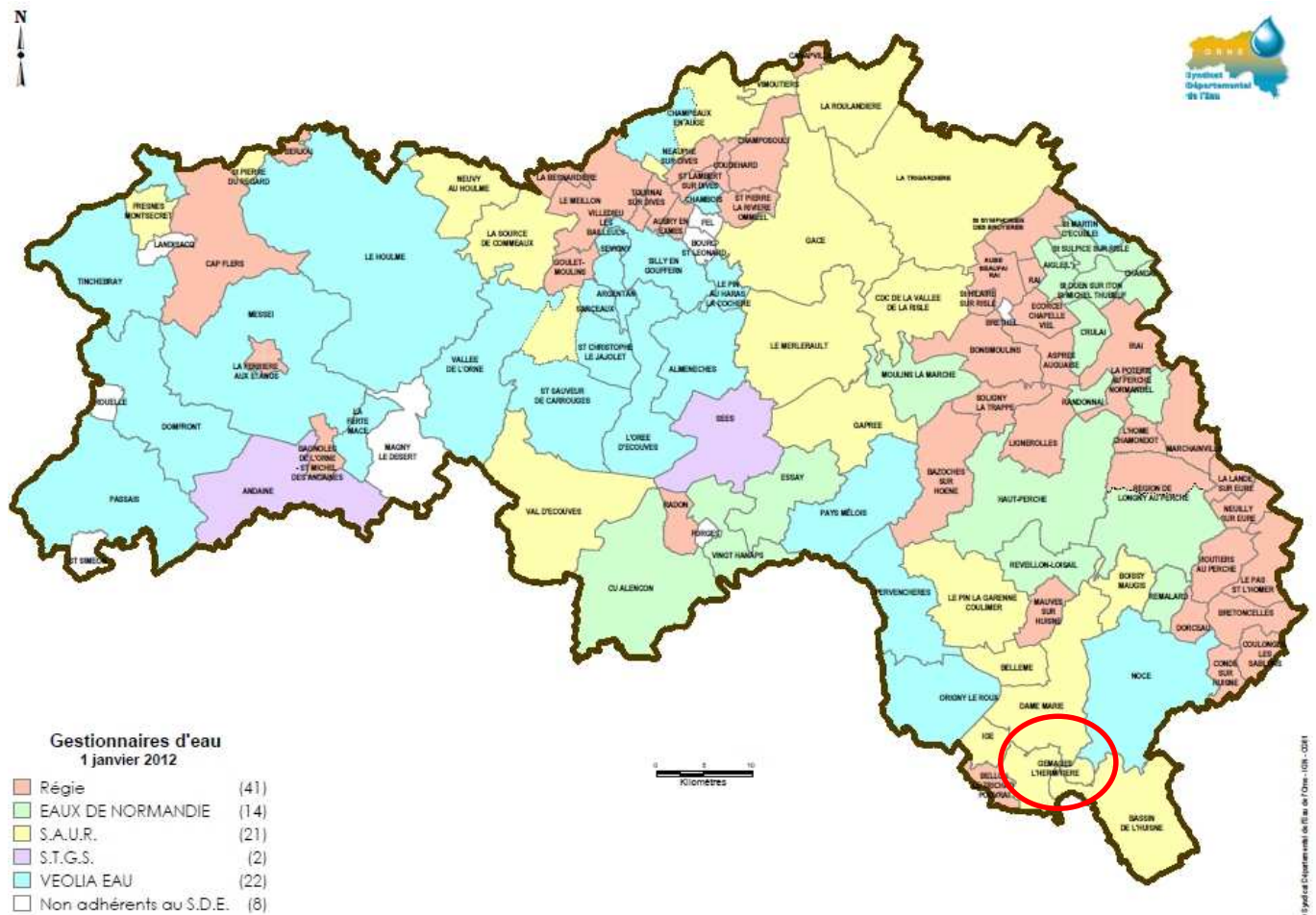
B) LE PAYS DU PERCHE ORNAIS

Depuis plus de 30 ans, les acteurs du Perche de l'Orne et de l'Eure-et-Loir se sont organisés au sein de deux syndicats de Pays pour conduire ensemble des projets de développement local durable à l'échelle du Grand Perche.

Le Pays du Perche Ornaïs et le Pays du Perche d'Eure-et-Loir mènent de nombreuses actions communes. Les deux syndicats agissent principalement pour le développement durable de l'économie, de l'emploi et la qualité de vie des Percherons.

C) LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE GEMAGES – L'HERMITIERE – SAINT GERMAIN

Ce syndicat, chargé de l'alimentation en eau et de l'assainissement, a été associé en permanence à l'élaboration du PLU.



L'étude du PLU de Saint Germain de la Coudre a bénéficié des réflexions menées par ce syndicat sur l'évolution des services rendus à la population en matière d'adduction d'eau.

Les dispositions contenues dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain de la Coudre sont donc compatibles avec les intérêts intercommunaux.

C – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME SUR L’ENVIRONNEMENT

Le zonage et le règlement du PLU traduisent les grandes orientations du projet communal et visent à permettre le développement du bourg de Saint Germain de la Coudre tout en préservant la qualité du cadre de vie et les richesses naturelles.

1 – INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

Dans le domaine de la qualité environnementale, un objectif principal est d’éviter l’artificialisation des paysages et de préserver les écosystèmes (les milieux et les espèces qui y vivent).

Ainsi, la protection des milieux naturels, et des espèces végétales et animales, est un des objectifs affichés par les élus lors de l’étude du PLU de Saint Germain de la Coudre.

En effet, la commune comprend à la fois des milieux humides divers (abords des rivières et des ruisseaux, ...), quelques zones boisées de différents types (massif boisé, petits bois dispersés, peupleraies...), de vastes zones exploitées plus ou moins intensivement par l’agriculture, mais aussi des milieux humanisés plus ou moins densément et pour des vocations diverses (habitat, activités...).

Ainsi, la préservation de ce panel varié des habitats possibles pour les espèces a été considérée comme nécessaire et cela suppose le respect d’un certain équilibre entre tous les usages du territoire.

a- LES ZONES NATURA 2000

La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable, et sachant que la conservation d’aires protégées et de la biodiversité présente également un intérêt économique à long terme

Il n’y a pas de zones Natura 2000 sur la commune de Saint Germain de la Coudre.

Compte tenu de la composition des sites Natura 2000 les plus proches (site FR2500109 « Bois et coteaux calcaires sous Bellême » qui s’étend sur 112 hectares), de leur implantation en amont de la commune de Saint Germain de la Coudre et de leur éloignement par rapport aux sites d’urbanisation future définis au PLU, on peut considérer **qu’aucun impact lié à l’aménagement n’est à prévoir sur les habitats et les espèces d’intérêt communautaire** ayant justifié la désignation de ces sites.

b- EAU ET MILIEUX AQUATIQUES

Le PLU, à travers ses règlements graphique et écrit s’est efforcé de protéger les zones humides fonctionnelles et les milieux aquatiques (classement en secteur naturel protégé des abords des cours d’eau et des zones humides fonctionnelles; ...).

Quant à la qualité des eaux arrivant par ruissellement dans ces milieux, le PLU a renforcé les outils d’une meilleure gestion des eaux usées et pluviales.

↳ Le développement de l’habitat entraînera certainement une augmentation de la quantité d’eaux usées produites sur le territoire communal.

Les installations de traitement de ces eaux usées avant leur évacuation vers le milieu récepteur doivent pouvoir répondre aux besoins du point de vue de la quantité et de la qualité.

Le raccordement au réseau collectif d’assainissement étant obligatoire dans les zones urbaines et les zones à urbaniser, les eaux usées arrivant à la station d’épuration devraient augmenter, même si l’on peut espérer certaines économies d’eau liées à une évolution souhaitable des mentalités.

Les eaux traitées rejetées dans le milieu naturel, augmenteront donc en volume. La surveillance de la qualité des eaux en sortie de station sera donc de plus en plus essentielle.

L’étude diagnostique en cours sur le réseau d’assainissement permettra à la commune d’orienter au mieux ses efforts de remise en état du réseau d’assainissement pour limiter les infiltrations d’eaux parasites. La signature d’une convention avec les principales entreprises permettra de mieux contrôler la quantité et la qualité des eaux usées rejetées par ces entreprises dans le réseau d’assainissement. Ce n’est qu’une fois ces actions terminées que la commune pourra savoir si elle doit ou non renforcer la capacité de sa lagune.

En ce qui concerne les installations d'assainissement autonome, le PLU limite très fortement les possibilités de nouvelles constructions au coup par coup de manière diffuse. Les risques nouveaux de pollution notamment des ruisseaux seront ainsi limités. De plus, l'évolution de la législation et le travail du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) œuvreront progressivement pour une meilleure qualité des rejets à la nature.

↳ Le développement de l'habitat et notamment de l'habitat individuel, des équipements et des activités entraînera une imperméabilisation plus grande du sol et donc une **augmentation de la quantité d'eaux pluviales à évacuer vers les ruisseaux**.

Le PLU prend en compte les évolutions nécessaires en matière de **gestion des eaux pluviales** (réduction de l'imperméabilisation, revêtements perméables privilégiés, encouragement à la récupération des eaux pluviales...).

L'obligation d'une étude de type « loi sur l'eau » pour toute zone d'urbanisation, avec notamment la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales devrait limiter les conséquences d'une imperméabilisation des sols et du phénomène accru du ruissellement.

L'évacuation des eaux pluviales devra être réduite à la capacité résiduelle d'accueil des réseaux, des fossés ou des ruisseaux, quel que soit la taille des opérations.

Dans les zones 1AU, il est prévu que, si le terrain est suffisamment filtrant, la gestion des eaux pluviales soit réalisée au maximum au niveau des parcelles et que la mise en place de noues et de fossés soit privilégiée. Cela devrait permettre de limiter les apports d'eaux pluviales dans les canalisations et les bassins.

c- ARTIFICIALISATION DES SOLS

La commune ne dispose pas d'un patrimoine géologique ou pédologique particulier.

Le relief est caractéristique de la géomorphologie locale.

Toutefois, les liens entre géologie, relief, sols et végétation doivent être rappelés. Ils sont des éléments indissociables qui composent les milieux naturels.

↳ **Le PLU s'efforce de limiter l'imperméabilisation, et donc l'artificialisation, des sols.**

L'urbanisation qui imperméabilise et transforme radicalement les sols sera principalement limitée sur Saint Germain de la Coudre à des espaces déjà inclus dans l'enveloppe globale du bourg.

Lors des aménagements, la prise en compte et le respect de la topographie dans les aménagements permettra de limiter les mouvements artificiels de terrains. Les aménageurs devront essayer de tirer parti des caractéristiques topographiques des lieux.

Le règlement du PLU prévoit que les nouvelles constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur adaptation au sol (limiter les apports de terre modifiant la topographie initiale).

En zone 1AU, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

↳ **Les impacts du PLU sur la qualité des sols et la gestion des déchets peuvent être également évoqués.**

Le PLU n'a pas d'incidence directe sur la réduction des déchets et pollutions du sol.

Certaines règles sont toutefois prévues pour faciliter le stockage et le ramassage des ordures ménagères.

Il faut noter que le tri sélectif et le recyclage des déchets sont encouragés dans le cadre intercommunal.

Aucune règle du PLU ne concerne les pollutions du sol de nature agricoles (engrais et pesticides). Cela ne relève pas du code de l'urbanisme...

En ce qui concerne les activités, le règlement du PLU prévoit que par leurs impacts prévisibles, les établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement.

d- QUALITE DE L'AIR

Les impacts du PLU en matière de qualité de l'air sont difficiles à évaluer, notamment en raison des incertitudes liées au trafic routier.

Le territoire de Saint Germain de la Coudre ne présente pas de particularités climatiques remarquables.

Comme partout, des mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre seraient souhaitables. Le PLU n'a pas cette compétence.

On peut noter toutefois que le PLU prévoit la prise en compte du climat en préconisant, dans les orientations spécifiques d'aménagements notamment, la recherche d'une exposition optimale favorisant le bio-climatique, la protection contre les vents dominants ...

Le développement espéré de la population pris en compte par le PLU, et le taux de motorisation des ménages (qui devrait rester assez élevé du fait de la localisation de Saint Germain de la Coudre, loin des transports en commun) auront certainement pour effet d'entraîner une augmentation sensible de la circulation automobile sur la commune.

Toutefois, la concentration de la plus grande partie de l'urbanisation autour du bourg actuel aura pour effet de limiter les déplacements automobiles entre l'habitat et les équipements, et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La proposition de circulations alternatives par des déplacements à pied ou en vélo pourra aller également dans ce sens.

e- LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES

↳ Le PLU n'a pas d'action directe sur la protection des espèces animales. Toutefois son application peut avoir des répercussions sur les habitats potentiels des différentes espèces existantes sur la commune, fragiles ou non. En effet, tout aménagement, toute installation ou construction nouvelle perturbe le milieu préexistant et donc les hôtes qu'il abrite.

Aucune espèce en voie de disparition n'a été signalée sur la commune ni dans les espaces destinés à l'urbanisation future, concentrée autour du bourg actuel.

Les zones d'extension empièteront sur l'habitat naturel de certaines espèces mais une gestion économe du territoire communal et une gestion « écologique » des espaces verts intra-urbains devraient en limiter les effets négatifs sur la diversité biologique.

La préservation d'espaces verts tampons, la mise en place de liaisons vertes, le pré-verdissement des lotissements pourront être mis en œuvre dans le cadre des opérations d'ensemble.

↳ En ce qui concerne les espèces végétales, le PLU prévoit des mesures de protection graduées.

Ainsi, tous les massifs boisés de la commune et les haies sont soumis à une déclaration préalable dans le PLU.

Cela permettra, sous condition d'une bonne information de la population en général et des aménageurs œuvrant sur la commune, de mieux préserver le patrimoine végétal et paysager de la commune.

En matière de plantations nouvelles, le règlement écrit du PLU prévoit certaines règles qui vont en faveur d'une végétation adaptée aux caractéristiques locales (haies champêtres) plantations nouvelles le long des sentiers de randonnée à préserver composées obligatoirement d'essences locales (charme, noisetier...à l'exclusion des haies de conifères).

Il faut noter que le PLU pourra également permettre la création de nouveaux biotopes intéressants (par exemple en aménageant des espaces semi-naturels autour de bassins de rétention paysagés...).

f- CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EVOLUTION DES PAYSAGES

Le PLU prévoit une consommation de l'espace limitée et rationalisée. L'objectif est, pour l'habitat, de remplir les espaces laissés libres en cœur d'îlots à l'arrière de l'urbanisation linéaire. Les besoins en espace pour l'urbanisation ont été évalués et la surface des zones IAU est adaptée aux objectifs fixés par la commune.

Le relief de la commune est un élément important dans la qualité de l'environnement paysager et du cadre de vie des habitants. De plus, le relief conditionne en partie les formes de l'urbanisation et sa répartition spatiale.

Les zones d'urbanisation mises en place dans le PLU devraient donc pouvoir s'intégrer facilement au paysage communal.

Certaines particularités locales pourront orienter l'aménagement de certains quartiers. La préservation de certains cônes de vue par exemple pourra être prise en compte.

L'aménagement de nouveaux terrains, en bordure de la zone actuellement urbanisée, va transformer une partie du paysage pour l'instant presque rural (même s'il est compris dans l'enveloppe globale du bourg) en un paysage périurbain.

Des règles d'implantation des constructions, de hauteur, d'aspect extérieur, et de réalisation d'espaces vertssont prévues et permettront l'intégration de ces futurs quartiers.

2 – INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

La préservation des ressources naturelles constitue un enjeu moindre sur le territoire communal que la protection des milieux et de la biodiversité.

Toutefois, assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles en les préservant pour les générations futures a semblé être un objectif important à prendre en compte et à intégrer dans le PLU.

a- LA RESSOURCE EN EAU

La servitude AS1 concerne le captage d'eau potable « Géolet », déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 septembre 2007. L'arrêté préfectoral a institué un périmètre de protection immédiate et un périmètre de protection rapprochée zone centrale et zone périphérique.

L'autre captage d'eau potable « La Huttière » n'est pas encore déclaré d'utilité publique. L'étude de son périmètre de protection est en cours d'études.

En ce qui concerne la ressource en eau, le PLU pourra également permettre une amélioration de la qualité des eaux souterraines en favorisant l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et de ruissellement (gestion des eaux pluviales, traitement des eaux usées...).

Les objectifs principaux du SDAGE et du SAGE ont été pris en compte.

L'évolution des mentalités vers une économie d'eau et l'utilisation des eaux pluviales pour certains usages domestiques (que prévoit le PLU, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement) permettront de préserver la ressource en eau.

b- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE AGRICOLE

En matière de préservation de la ressource agricole, de qualité agronomique des sols, il faut rappeler que la consommation de l'espace « périurbain » pour le développement futur du bourg de Saint Germain de la Coudre a été limitée aux besoins à venir.

On l'a vu, les terrains retenus pour le développement de l'urbanisation sont exclusivement situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg. L'impact sur les entités agricoles de production est donc très limité.

La lutte contre le mitage de l'espace, tant pour les tiers que pour les agriculteurs est une volonté forte des élus pour protéger durablement les terres agricoles et naturelles.

Le développement n'apportera donc aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture.

Parmi les parcelles localisées en zone AU, seule la parcelle située face à l'école, en nature de pré, est intégrée dans le parcellaire d'une exploitation agricole. Sa faible superficie (0 ha 50) n'est pas de nature à provoquer une perte de récolte considérable pouvant nuire à l'équilibre de l'exploitation. Les autres parcelles classées en zone AU sont soit inexploitées, soit entretenues par des particuliers ne disposant pas de statut d'agriculteur.

Quatre propriétaires ont d'ores et déjà fait connaître leur accord pour l'urbanisation de leurs terrains.

L'agriculture, activité liée aux ressources du sol, tient une place très importante dans le PLU, et une zone spécifique (zone A) a été mise en place conformément à la loi SRU.

Le maintien de l'activité dans des sièges agricoles viables à moyen terme a été par ce moyen encouragé. Mais si le PLU peut intervenir sur la quantité de terrains agricoles disponibles, il est sans effet sur la qualité des sols et notamment sur leur pollution par les divers produits utilisés par les agriculteurs pour améliorer leurs rendements.

Il faut noter que la protection des ressources forestières est assurée sur le territoire communal. Aucune zone d'extension n'a été mise en place aux dépens de secteurs boisés.

c- ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES

La proximité de la Ferté Bernard, de Nogent le Rotrou et du Theil sur Huisne constitue une opportunité de développement pour Saint Germain de la Coudre. C'est dans ce sens qu'a été élaboré le projet de la commune en permettant le développement de la commune.

Le choix de rassembler les secteurs de développement de l'habitat uniquement sur le bourg ne peut qu'avoir un impact positif, tout comme l'obligation de renforcer les liaisons piétonnes dans les orientations d'aménagement.

Le développement de nouvelles habitations entraînera de nouveaux besoins énergétiques, en chauffage domestique notamment. Les orientations d'aménagement précisent là encore un certain nombre d'exigences de prise en compte de la question des consommations énergétiques des logements dans leur conception et dans leurs choix d'implantation.

On favorisera ainsi les apports solaires par une orientation adaptée des constructions, et la mise en place de systèmes et matériaux permettant de réelles économies d'énergie. Le règlement est épuré sur ce point pour ne pas bloquer les projets « performants » des points de vue environnemental et énergétique.

Le règlement du PLU permet aux aménageurs de prendre en compte dans les opérations la recherche d'une exposition favorable à l'utilisation maximale du solaire, l'implantation de constructions bio-climatiques ou encore l'utilisation de techniques innovantes en matière de consommation d'énergie et d'énergies renouvelables.

Il n'y a pas de particularité du territoire communal en matière de potentiel dans ce domaine.

L'élaboration du PLU a permis la levée de certains obstacles réglementaires au développement des énergies renouvelables.

Les efforts de communication dans ce domaine, les incitations financières prévues au niveau national et les possibilités offertes par le PLU devraient avoir pour conséquences un développement important de l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Il faut noter que la recherche de formes urbaines plus compactes favorisera le bio-climatique.

Le PLU et son rapport de présentation peuvent avoir un rôle pédagogique dans ce domaine.

3 – INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET RISQUES

Un des objectifs du PLU a été de minimiser les impacts potentiels des risques sur la population et de ne pas nuire à la qualité de vie globale sur la commune.

Il s'agit d'éviter ou de réduire les risques naturels et technologiques, et de lutter contre tout ce qui peut nuire à la santé de l'homme.

a- LES NUISANCES ET GENES DIVERSES

↳ En matière de bruit, aucun problème majeur n'est apparu sur la commune.

Le développement prévu en matière d'habitat par le PLU devrait engendrer une augmentation de la circulation, et donc du niveau sonore lié.

Des cheminements piétonniers seront prévus dans les zones d'urbanisation, et entre ces zones et le centre bourg, afin de limiter les transports motorisés et donc les nuisances et la pollution qui y sont liées.

Les règles du PLU ne devraient pas permettre l'accueil d'entreprises trop polluantes et nuisantes pour l'environnement.

↳ En ce qui concerne l'exposition aux nuisances olfactives, le PLU prévoit une distance minimale de 100 m entre une installation agricole classée et les limites des zones urbaines ou à urbaniser.

↳ Une gêne « visuelle » peut être induite par les constructions nouvelles autorisées par le PLU.

Les règles du PLU tendent vers une intégration des nouvelles constructions (aussi bien en zone urbaine qu'en agricole) mais cela ne peut pas résoudre toutes les contradictions visuelles se manifestant sur les territoires.

Il faut noter que les nuisances visuelles sont perçues de manière très subjective. Tout changement des paysages quotidiens peut être ressenti, souvent provisoirement, comme une nuisance.

La perception du paysage se fait par rapport à un état supposé idéal, en fonction de jugements esthétiques dominants (temporairement, culturellement et socialement marqués).

La collectivité, notamment à travers son PLU, ne peut pas contrôler tous les facteurs de transformations des paysages.

b- LES RISQUES

En matière de risques, quatre grands principes sont à prendre en compte : la prévision, la prévention, la protection, et la gestion de crise.

Le PLU prend en compte les outils de prévision qui ont été portés à la connaissance du groupe de travail par les services de l'Etat.

En matière de prévention, et en fonction des éléments actuels de connaissance, le PLU a cherché à éviter les problèmes à terme, en veillant à ce qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de biens et de personnes potentiellement exposés aux risques liés au risque d'inondation. Aucune zone d'urbanisation n'est prévue dans ces zones à risque.

Aucun projet n'est prévu en matière de protection.

Le PLU ne peut pas avoir de rôle en matière de gestion de crise sauf à ne pas permettre des aménagements qui pourraient gêner ou entraver la protection des biens, l'évacuation des personnes et le bon écoulement des eaux lors de la décrue.

↳ Le PLU participe à une certaine maîtrise de la vulnérabilité de la commune face à l'aléa retrait-gonflement des argiles: la carte des aléas a été reportée dans ce rapport de présentation ainsi que les recommandations aux candidats constructeurs en fonction de la nature du projet.

↳ En matière de risques liés à la circulation automobile, plusieurs règles ou projets permettront de ne pas aggraver l'insécurité routière et d'œuvrer pour une meilleure qualité de vie des habitants.

Le règlement prévoit que les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux, que les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent Des règles sont également mises en place en matière de stationnement.

Dans les opérations nouvelles, les projets de voiries devront être conçus pour limiter la vitesse de circulation.

4 – LES IMPACTS DU PLU SUR LA VIE QUOTIDIENNE

Il est important pour la commune de rester attractive afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Le PLU a donc cherché à préserver ou améliorer si possible le cadre de vie quotidien des habitants, à conserver les éléments remarquables du paysage et du patrimoine, et à promouvoir les loisirs et le tourisme.

a- SANTE ET BIEN-ETRE

↳ Les facteurs environnementaux favorables ou défavorables à la santé des habitants ont déjà été évoqués (nuisances, pollutions, risques...).

Le PLU peut également avoir une action en matière de promotion des sports et loisirs en plein air, favorables à une bonne hygiène de vie.

Les mesures en faveur des activités physiques prévues dans le PLU sont par exemple la préservation des chemins piétonniers, le renforcement des liaisons douces entre les quartiers et les zones d'équipements

↳ De plus, l'accès facile à la nature, à la campagne, permet la pratique de sports et de loisirs de proximité.

Inciter aux déplacements doux dans un souci de moindre impact environnemental, de santé publique et d'économie, nécessitera un effort d'information de la part de la collectivité.

b- ATTRACTIVITE ET IMAGE DE LA COMMUNE

↳ Le niveau d'équipement de la commune est satisfaisant et des possibilités de développement en matière de tourisme et de loisirs existent.

Les équipements existants ont une capacité résiduelle suffisante pour accueillir la population nouvelle attendue sur la commune dans les années à venir.

↳ Il est essentiel pour son image et pour garder son attractivité, que la commune protège son patrimoine culturel et architectural.

Le PLU a pris en compte cet objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine archéologique et bâti de Saint Germain de la Coudre. Des secteurs « v » reprennent exactement les limites des entités archéologiques signalés par les services de la DRAC.

La servitude de protection du monument historique qu'est l'église entraîne l'obligation de permis de démolir sur l'ensemble du centre ancien.

Il faut noter que la notion de patrimoine doit être dynamique et évolutive. Cela ne concerne pas seulement ce qui est déjà dûment répertorié et protégé. C'est pour cela que le PLU, par les règles architecturales prévues dans le règlement, permet des formes architecturales innovantes (toitures végétalisées, nouveaux matériaux....) afin que puissent être créés aujourd'hui des patrimoines pour demain.

c- L'IMPLICATION DE LA POPULATION

Le PLU peut également œuvrer à renforcer la citoyenneté et la participation du public à la préservation et à la gestion de l'environnement local et global.

En effet, l'élaboration du PLU a été une occasion d'intéresser la population locale aux questions de développement durable et de protection de l'environnement, notamment par le biais d'une réunion publique d'information et de concertation.

L'information faite par le biais de la presse, la période d'enquête publique, permettent également de sensibiliser les habitants au devenir de leur commune.

La réflexion sur le PLU peut être l'amorce d'une réflexion plus générale sur les problèmes environnementaux et d'un changement progressif des mentalités.

D – LES MESURES COMPENSATOIRES ET DE SUIVI

La préservation des richesses naturelles de la commune a été un des objectifs affichés dès le début de la procédure d'élaboration du PLU par le Conseil Municipal de Saint Germain de la Coudre (PADD). De même, le développement démographique est apparu essentiel dans le projet. Aussi, le projet traduit cette recherche d'un équilibre entre le maintien d'une activité humaine dynamique et la préservation d'un patrimoine menacé.

1) TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

L'évaluation des incidences du PLU sur l'Environnement a été réalisée essentiellement à partir de l'analyse des potentialités de développement permises par les règlements graphiques et écrit du PLU de la commune de Saint Germain de la Coudre.

En même temps que le PLU permet des constructions, extensions, installations nouvelles, il prévoit des conditions à ces développements.

Les contraintes mises en place sont restrictives et ont pour but d'empêcher tout abus.

Ainsi par exemple, les extensions permises sont limitées en surface, les transformations soumises à des conditions strictes, l'aspect architectural est très encadré notamment en ce qui concerne les bâtiments anciens de caractère...

Il faut souligner que le PLU n'est pas exclusivement un document à vocation environnementale.

Les dispositions qu'il propose sur le territoire vont toutefois dans le sens d'une limitation des détériorations de l'environnement.

L'objectif ambitieux énoncé dès les premières réflexions du PADD est de concilier développement et préservation.

Le projet de PLU s'est efforcé de toujours trouver un équilibre entre la nécessité de permettre le développement économique et l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitation, et la préservation d'un cadre naturel de qualité.

Les développements possibles de l'habitat sont concentrés autour du bourg de Saint Germain de la Coudre sur des surfaces sans commune mesure avec l'étendue des zones naturelles et agricoles du territoire.

L'analyse des effets probables du PLU sur l'environnement a montré que les répercussions négatives devraient être limitées.

Il n'a donc pas semblé nécessaire de mettre en place des mesures correctrices spécifiques, le document de PLU par lui-même présentant à tous les niveaux des compensations environnementales aux risques potentiels sur l'environnement liés au développement recherché de l'habitat.

2) UNE ATTENTION A PORTER SUR LE LONG TERME

En application de l'article R 123-2-1, il faut rappeler que le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

L'évaluation de l'efficacité des dispositions prévues en faveur de l'environnement dans le PLU sera faite au sein du Conseil Municipal, au fur et à mesure des évolutions sur le territoire communal.

La volonté de la commune étant que les aménagements futurs en matière d'habitat restent en majorité de la responsabilité communale, cela limite les risques de non-respect des objectifs clairement exprimés, de manière réglementaire ou incitative, dans le PLU.

L'étude du nombre de permis délivrés chaque année, le calcul des surfaces consommées dans les zones à urbaniser, permettront aux élus de faire le point sur le rythme et la nature de l'urbanisation de la commune. La satisfaction ou non des besoins, par exemple des demandes exprimées ou reçues en Mairie, sera également un indicateur intéressant de l'efficacité du PLU et de la maîtrise par la commune de son développement.

Un suivi des déclarations préalables concernant les haies et bois soumis à cette réglementation sera également un indicateur intéressant.

Les élus devront être les relais sur le terrain des dispositions prises sur le papier.

Si certaines corrections ou inflexions s'avéraient nécessaires, le Conseil Municipal aura la possibilité d'engager une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'activité du Conseil Municipal nécessite de faire des bilans réguliers de l'avancement des projets de mise en œuvre de la politique communale.

En matière de maintien des boisements et des haies, la comparaison entre les photos aériennes disponibles à différentes époques permettra de connaître au fil des années les répercussions des mesures protectrices mises en place dans le PLU.

De plus, les élus veilleront à ce que l'action du SPANC (service public d'assainissement non collectif) concernant l'assainissement autonome soit particulièrement vigilante.

La poursuite des contrôles réguliers de la qualité des eaux rejetées par la station d'épuration dans le milieu naturel est indispensable.

L'information et la communication auprès de la population (par le biais du bulletin municipal par exemple) permettra au plus grand nombre de s'approprier les objectifs environnementaux et de participer à leur mise en œuvre.

La vigilance de la commune sera d'autant plus grande dans ce domaine que sa population se montrera attentive à l'état de l'environnement communal.

CONCLUSION

Cette étude s'est attachée à faire le bilan de l'état initial de la commune dans ses différentes composantes, naturelles et humaines, afin de pouvoir mieux évaluer les impacts des projets communaux exprimés dans le PADD et traduits plus concrètement dans les règlements graphiques et écrit du projet de PLU.

Pour cela, différentes sources ont permis d'enrichir la réflexion et la rédaction de ce rapport, notamment dans le domaine de l'analyse environnementale. Des recherches sur internet ont permis de compléter certains aspects du dossier.

L'analyse théorique s'est bien-entendu enrichie des visites sur le terrain et des échanges entre le bureau d'études, les élus et les techniciens de la commune.

La volonté communale a été d'équilibrer les objectifs de développement et les objectifs de protection sur le territoire communal. Le développement démographique suppose un effort en matière de réhabilitation et de densification de la zone déjà bâtie, et la mise en place de zones d'extension périphériques visant à satisfaire les besoins d'une population variée dans des opérations de qualité.

Le Conseil Municipal de Saint Germain de la Coudre a également souhaité conforter l'activité économique (industrie, artisanat et agriculture) dans des secteurs déjà destinés à cette vocation.

La prise en compte des besoins en matière d'équipements et de déplacements participera à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants.

Certaines de ces possibilités de développement prévues par le PLU auront des incidences sur l'environnement de la commune, notamment en matière paysagère. Toutefois, de nombreuses prescriptions ont été mises en place afin de limiter ces impacts potentiels. Le PLU s'est en effet attaché à protéger, dans la mesure de ses moyens, les richesses naturelles et patrimoniales de la commune.

Une nette évolution de la part des préoccupations environnementales est ainsi à noter dans l'étude de cette révision du PLU par rapport au document d'urbanisme précédemment en vigueur.

Du fait de la complexité territoriale et de la multiplicité des enjeux, les effets directs et surtout indirects de la mise en œuvre du PLU restent difficilement prévisibles.

Les élus ont effectué des choix entre différentes alternatives avec la volonté affirmée de viser un développement de qualité respectueux des enjeux environnementaux.

Le PLU ne constituera qu'un outil parmi d'autres pour une prise en compte de plus en plus forte des objectifs de développement durable et de protection environnementale dans tous les aspects de la vie communale.

La sensibilisation et l'information de la population dans son ensemble et des acteurs du développement en particulier (agriculteurs, entrepreneurs...) permettront une évolution progressive des mentalités dans ce domaine.

Il est à souhaiter que la réflexion autour du PLU agisse sur la commune comme un déclencheur pour des démarches émergentes et innovantes dans le domaine de la protection de l'environnement.