

# Commune de Saint Christophe du Jambet



Rapport de présentation – Avril 2012



Document annexé à la  
délibération du 1er juin 2012





|          |                                                            |           |            |                                                                                                                                                       |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCTION .....</b>                                  | <b>4</b>  | <b>6.3</b> | <b>L'AGRICULTURE .....</b>                                                                                                                            | <b>25</b> |
| <b>2</b> | <b>PRESENTATION GENERALE .....</b>                         | <b>5</b>  | <b>7</b>   | <b>LES EQUIPEMENTS PUBLICS- LES SERVICES- LES ASSOCIATIONS.....</b>                                                                                   | <b>26</b> |
| 2.1      | LOCALISATION .....                                         | 5         | 7.1        | ASSOCIATIONS COMMUNALES .....                                                                                                                         | 26        |
| 2.2      | APPARTENANCES INTERCOMMUNALES.....                         | 6         | 7.2        | LES EQUIPEMENTS PUBLICS .....                                                                                                                         | 26        |
| <b>3</b> | <b>LES MILIEUX NATURELS .....</b>                          | <b>7</b>  | 7.2.1      | <i>Equipements scolaires et périscolaires .....</i>                                                                                                   | <i>26</i> |
| 3.1      | MILIEUX PHYSIQUES .....                                    | 7         | 7.2.2      | <i>Equipements sportifs et culturels .....</i>                                                                                                        | <i>26</i> |
| 3.1.1    | <i>Climat.....</i>                                         | <i>7</i>  | 7.2.3      | <i>Equipements touristiques .....</i>                                                                                                                 | <i>26</i> |
| 3.1.2    | <i>Relief et topographie .....</i>                         | <i>7</i>  | 7.3        | -LES SERVICES PUBLICS .....                                                                                                                           | 27        |
| 3.1.3    | <i>Géologie et pédologie.....</i>                          | <i>8</i>  | 7.4        | -LES TRANSPORTS PUBLICS .....                                                                                                                         | 27        |
| 3.1.4    | <i>Hydrographie et ressource en eau.....</i>               | <i>9</i>  | 7.5        | LES INFRASTRUCTURES .....                                                                                                                             | 27        |
| 3.2      | MILIEUX NATURELS.....                                      | 10        | 7.6        | -ASSAINISSEMENT .....                                                                                                                                 | 27        |
| <b>4</b> | <b>LE PAYSAGE .....</b>                                    | <b>10</b> | 7.7        | -DECHETS : RAMASSAGE, DECHETTERIE, BENNE.....                                                                                                         | 27        |
| 4.1      | PAYSAGE DE PLAINE ET DE PLATEAU .....                      | 10        | 7.8        | -DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE.....                                                                                                                   | 28        |
| 4.2      | PAYSAGE DE « FRONT DE CUESTA » .....                       | 11        | <b>8</b>   | <b>FORME URBAINE ET BÂTI .....</b>                                                                                                                    | <b>29</b> |
| <b>5</b> | <b>LES COMPOSANTES SOCIALES.....</b>                       | <b>13</b> | 8.1        | COMPOSITION URBAINE .....                                                                                                                             | 29        |
| 5.1      | EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1968 .....                  | 13        | 8.1.1      | <i>Implantation urbaine.....</i>                                                                                                                      | <i>29</i> |
| 5.2      | LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE.....                            | 14        | 8.2        | ORGANISATION DU BATI.....                                                                                                                             | 31        |
| 5.3      | LA STRUCTURE DE LA POPULATION .....                        | 16        | 8.2.1      | <i>Le bourg.....</i>                                                                                                                                  | <i>31</i> |
| 5.4      | LA POPULATION ACTIVE .....                                 | 17        | 8.2.2      | <i>Le bâti ancien.....</i>                                                                                                                            | <i>31</i> |
| 5.5      | POPULATION SELON LA CATEGORIE SOCIO- PROFESSIONNELLE ..... | 18        | 8.2.3      | <i>Le bâti récent.....</i>                                                                                                                            | <i>33</i> |
| 5.6      | MODES DE TRANSPORT .....                                   | 20        | 8.2.4      | <i>Le bâti des hameaux.....</i>                                                                                                                       | <i>34</i> |
| 5.7      | L'HABITAT .....                                            | 21        | 8.3        | LES ESPACES PUBLICS .....                                                                                                                             | 35        |
| 5.8      | UN BATI ANCIEN .....                                       | 21        | 8.4        | LE PATRIMOINE .....                                                                                                                                   | 35        |
| 5.9      | TYPE DE RESIDENCES .....                                   | 22        | <b>9</b>   | <b>CONCLUSION .....</b>                                                                                                                               | <b>37</b> |
| 5.10     | TAILLE DES MENAGES .....                                   | 24        | <b>10</b>  | <b>LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES.....</b>                                                                                        | <b>39</b> |
| <b>6</b> | <b>ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>                          | <b>25</b> | 10.1       | LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....                                                                                                                | 39        |
| 6.1      | COMMERCES ET SERVICES .....                                | 25        | 10.1.1     | <i>la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme .....</i> | <i>39</i> |
| 6.2      | ARTISANS-ENTREPRISES.....                                  | 25        | 10.1.2     | <i>la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.....</i>                                                                                                        | <i>40</i> |
|          |                                                            |           | 10.1.3     | <i>la loi sur les Paysage du 8 janvier 1993 .....</i>                                                                                                 | <i>40</i> |

|           |                                                                                                                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.1.4    | la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)                                              | 41        |
| 10.2      | SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE                                                                                                               | 42        |
| 10.2.1    | Protection des monuments historiques (AC1)                                                                                                  | 42        |
| 10.2.2    | Plan de Prévention du Risque Naturel Inondations (PM1)                                                                                      | 42        |
| 10.2.3    | Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception, liés aux transmissions radioélectriques, exploités par l'Etat (PT2) | 43        |
| 10.2.4    | Servitudes liée à la voie ferrée                                                                                                            | 43        |
| 10.3      | SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE                                                                                                        | 45        |
| 10.3.1    | Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne                                                      | 45        |
| 10.4      | AUTRES ELEMENTS                                                                                                                             | 46        |
| 10.4.1    | Eléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger inscrits à l'inventaire départemental                                                     | 46        |
| 10.4.2    | Les sites archéologiques à protéger                                                                                                         | 46        |
| 10.4.3    | Eléments liés aux milieux, sites et paysages naturels                                                                                       | 47        |
| 10.4.4    | Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies                                                         | 47        |
| 10.4.5    | Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage                                                    | 48        |
| 10.4.6    | La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural                                                                                       | 48        |
| 10.4.7    | Les installations classées agricole pour la protection de l'environnement                                                                   | 49        |
| 10.4.8    | Autre installation classée pour la protection de l'environnement                                                                            | 49        |
| <b>11</b> | <b>LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</b>                                                                                                       | <b>50</b> |
| 11.1      | LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT                                                                                                             | 50        |
| 11.1.1    | Les besoins                                                                                                                                 | 50        |
| 11.1.2    | Le taux de croissance de la population                                                                                                      | 51        |
| 11.1.3    | Le rythme de constructions actuel                                                                                                           | 52        |
| 11.1.4    | Les objectifs                                                                                                                               | 52        |
| 11.1.5    | Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones                                                                   | 53        |
| 11.2      | INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION                                                      | 55        |
| 11.3      | TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES                                                                                                | 56        |

## **1 Introduction**

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

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

Ainsi, le conseil municipal a décidé d'élaborer une carte communale par délibération du 27 juin 2008, conformément à la loi S.R.U du 13 décembre 2000.

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



## 2 Présentation générale

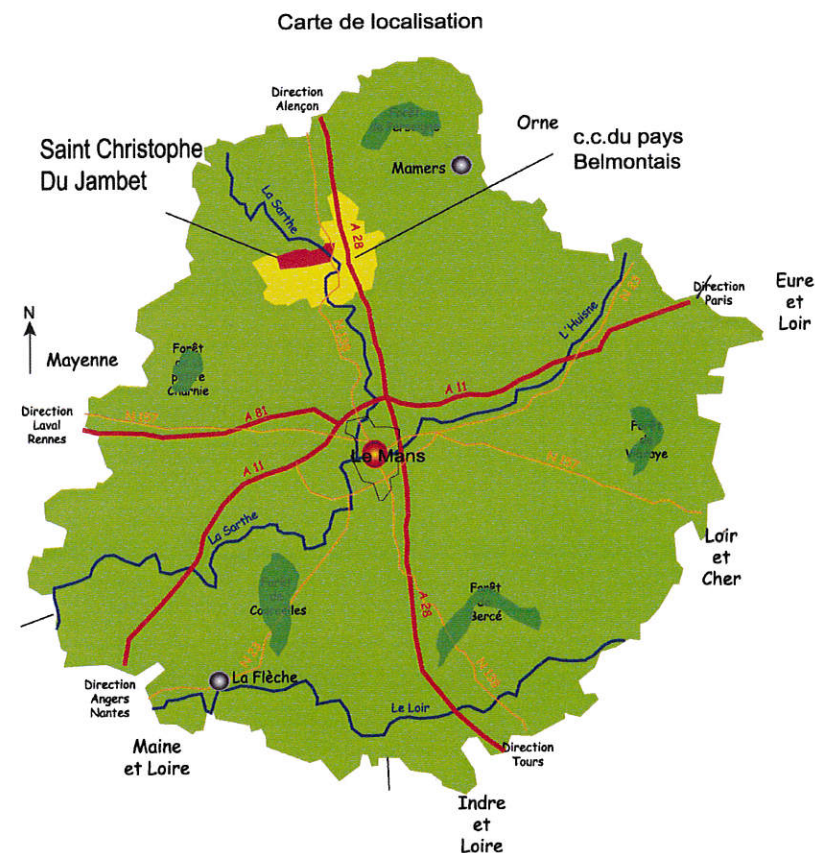
### 2.1 Localisation

Saint Christophe du Jambet est une commune sarthoise qui comptait 188 habitants en 2006 (l'INSEE) et couvre une superficie de 1 124 hectares. Elle appartient au canton de Beaumont sur Sarthe et à l'arrondissement de Mamers.

La commune de Saint Christophe du Jambet est située à 8 kilomètres à l'Ouest de Beaumont sur Sarthe, à 35 kilomètres au Nord du Mans et à 27 kilomètres au Sud d'Alençon.

Elle a pour communes limitrophes Mortron sur Sarthe, Ségrie, Assé le Riboul, Beaumont sur Sarthe, Juillé et Piacé.

Carte de localisation de Saint Christophe du Jambet



## 2.2 Appartenances intercommunales

La commune de Saint Christophe du Jambet appartient à la communauté de communes du Pays Belmontais. Cette dernière regroupe 13 communes pour une population totale de 7022 habitants.

Les communes membres sont les suivantes :

- Assé-le-Riboul
- Beaumont-Sarthe
- Coulombiers
- Doucelles
- Juillé
- Maresché
- Saint-Christophe-du-Jambet
- Piacé
- Saint-Marceau
- Ségrie
- Vivoin
- Le Tronchet





## Compétences de la communauté de communes du pays belmontais

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique
- Actions générales en matière d'environnement ou de politique de cadre de vie
  - Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés
  - Création, aménagement, entretien des sentiers de randonnée d'intérêt communautaire
- Compétence culturelle
  - Soutien à l'école musicale de Beaumont sur Sarthe
- Actions en faveur de l'insertion sociale
- Aire d'accueil des gens du voyage

## Autres appartenances intercommunales

- S.I.A.E.P. de la région de Montreuil le Chétif
- Le Syndicat Mixte du Pays de Haute Sarthe

## 3 Les milieux naturels

### 3.1 Milieux physiques

#### 3.1.1 Climat

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

Les vents dominants en fréquence, en force et en vitesse se situent de secteur Sud-Ouest et de secteur Nord-Est.

Les précipitations annuelles sont en moyenne de l'ordre de 700 mm.

#### 3.1.2 Relief et topographie

La commune de Saint Christophe du Jambet est située sur un plateau étendu en rive droite de la Sarthe. Elle est constituée de buttes témoins des dépôts Cénomaniens.

Les altitudes sont très contrastées entre l'Ouest 193 mètres et l'Est 62 mètres, ce qui permet de donner de magnifiques vues.

Les points hauts sont disséminés dans la partie Ouest du bourg, au niveau de la Cuesta sur lequel repose le bourg. L'altitude moyenne du plateau est de 170 mètres, avec le point culminant au niveau du réservoir Les Bercons.

Les zones plus basses, ayant subi l'érosion de La Sarthe, se situent à l'Est avec une altitude moyenne pour la vallée de 80 mètres.

### *3.1.3 Géologie et pédologie*

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

La structure géologique de Saint Christophe du Jambet est essentiellement constituée de formations alluviales, calcaires et marneuses du Jurassique dans sa partie Est, au niveau de la Vallée de la Sarthe.

A l'opposé, la partie Ouest repose sur des calcaires et des argiles, constituant la Cuesta.



### 3.1.4 Hydrographie et ressource en eau.

La commune de Saint Christophe du Jambet est localisée sur le bassin versant de La Sarthe et du Lombron. Son réseau hydrographique est relativement peu important.

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

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

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

Les modifications du S.D.A.G.E. ont été approuvées 18 novembre 2009

#### **Le S.A.G.E. de Sarthe Amont**

Saint Christophe du Jambet se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Amont qui a été approuvé le 16 décembre 2011.

Les enjeux sont les suivants:

- Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état
- Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état
- Protéger les populations contre le risque inondation
- Promouvoir les actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages
- Partager et appliquer le SAGE





### **3.2 Milieux naturels**

La commune n'est pas concernée par une zone de protection particulière.

Cependant, plusieurs chênes ont été observés sur le territoire communal. Une réflexion sur leur protection pourra être menée lors de l'élaboration de la carte communale.

Dans la partie Ouest, on observe quelques espaces boisés où l'on retrouve des feuillus (chênes et châtaigniers) et des résineux (pins).

## **4 Le paysage**

Saint Christophe du Jambet se situe au Nord du département de La Sarthe. Deux types de paysages se distinguent sur la commune.

### **4.1 Paysage de plaines et de plateaux**

Ce paysage se retrouve à l'Est de la commune et à l'extrême Nord Ouest au niveau du revers de la cuesta. Ce paysage se caractérise par un paysage plus ouvert, avec peu de relief, les dénivelés sont de l'ordre de 10 à 15 mètres, avec des pentes très douces (1%). Cet espace est majoritairement destiné à l'activité agricole. On retrouve une alternance entre pâturage et culture, avec une majorité forte de cultures.



A l'Ouest, au niveau du revers de la cuesta, des vues s'ouvrent sur Fresnay sur Sarthe.

Quelques buttes viennent parfois interrompre la monotonie du relief. Celles-ci sont souvent recouvertes par un bosquet.

Le maillage de haies est peu dense. Celles-ci comprennent généralement des arbres de hautes tiges (chênes) et quelques arbustes de bourrage (pruneliers, ronces, aubépines, etc.).



Vue sur Fresnay sur Sarthe



Le bâti est plus éparé dans cet espace. Nous ne retrouvons pas de hameau mais plutôt des habitations isolées.

C'est au niveau de cet espace que l'on retrouve les cours d'eau, cours d'eau peu importants par leur débit, mais également de nombreux points d'eau.

Cet espace est complètement dédié à l'activité agricole.

#### **4.2 Paysage de « front de cuesta »**

Ce paysage se retrouve à l'Ouest de la commune, au niveau du Front de la cuesta. Ce paysage ne représente que 10% du territoire communal. Les pentes peuvent être importantes (25%). Le bourg est situé sur cette espace, lui donnant un aspect de bourg perché.



Grâce à cette hauteur les vues portent à 20-30 kilomètres. Les versants du front sont vallonnés et largement boisés. Les bois sont constitués pour

l'essentiel, de chênes, châtaigniers, quelques hêtres mais on observe également quelques résineux comme des pins maritimes. Des genêts ont été observés en lisière de bois



Les parties non boisées sont réservées aux prairies.

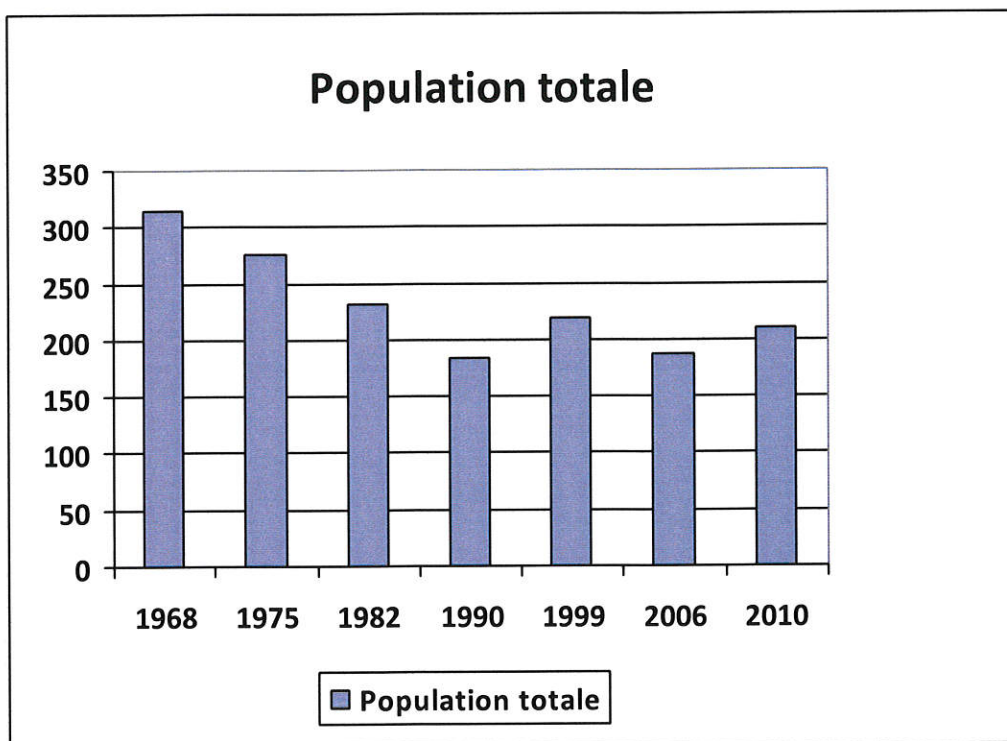






## 5 Les composantes sociales

### 5.1 Evolution démographique depuis 1968



Entre 1968 et 1990, la commune de Saint Christophe du Jambet a dû faire face à une baisse de sa population en passant de 315 à 183 habitants soit une perte de 42 %. Cette baisse largement observée dans les communes environnantes s'explique par le processus d'exode rural, qui a touché une grande partie des campagnes françaises durant cette période. Sur la commune, cet exode a été particulièrement marqué entre 1982 et 1990.

Cette tendance s'est inversée à partir des années 90, mais n'a pas perduré. Entre 1990 et 1999, la commune a enregistré 37 habitants de plus, mais les a reperdu depuis puisqu'en 2006 la commune est revenue au même nombre d'habitants (188).

Au début des années 1990, Saint Christophe du Jambet a connu un mouvement de rurbanisation (phénomène observé sur le plan national), bénéficiant de la proximité d'Alençon et de Fresnay sur Sarthe.

Mais ce mouvement n'a pu se prolonger dans le temps par manque d'offres de possibilités de constructions sur la commune.

Il semblerait au regard des chiffres de 2010, qu'une inversion de tendance se soit produite, avec la construction de nouvelles habitations et l'arrivée d'une vingtaine de personnes (210 habitants en 2010).

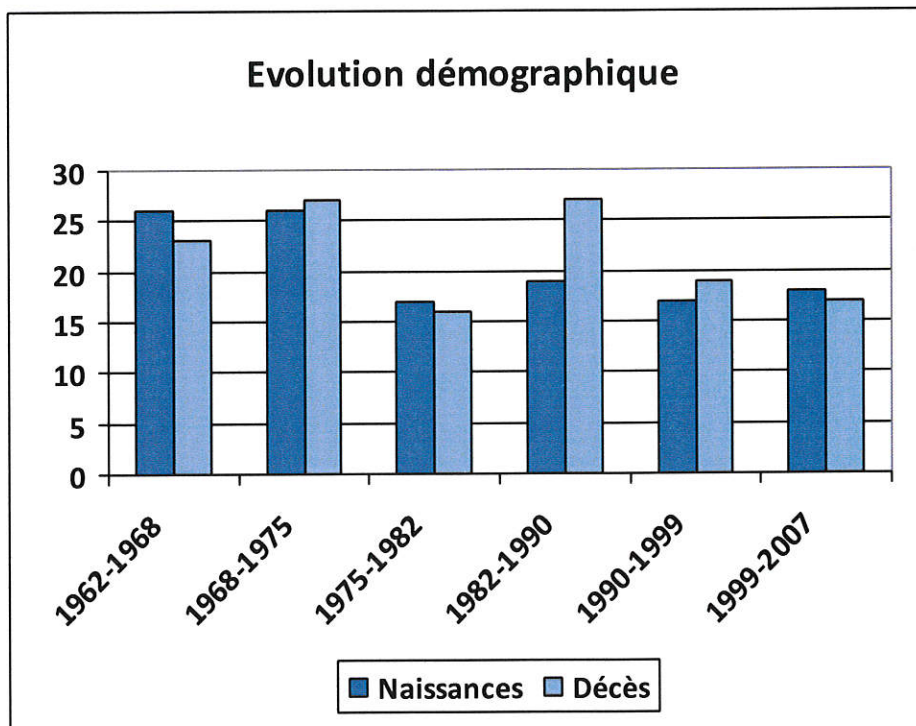


## 5.2 La dynamique démographique

| Evolution démographique |           |           |           |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                         | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 |
| Solde naturel en %      | 0.0       | 0.1       | -0.5      | -0.1      | -0.2      |
| Solde migratoire en %   | -1.9      | -2.5      | -2.4      | 2.2       | -2.0      |
|                         |           |           |           |           |           |
| Taux de natalité en ‰   | 12.5      | 9.5       | 11.4      | 9.5       | 8.3       |
| Taux de mortalité en ‰  | 13        | 8.9       | 16.1      | 10.6      | 10.4      |
| Variation annuelle en % | -1.9      | -2.4      | -2.9      | 2.1       | -2.3      |

De 1962 à 1990, l'évolution démographique de Saint Christophe du Jambet était largement négative, malgré un solde naturel positif entre 1968 et 1982. Une grande partie du solde migratoire négatif de la commune est lié au départ en retraite des agriculteurs. Ceux-ci préfèrent s'installer dans une commune disposant de plus de services, comme Beaumont sur Sarthe ou Fresnay sur Sarthe.

Depuis 1982, le solde naturel est devenu négatif. Parallèlement le solde a toujours été négatif depuis 1968 excepté dans la période 1990-1999. Cela peut s'expliquer par l'absence de commerce dans le bourg, des accès par voies secondaires et un manque d'offre de terrains constructibles.



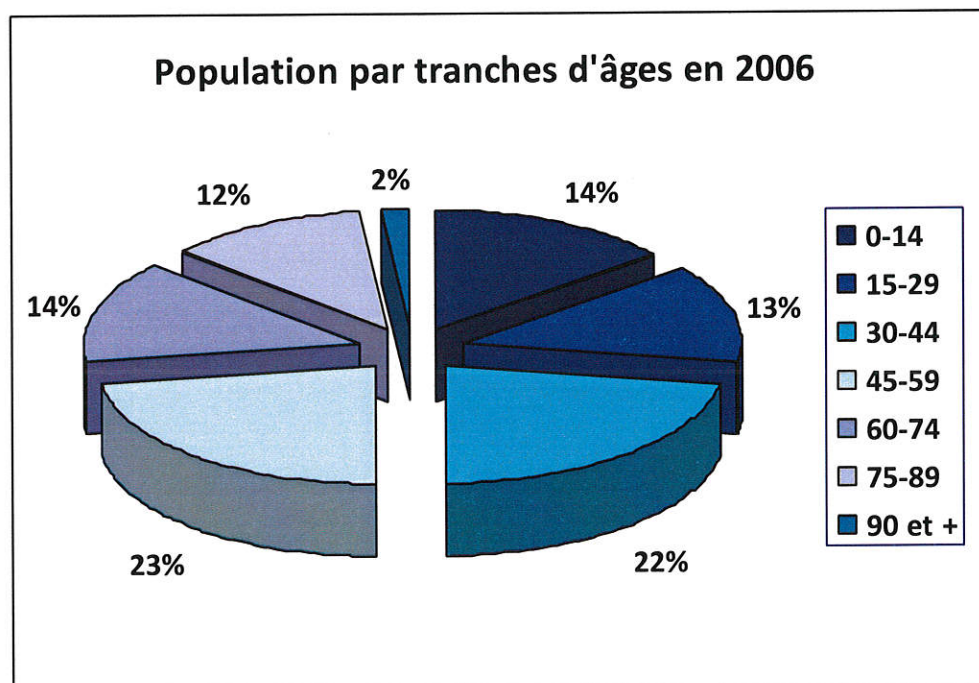
L'évolution démographique observée à Saint Christophe est chaotique. Entre 1962-1968, le taux de natalité était soutenu avec un taux de mortalité inférieur. Par la suite, malgré une natalité toujours importante jusqu'en 1975, celle-ci ne peut compenser la mortalité enregistrée sur la commune.

A partir de 1975, le taux de natalité est moins important, mais en parallèle le taux de mortalité diminue dans les mêmes proportions limitant ainsi la perte de population liée au solde naturel.

Le solde naturel redevient positif entre 1999 et 2007. Cela peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes couples entre 1990 et 1999.



### 5.3 La structure de la population



En 2006, la structure de la population était équilibrée avec 49% de moins 44 ans.

Les tranches d'âges 0-29 ans représentent un peu plus du quart de la population de Saint Christophe du Jambet (27%).

Parallèlement, la proportion des plus de 60 ans représente également un quart de la population (28%).

Au regard des chiffres de 1999, la structure par âge de la population a peu évolué, les plus de 60 ans représentaient déjà 28 % de la population.

Malgré la présence d'une population en âge d'avoir des enfants, la taille moyenne des ménages est relativement faible, avec 2,17 personnes. Ce chiffre est largement inférieur à ceux observés au niveau du canton (2,38) et du départemental (2,29).

#### 5.4 La population active

| Population active totale |           |                 |               |                  |                 |               |
|--------------------------|-----------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
|                          | 2006      |                 |               | 1999             |                 |               |
|                          | Ensemble  | Ayant un emploi | Sans emploi   | Ensemble         | Ayant un emploi | Sans emploi   |
| <b>Ensemble</b>          | <b>90</b> | <b>91.12 %</b>  | <b>8.88 %</b> | <b>98</b>        | <b>83.7 %</b>   | <b>16.3 %</b> |
| de 15 à 24 ans           | 9         | 88.9 %          | 11.1 %        | 8                | 75 %            | 25 %          |
| de 25 à 54 ans           | 77        | 89.61 %         | 10.39 %       | 70 (25-49 ans)   | 84.3 %          | 15.7%         |
| de 55 ans ou plus        | 5         | 100 %           | 100 %         | 20 (50 ans et +) | 85 %            | 15 %          |
| Hommes                   | 51        | 90.2 %          | 9.8 %         | 54               | 87 %            | 13 %          |
| Femmes                   | 40        | 90 %            | 10 %          | 44               | 79.5 %          | 20.5 %        |

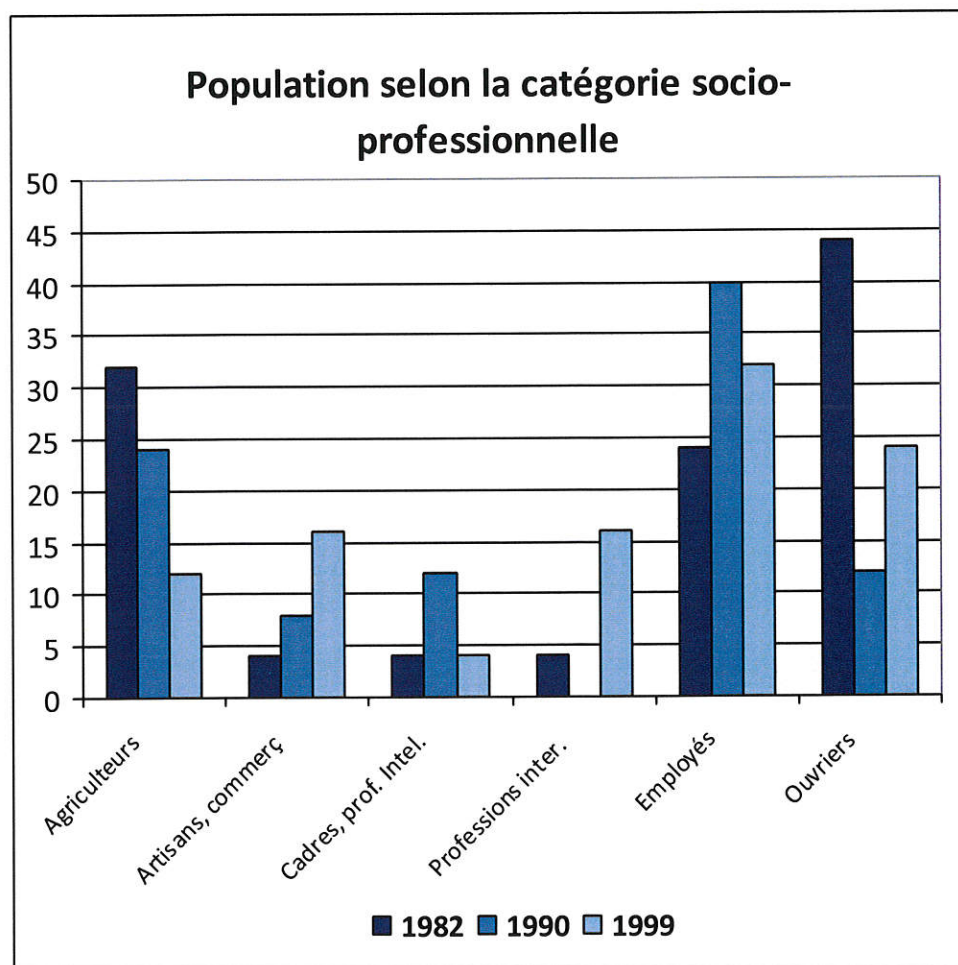
En 1999, 83,7 % de la population active de Saint Christophe du Jambet détenait un emploi, ce qui représentait un taux de sans emploi de 16,3 %. En 2006, le taux de sans emploi a baissé, pour atteindre seulement 8,88%.

Le taux d'activité des 15-64 ans étaient en 2006 de 75,6%. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (74%), départemental (73,3%) et régional (73,1%).

Contrairement à ce qui peut être observé au niveau national et départemental, il y a une certaine égalité entre les femmes et les hommes. Habituellement, les femmes actives sont plus nombreuses à ne pas avoir d'emploi, ce qui n'est pas le cas sur Saint Christophe du Jambet. Ce bon résultat doit être modéré par le type de contrat de travail. En effet, les femmes sont plus nombreuses à travailler sous Contrat à Durée Déterminée ou à temps partiel.



### 5.5 Population selon la catégorie socio-professionnelle



Sur la commune de Saint Christophe du Jambet, toutes les catégories socioprofessionnelles étaient présentes sur la commune.

Ne tenant pas compte des catégories « retraités » et « autres inactifs », on observe que la commune de Saint Christophe du Jambet est essentiellement une commune de classe moyenne. Depuis 1990, les employés ont supplanté sur la commune les agriculteurs et les ouvriers.

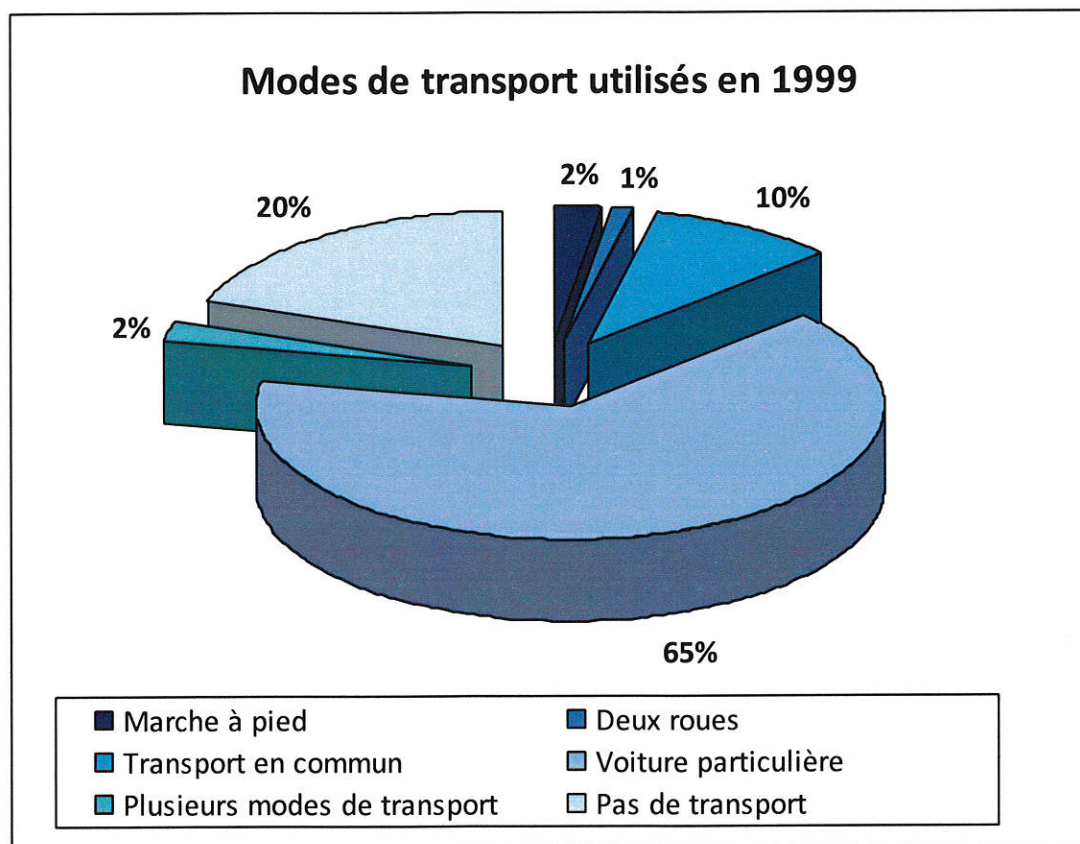
La proximité d'Alençon et la fermeture de plusieurs entreprises à Fresnay sur Sarthe peut expliquer cette évolution.

| Lieu de résidence - lieu de travail    |      |      |
|----------------------------------------|------|------|
| Actifs ayant un emploi                 | 2006 | 1999 |
| <b>Ensemble</b>                        | 84   | 82   |
| Travaillent et résident :              | 17   | 22   |
| Dans une autre commune du département  | 57   | 43   |
| Dans un autre département de la région | 0    | 1    |
| Dans une autre région                  | 9    | 15   |

Entre 1999 et 2006, il y a eu peu d'évolution sur les migrations pendulaires. La proportion des personnes travaillant dans une commune du même département est toujours la même tout comme la proportion des personnes travaillant dans une commune d'une autre région. Pour cette dernière observation, cela s'explique par la proximité de l'Orne et plus particulièrement de l'agglomération d'Alençon qui reste en 2006 un pôle majeur d'emplois pour la population de Saint Christophe du Jambet.



### 5.6 Modes de transport



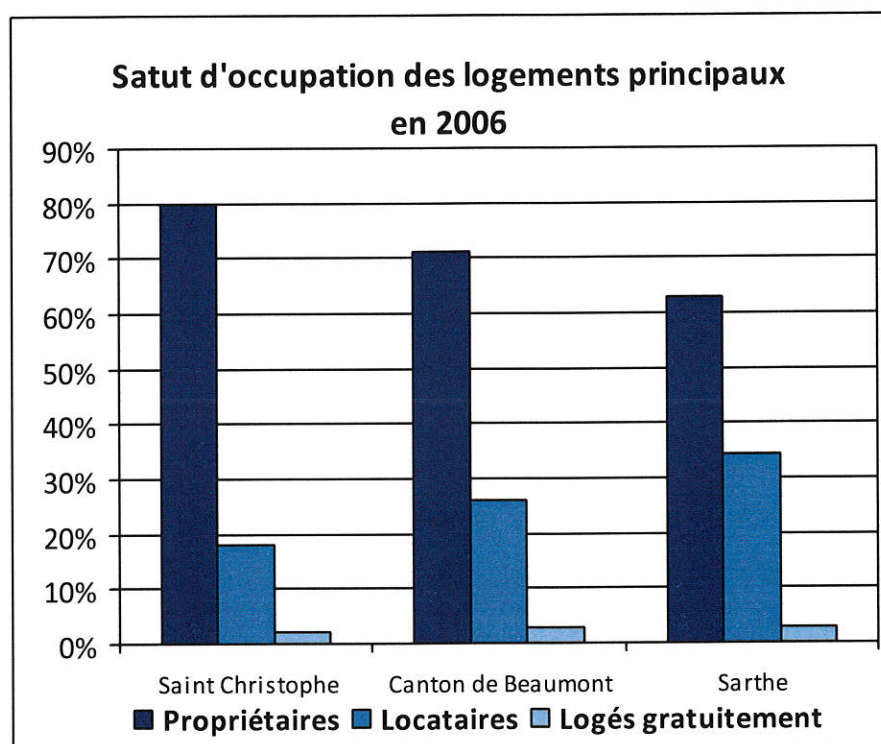
En 1999, 65% de la population de Saint Christophe du Jambet utilise une voiture particulière pour les déplacements domicile-travail.

L'éloignement du village par rapport aux bassins d'emplois explique l'utilisation de la voiture particulière au détriment des autres modes de transport. L'utilisation des transports collectifs représentent 10% alors que sur la commune aucune ligne de bus ne dessert la commune.

Le principal pôle d'emplois pour la commune de Saint Christophe du Jambet est Fresnay sur Sarthe.

### 5.7 L'habitat

La part des propriétaires est plus importante à Saint Christophe du Jambet qu'au niveau cantonal et départemental.



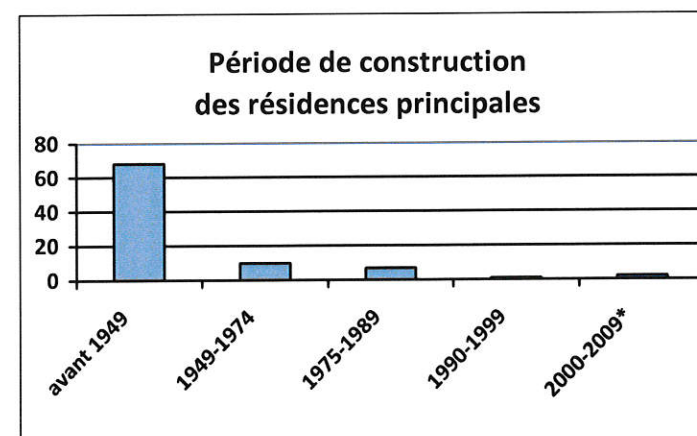
A l'opposé, la part de locatif est relativement importante pour une commune de cette importance avec 18 %. Par contre, on note l'absence de logement à loyer modéré.

En 2006, le parc de logements de la commune de Saint Christophe du Jambet était composé à 79,8% de propriétaires, contre 18 % de locataires et 2,2% de logés gratuitement.

Sur la commune, on ne recense aucun logement à caractère social.

### 5.8 Un bâti ancien

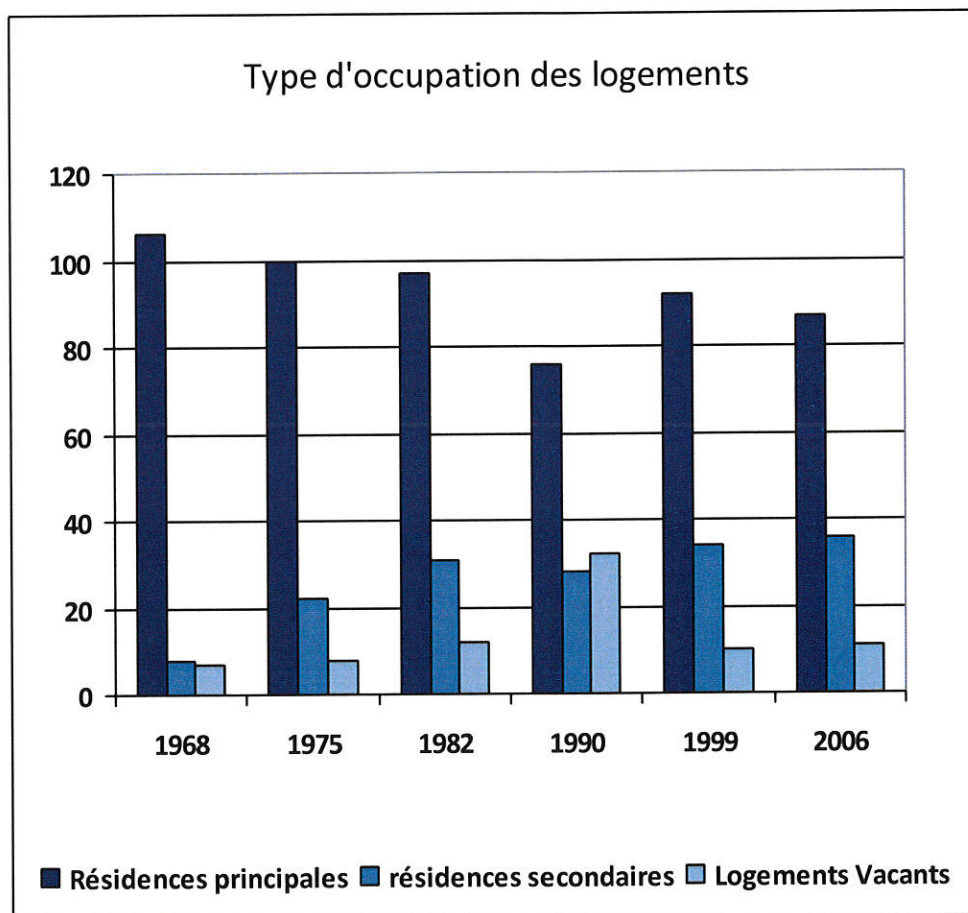
La commune dispose de logements majoritairement anciens. En effet, près de 78% de l'ensemble du parc de logements a été construit avant 1949. Ce taux est largement supérieur à celui observé au niveau cantonal (58%). Depuis 1949, la commune enregistre moins d'une construction par an en moyenne. L'absence d'opération de lotissement a probablement été un frein au développement de la construction sur la commune.



\*donnée mairie



### 5.9 Type de résidences



La proportion des résidences principales est la plus importante sur l'ensemble du parc de logements. En effet, le nombre de résidences principales est de 87 contre 36 résidences secondaires sur 134 logements recensés en 2006.

De 1968 et 1990, la baisse du nombre des résidences principales tenait essentiellement au changement d'occupation des habitations (passage en résidences secondaires). Ce n'est qu'à partir de 1990 que l'on constate une augmentation assez importante des résidences principales. Cela s'explique à la fois par la construction de nouvelles habitations mais également par une baisse sensible des logements vacants. De 1999 à 2006, le nombre des résidences principales a très légèrement reculé au profit des résidences secondaires. En parallèle, les logements vacants restent au nombre de 11.

| Résidences principales selon le confort    |           |                |              |
|--------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| Confort des logements                      | 2006      | %              | % en 1999    |
| <b>Ensemble des résidences principales</b> | <b>87</b> | <b>100,0 %</b> | <b>100 %</b> |
| avec baignoire ou douche                   | 79        | 91%            | 90.2 %       |
| Chauffage central collectif                | 1         | 1.1 %          | 1.1 %        |
| Chauffage central individuel               | 36        | 41.6 %         | 34.8 %       |
| Chauffage individuel tout électrique       | 19        | 22.5 %         | 23.9%        |

L'ensemble des résidences principales est constitué de logements qui possèdent un confort minimum. En effet, en 2006 seulement 9% des logements ne possédaient ni baignoire, ni douche. On observe donc une très nette amélioration de l'équipement de base.

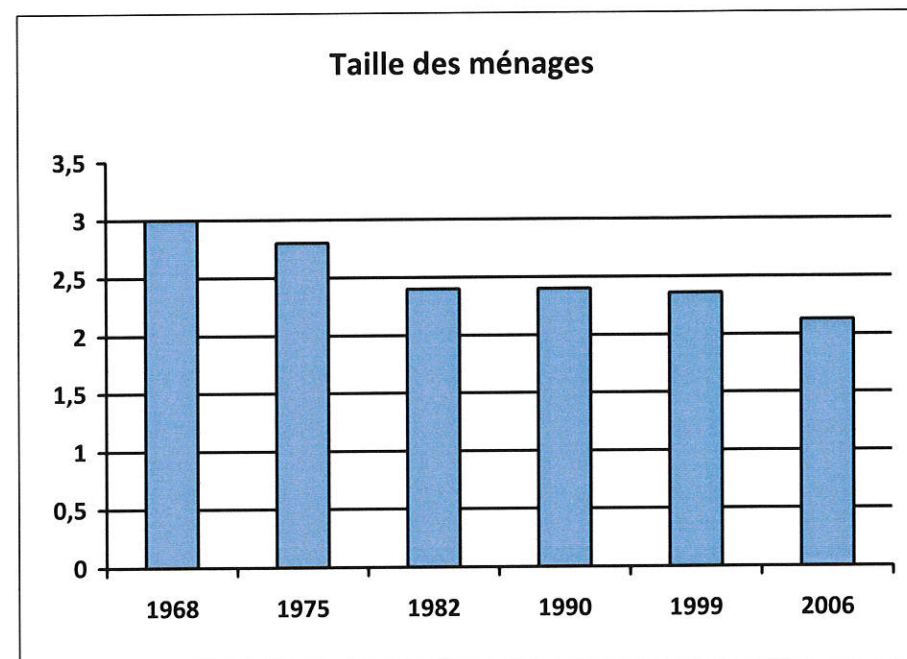
Les logements avec chauffage central ne sont pas majoritaires, même si c'est la proportion la plus importante dans le mode de chauffage. La part du chauffage individuel tout électrique est encore importante. Le confort des logements sur la commune peut encore être largement amélioré.

### 5.10 Taille des ménages

Comme observé sur l'ensemble du territoire national on note une baisse sensible de la taille des ménages à Saint Christophe du Jambet. Celle-ci était de 3 en 1968 pour atteindre en 2006, 2,13. Cela s'explique par la baisse du nombre des familles nombreuses. Les familles sont plus souvent constituées de 2 enfants contre 3 dans les années 60-70.

Parallèlement, on a enregistré une augmentation des familles monoparentales, même si cela reste relativement marginal à Saint Christophe du Jambet.

Entre 1999 et 2006, la taille des ménages a continué de baisser, probablement lié au non renouvellement des ménages sur la commune.





## 6 Activités économiques

### 6.1 Commerces et services

La commune ne dispose d'aucun service (exceptée la mairie) ni commerce.

### 6.2 Artisans-Entreprises

La commune compte sur son territoire un artisan et deux entreprises :

- un plombier
- une scierie
- une entreprise de conception graphique et de site internet

### 6.3 L'agriculture

L'activité agricole est la seule réelle activité économique du territoire communal de Saint Christophe du Jambet. En 2009, on recensait 7 exploitations.

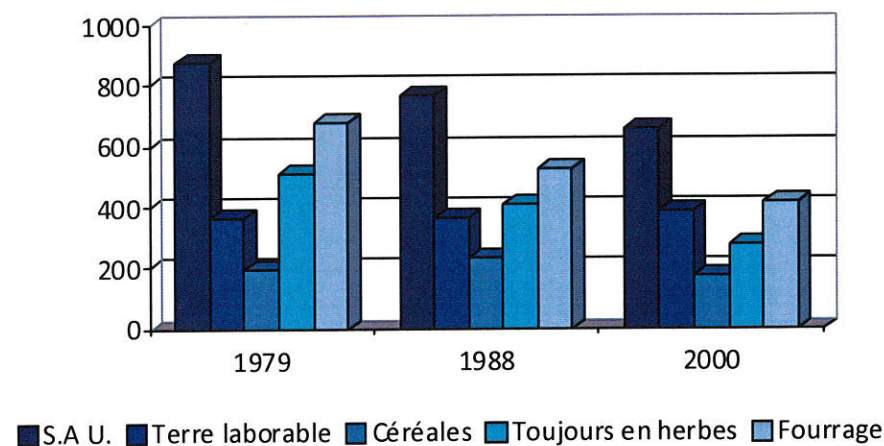
La production animale est tournée largement vers l'élevage bovin. Cependant, on peut observer quelques élevages de volailles avec un label « poulet de Loué ».

Au cours des trente dernières années la production agricole a évolué vers une production plus moderne et plus « industrielle », mais en

gardant une certaine qualité de production (élevage en plein air, label poulet de loué).

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

Les types d'exploitations



## **7 Les équipements publics- les services- Les associations**

### **7.1 Associations communales**

La commune compte sur son territoire 3 associations :

- Les aînés ruraux
- Le comité des fêtes
- La compagnie du passage (théâtre)

### **7.2 Les équipements publics**

#### **7.2.1 Equipements scolaires et périscolaires**

La commune ne compte pas d'équipement scolaire. Les enfants vont à l'école maternelle-primaire à Saint Aubin de Locquenay et Beaumont sur Sarthe, au collège de Fresnay sur Sarthe et Beaumont sur Sarthe, au Lycée de Sillé le Guillaume.

Le ramassage scolaire est géré par le Conseil Général.

#### **7.2.2 Equipements sportifs et culturels**

La commune ne compte aucun équipement sportif.

La commune dispose d'une salle polyvalente pouvant accueillir 150 personnes au niveau de la mairie.



#### **7.2.3 Equipements touristiques**

La commune ne dispose pas d'équipement touristique excepté un sentier de randonnée, le GR 36.

### **7.3 -Les services publics**

La Mairie est le seul service public de la commune.

La Mairie



### **7.4 -Les transports publics**

Il n'existe pas de ligne de transport public quotidienne vers Saint Christophe du Jambet.

Cependant, un service de transport a été mis en place par le Conseil Général de la Sarthe pour emmener les enfants dans les différents établissements scolaires.

### **7.5 Les infrastructures**

Les routes départementales 196, 21 et 39 traversent la commune. Seules les RD 196 et RD 21 traversent le bourg.

#### **-Leur impact sur la commune**

Ces routes départementales à destination de Saint Christophe du Jambet sont peu fréquentées.

### **7.6 -Assainissement**

Aujourd'hui, seul le bourg est en assainissement collectif. La station de traitement est en cours de réalisation.

### **7.7 -Déchets : ramassage, déchetterie, benne.**

Ce service est géré par la Communauté de Communes du Pays Belmontois. Le ramassage des ordures ménagères est effectué 1 fois par semaine.

Il existe également sur la commune un point de collecte pour le tri sélectif, à côté de l'église.



Une déchetterie est à la disposition des habitants de Saint Christophe du Jambet, à Beaumont sur Sarthe.



### ***7.8 -Distribution de l'eau potable***

La distribution de l'eau potable est gérée par S.I.A.E.P. de la région de Montreuil le Chétif. L'eau provient d'un captage à Mont Saint Jean.

## 8 FORME URBAINE ET BÂTI

### 8.1 Composition urbaine

#### 8.1.1 Implantation urbaine

Le village de Saint Christophe du Jambet est implanté sur le front de la Cuesta. Il est traversé par les routes départementales 196 et 21.

Le développement du village s'est donc porté essentiellement le long de cette départementale (rue de François Rabelais) et de la rue de la Reine Berthe. Les extensions du bourg se sont effectuées au niveau du hameau Rochefort.

La place de l'église occupe une position centrale dans le bourg ancien. Quatre entrées principales permettent d'accéder au centre du bourg de Saint Christophe du Jambet. Celles-ci n'ont pas fait l'objet d'un traitement paysager particulier.

#### Entrée -Ouest (VC 9)

Cette entrée arrive après la traversée du hameau « Rochefort » et donc après un long passage à 50km/h. Cet accès est fermé dans ces vues ce qui ne favorise pas une vitesse élevée. On peut regretter l'absence de trottoirs pour rejoindre le hameau de « Rochefort » qui a été relié au bourg par les dernières constructions. Quelques trouées permettent d'avoir de superbes vues sur la campagne environnante.



#### Entrée Sud (RD 21)

Cette entrée permet de remonter vers le bourg. Elle est bordée de part et d'autre de haies constituées d'arbustes. Il faut parcourir une centaine de mètres pour arriver aux premières constructions. Comme pour l'entrée Ouest, quelques trouées entre les habitations ou haies permettent d'apercevoir un superbe panorama.





### Entrée Nord (RD 21)

Cette entrée de bourg donne directement sur les premières maisons du bourg, après un long passage entre des champs cultivés. Le virage à l'arrière du panneau d'agglomération incite à une levée de pied. On peut regretter la rangée de thuyas qui borde la voie sur la partie Nord (à gauche en entrant dans le bourg). Une haie bocagère aurait permis de faire la transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. La vue sur la maison pignon sur rue est très agréable.



### Entrée Est (RD 196)

Cette entrée est probablement la plus agréable. Au Sud (sur la gauche en entrant), un superbe panorama s'offre à nous. Au Nord (sur la droite en entrant), la vue donne sur le Château et son parc. En face le regard se porte sur l'église. L'ensemble de ces vues doit être préservé.





## 8.2 Organisation du bâti

### 8.2.1 Le bourg

Le bourg s'est développé de manière linéaire. Les constructions d'après 1949 ne sont pas directement visibles des entrées, excepté au niveau de l'entrée Ouest.

### 8.2.2 Le bâti ancien

#### -Le bâti du centre

Le bâti du centre se caractérise par un bâti relativement dense qui respecte l'alignement sur rue et en limites séparatives. Cet alignement sur les rues, au droit des zones non bâties, est d'ailleurs souvent repris par des murets de 1 à 2 mètres de hauteur. Ceux-ci apportent un caractère très rural au bourg.



Ancien presbytère

Le bâti du centre est constitué majoritairement par des murs en grès roussard ou maçonnerie de moellons enduite.



L'usage des pierres de roussard est fréquent pour les encadrements et les cheminées. Cependant, l'usage d'encadrement maçonné peint en blancs est également observé, essentiellement pour les constructions plus modestes.





Cheminée avec pierres de roussard

Les toitures sont essentiellement à deux pans. Les matériaux de couvertures alternent entre ardoises naturelles et tuiles plates de pays.

Le bâti situé à proximité immédiate de l'église et principalement à vocation d'habitation, se compose essentiellement d'un rez-de-chaussée, avec étage plus combles. Certains bâtiments souffrent d'une mauvaise qualité de restauration (non respect du bâti traditionnel avec sa sobriété et ses couleurs régionales).

D'autres bâtiments, par contre, ont été conservés tels quels ou restaurés avec une volonté de retrouver les caractéristiques du bâti ancien. Les ouvertures sont à encadrement de grès roussard ou maçonnerie peinte en blanc ou plus rarement de tuffeau. Les volets battants bois peints ont été conservés. On peut cependant regretter l'apparition de volets roulants blancs sur certaines maisons de caractères du centre bourg.

Dans le centre bourg, la présence de bâtisses dégradées ou laissées à l'abandon se fait plutôt rare. Seules, quelques unes ont été recensées. Faisant partie intégrante du patrimoine local, elles mériteraient une restauration de qualité.



Dès lors que l'on s'éloigne de l'église, toujours implantées le long des voies, on distingue des habitations plus rurales de hauteur moins importante (rez-de-chaussée plus combles)

Des venelles, perpendiculaires à la voie principale, permettent de cheminer dans les « arrières » de Saint Christophe du Jambet ou de rejoindre la voie parallèle. On découvre alors, une multitude de petits bâtiments. Ceux-ci sont plus aérés, se composent d'habitations d'architecture traditionnelle et se déclinent exclusivement en rez-de-chaussée plus combles, sauf celles qui s'adaptent à la déclivité du site.



Aux abords du centre, on observe la présence d'anciennes fermes traditionnelles, avec cour entourée de bâtiments annexes.

### *8.2.3 Le bâti récent*

Les pavillons d'habitation de volume simple et traditionnel. Ici, les habitations sont généralement de plain pied. Le bâtiment principal est implanté en retrait du domaine public, sur les limites latérales ou au centre de la parcelle.



Le manque d'unité et d'harmonie entre les différentes habitations est bien perceptible. Elles sont couvertes aussi bien en tuiles dites « mécaniques », qu'en tuiles plates de pays. Les teintes d'enduits sont elles aussi très disparates (crème à ocre) comme celles des couvertures (rouge plus ou moins foncé). Les teintes claires s'intègrent peu au paysage.

Les parcelles sont bordées de végétaux type thuyas ou d'un muret surplombé d'un barreaudage. Ceux-ci viennent renforcer cette absence d'homogénéité.



#### 8.2.4 Le bâti des hameaux

Les hameaux sont plutôt des lieux dits, il n'y a pas de regroupement de constructions suffisamment important pour être qualifié de hameau, excepté le hameau de Perrein qui compte 8 habitations.

On retrouve le style architectural du centre bourg. Les habitations sont généralement composées d'un rez-de-chaussée avec combles. Cependant, il est possible d'apercevoir quelques bâtiments à grand volume.



Ces bâtiments sont constitués de roussard, avec un jointement en enduit ocre pour les restaurations présentes. Pour les plus anciennes, on retrouve des enduits de teinte beige foncé à ocre jaune.

Les toitures sont majoritairement à deux pans, en tuile plate de pays. Cependant, on observe sur quelques bâtisses des tôles ondulées ou des bacs aciers de teintes sombres.



Dans quasiment chaque hameau, on retrouve des maisons bien restaurées.



On peut juste regretter la présence de quelques maisons de constructions des années 70 mal intégrées au paysage, particulièrement lorsqu'il y a une haie de thuyas qui entoure la parcelle. Cette haie souvent rectiligne et de couleur uniforme avec les formes cuves et les couleurs variées de l'espace naturel.

### **8.3 Les espaces publics**

Excepté la place de l'église, on ne peut pas vraiment parler d'espace public sur la commune.

### **8.4 Le patrimoine**

La commune compte :

- une l'église classée aux Monuments Historiques.

Cette église a été bâtie en 1231. Elle comporte une nef voûtée sur ogive sans transept et une abside.

Cette église abrite une statue en bois du 15<sup>ème</sup> siècle de Saint Christophe et une statue en terre cuite du 16<sup>ème</sup> siècle de Saint Jacques de Compostelle.



- le château de la cour du Val  
Ce château date du 19<sup>ème</sup> siècle.





- les croix archaïques

Celles-ci sont nombreuses sur la commune.



## **9 CONCLUSION**

La commune de Saint Christophe du Jambet présente un cadre très agréable. Malheureusement, son développement est limité par le manque de commerces et de services sur son territoire.

En revanche, on peut noter des panoramas remarquables sur la campagne environnante, avec des vues lointaines, mais également un bourg bien préservé. Les aménagements futurs ne devront pas altérer le caractère du bourg qui est son principal atout.



## Les atouts

Un patrimoine bâti de qualité

Des panoramas de qualité

Peu de trafic routier dans le bourg

Un bourg de caractère

Un bourg situé dans le périmètre des bâtiments historiques

## Les handicaps

Un bourg linéaire

Pas de service ni de commerce

Une situation géographique peu propice à attirer de nouveaux habitants

Commune non traversée par un grand axe de communication

## Les enjeux

Créer une dynamique démographique

Créer et intégrer des zones de constructions

Préserver le patrimoine bâti

Préserver les vues et les espaces naturels

## 10 Les Politiques supracommunales et leurs incidences

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

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

### 10.1 Lois d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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



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

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

#### *10.1.2 la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992*

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

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

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

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

#### *10.1.3 la loi sur les Paysage du 8 janvier 1993*

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

La commune de Saint Christophe du Jambet est située dans l'unité paysagère N°2 Paysages contrastés de l'Ouest pour les deux tiers Ouest de la commune et dans l'unité paysagère N°12 Vallée de la Sarthe pour le tiers restant de la commune. Ces unités paysagères sont décrites comme suit dans l'Atlas des paysages de la Sarthe.

##### **Paysages contrastés de l'Ouest**

*« Cette unité paysagère est constituée de l'imbrication de deux types de paysages : d'une part des zones peu vallonnées de grandes cultures, et d'autre part des reliefs désordonnés et arborés. Ces deux ensembles se partagent le territoire de l'unité paysagère : l'observateur évolue entre paysages ouverts (surtout vers l'ouest) et paysages intimes (surtout vers l'est), avec également des secteurs plus confus où les deux types de paysages se mêlent intimement.*

*Dans les zones peu vallonnées, se sont développés des paysages caractéristiques : un territoire agricole très ouvert (grandes parcelles et peu d'arbres), rythmé par les silos, les clochers, etc. Les vallées y forment des coulées vertes avec une présence arborée nettement plus importante. Les*



reliefs arborés, perceptibles dans la plupart des arrière-plans, jamais très lointains, structurent les perspectives paysagères et introduisent des contrastes.

Ces espaces de relief accidenté, arborés, sont les éléments constitutifs du second type paysager : des reliefs mouvementés et irréguliers portant des boisements de pentes ou de crêtes et une trame bocagère déstructurée où s'insère l'habitat dispersé. Les paysages induits, repliés sur eux-mêmes, sont intimes. La couleur sombre du roussard, utilisé en proportion majoritaire dans le bâti, et les couleurs rougeâtres des enduits génèrent également des ambiances très spéciales. Depuis les contreforts de ces reliefs, peuvent se dégager de larges panoramas »

(Source Atlas des paysages de la sarthe)

### Vallée de la Sarthe

La dimension horizontale est prépondérante dans cette unité paysagère. Le relief y est en effet particulièrement plan, au point qu'il confère une certaine raideur aux paysages. Cette impression est sensible ici plus que n'importe où ailleurs dans le département et plus particulièrement depuis les routes en ligne droite (par exemple, les RD 306 et RN 138).

Bien que les franchissements de cours d'eau soient fréquents et que l'eau y soit souvent perçue directement, en vision rapprochée, les points de vue larges embrassent rarement le cours de rivière. Celles-ci demeurent en effet invisibles en perception lointaine.

Toutefois, dans ces mêmes points de vue large, la présence de l'eau est sensible indirectement, surtout en saison sèche, lorsque les prairies verdoyantes et les essences arborées spécifiques (saules, frênes, peupliers) permettent de deviner cette ressource. Le contraste entre les paysages verdoyants des vallées (dont est quasi entièrement constituée cette unité) et les camaïeux de jaunes - bruns des cultures à la fin de l'été est saisissant. Cette unité est également le lieu de l'accumulation de nombreux motifs paysagers prégnants, à l'origine d'un certain désordre (infrastructures, zones d'activités, bâti, peupleraies, etc.). Il peut ainsi devenir difficile de "lire" les paysages, de ressentir leur cohérence.

Malgré la constance de certains paramètres, l'unité se caractérise par la succession de séquences paysagères distinctes. Celles-ci empruntent leurs caractéristiques aux unités paysagères limitrophes, faisant évoluer les paysages du nord vers le sud et d'est en ouest.

Les paysages de l'unité s'ouvrent et se ferment au gré des influences paysagères diverses. Toutefois, d'une manière générale, les larges panoramas sont relativement limités en raison de l'horizontalité du relief. Quelques sites particuliers, au sein de l'unité paysagère, permettent néanmoins à l'observateur de prendre un peu de hauteur. De là, de très vastes panoramas peuvent s'ouvrir (depuis les coteaux de la Sarthe au nord de Beaumont-sur-Sarthe et aux abords de Sablé-sur-Sarthe, depuis les contreforts du plateau de Sargé vers la Sarthe et l'Huisne, depuis la cuesta de Ballon vers l'Orne saosnoise et la Sarthe, etc.

(Source Atlas des paysages de la sarthe)

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :



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

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

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Saint Christophe du Jambet n'est pas soumise à cette loi.

## **10.2 Servitudes d'utilité publique**

### **10.2.1 Protection des monuments historiques (AC1)**

L'église de Saint Christophe du Jambet est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en date du 11 décembre 1912.

Le classement Monument Historique implique que tous travaux portant sur un bâtiment situé dans un rayon de 500 mètres autour du bâtiment classé doit recevoir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. L'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques implique que l'Architecte des Bâtiments de France doit être prévenu 4 mois à

l'avance de tous travaux portant sur un bâtiment situé dans un rayon de 500 mètres autour de l'élément inscrit.

Service responsable Service départemental de l'architecture et du patrimoine  
24, place du Cardinal Grente  
72 000 Le Mans

### **10.2.2 Plan de Prévention du Risque Naturel Inondations (PM1)**

*La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations des communes de la Sarthe Amont de Léonard des Bois à Saint Saturnin approuvé le 20 juin 2007.*

#### **Les plans de prévention des risques inondation**

En matière d'inondation, le plan de prévention des risques inondation (PPRI), établi par l'État, délimite les zones exposées aux risques et régit l'usage du sol dans les zones à risques selon 3 principes :

- interdire toute construction nouvelle dans les zones soumises aux aléas les plus forts
- contrôler l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés

Le PPR s'appuie sur 2 cartes : la carte d'aléa et la carte de zonage.

Sauf exception, la carte d'aléas cartographie les secteurs en fonction des hauteurs d'eau atteintes lors d'une crue centennale :

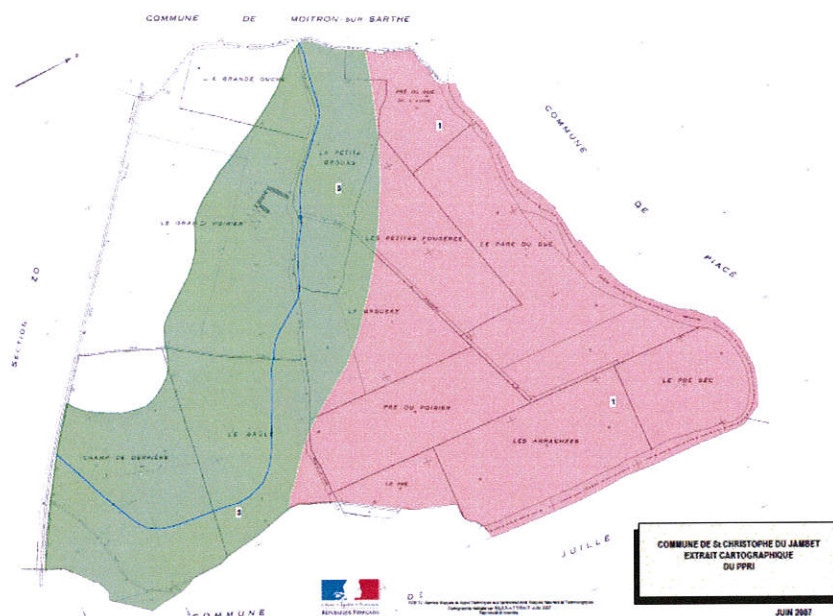
- aléa fort : submersion supérieure à 1 mètre
- aléa moyen : submersion de 0,5 mètre à 1 mètre
- aléa faible : submersion de 0 mètre à 0,5 mètre

La carte de zonage définit cinq zones :

- la zone réglementaire forte, qui correspond à la zone d'aléa fort
- la zone réglementaire moyenne - secteur naturel, qui correspond aux secteurs naturels soumis à un aléa faible ou moyen

- la zone réglementaire moyenne - secteur urbain qui correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa moyen
- la zone réglementaire faible, qui correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa faible
- la zone non exposée

Service concerné : Direction Départementale des Territoire de la Sarthe  
Service Eau et Environnement  
12, rue Ferdinand de Lesseps  
72 000 Le mans



*10.2.3 Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception, liés aux transmissions radioélectriques, exploités par l'Etat (PT2).*

La zone de garde et de protection radioélectrique concerne la liaison hertzienne de Beaumont sur Sarthe à Fresnay sur Sarthe.

Pour la zone spéciale de dégagement, à l'intérieur d'un couloir de 100 mètres la servitude de hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est de 10 m NGF.

**Liaison hertzienne : Beaumont sur Sarthe – Fresnay sur Sarthe**

En cas de construction nouvelle de grande hauteur comme un silo, une éolienne ou bien dans la perspective d'une rehausse de construction existante, aux abords des zones de servitudes, le pétitionnaire devra consulter France Télécom.

Service responsable France Télécom  
UPR Ouest  
Service DA-RCL servitudes  
5, rue du Moulin  
BP 53 149  
44 331 Nantes Cedex 3

#### 10.2.4 Servitudes liée à la voie ferrée

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



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

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

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

Service responsable S.N.C.F.

Délégation immobilière Bretagne-Centre-Pays de la Loire  
23, Rue Pierre Brossolette  
37 700 Saint Pierre des Corps

#### 10.2.5 Les risques sismiques

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa séisme pour les bâtiments de classe « à risque normal »,

Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et [es nouvelles règles de constructions parasismique avec une mise en application à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'ancien zonage reposait sur des études datant de 1986 et classait le département de la Sarthe en intégralité en zone de sismicité zéro. L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa

sismique et une redéfinition du zonage en se fondant principalement sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 à 5 soit de l'aléa très faible à l'aléa très fort. La Sarthe est concernée par l'aléa très faible et faible.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

**Catégorie I** : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique

**Catégorie II** : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes

**Catégorie III** : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.

**Catégorie IV** : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Dans la moitié Est de la Sarthe, classée en aléa sismique très faible, aucune règle de constructions parasismiques ne s'applique.

Dans la moitié Ouest, classée en aléa sismique faible, soit 260 communes, les règles de constructions parasismiques s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (exemple : établissements scolaires) et IV (exemple : caserne de pompiers).

De plus, des règles existent pour les bâtiments de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les

bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface hors œuvre nette (SHON) initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

La commune de Saint Christophe du Jambet se situe dans la zone de sismicité faible.

Service concerné : Direction Départementale des Territoires de la Sarthe  
Service Eau et Environnement  
12, rue Ferdinand de Lesseps  
72 000 Le Mans

### **10.3 Schémas ou plans à prendre en compte**

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

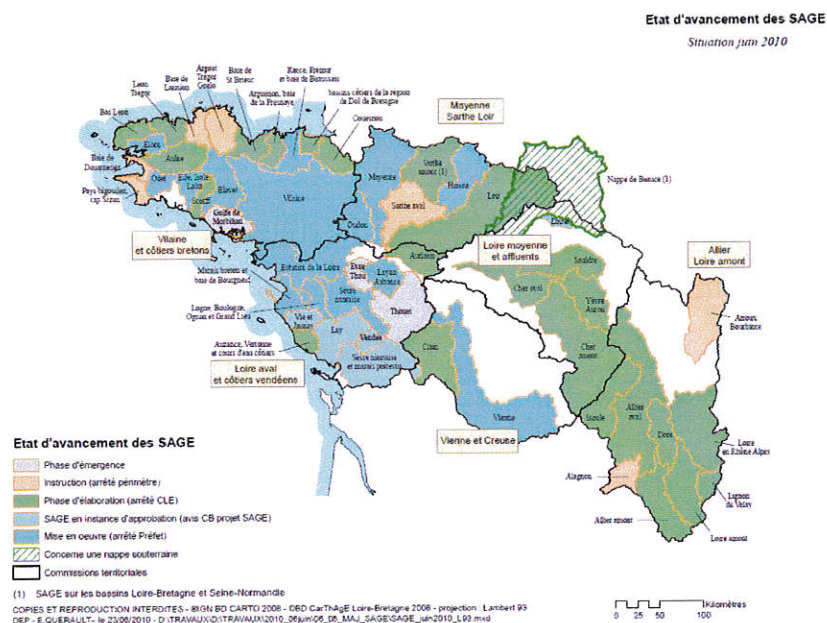
##### **Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne**

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

#### **Orientations fondamentales et dispositions :**

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges





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

### Le S.A.G.E. de Sarthe Amont

Saint Christophe du Jambet se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Amont qui a été approuvé le 16 décembre 2011

Les enjeux sont les suivants:

- Amélioration de la qualité des eaux de surface
- Amélioration de la ressource en eau potabilisable
- Protection de la population piscicole
- Lutte contre l'eutrophisation
- Limitation des risques d'inondation

**Service responsable** Institution interdépartementale du bassin de la Sarthe  
27, boulevard de Strasbourg  
B.P. 96  
61 003 Alençon Cedex

## 10.4 Autres éléments

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

Un certain nombre d'éléments patrimoniaux et naturels a été recensé sur la commune.

- L'ancienne Gare du XIX<sup>ème</sup>
- La Croix de Vivoin
- Le château de 1902
- Les croix archaïques se trouvant sur l'ensemble de territoire

**Service responsable** Service départemental de l'architecture et du patrimoine  
24, place du Cardinal Grente  
72 000 Le Mans

#### 10.4.2 Les sites archéologiques à protéger

Ces sites sont concernés par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2004-490 du 3 juillet 2004.

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

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

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2004-490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

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

de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

*Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.*

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

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

#### 10.4.3 Eléments liés aux milieux, sites et paysages naturels

La commune n'est concernée par aucune Zone Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, ni site Natura 2000



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

#### *10.4.4 Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies*

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

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *10.4.6 La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural*

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

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

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

#### *10.4.7 Les installations classées agricole pour la protection de l'environnement*

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

Elles sont soumises à deux régimes différents :

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

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

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

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

#### *10.4.8 Autre installation classée pour la protection de l'environnement*

Il n'existe pas sur la commune de Saint Christophe du Jambet d'installation classée pour la protection de l'environnement.



## 11 Les objectifs de développement

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Créer une dynamique démographique
- Créer et intégrer des zones de constructions
- Préserver le patrimoine bâti
- Préserver les vues et les espaces naturels

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

La zone constructible C  
La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés :

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

### 11.1 LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

#### 11.1.1 Les besoins

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

#### *Le taux d'occupation des logements*

|                                   | 1990 | 1999 | 2006 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| <i>Taille moyenne des ménages</i> | 2,4  | 2,36 | 2,13 |

Source : RGP, INSEE

Comme observé sur l'ensemble du territoire national on note une baisse sensible de la taille des ménages à Saint Christophe du Jambet. Celle-ci était de 3 en 1968 pour atteindre en 2006, 2,13. Cela s'explique par la baisse du nombre des familles nombreuses. Les familles sont plus souvent constituées de 2 enfants contre 3 dans les années 60-70.

Parallèlement, on a enregistré une augmentation des familles monoparentales, même si cela reste relativement marginal à Saint Christophe du Jambet.

Entre 1999 et 2006, la taille des ménages a continué de baisser, probablement lié au non renouvellement des ménages sur la commune.

De par sa position géographique, et son manque de services, les nouveaux habitants potentiels préfèrent s'installer dans les communes disposant de quelques services et commerces.

Ainsi, pour les prévisions à l'horizon 2020, on retiendra un chiffre de 2,2 personnes par ménage, chiffre plus en rapport avec la moyenne cantonale et correspondant aux objectifs de la commune, à savoir accueillir de nouvelles familles afin de rajeunir sa population.

#### 11.1.2 Le taux de croissance de la population

| Evolution démographique |           |           |           |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                         | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 |
| Solde naturel en %      | 0.0       | 0.1       | -0.5      | -0.1      | -0.2      |
| Solde migratoire en %   | -1.9      | -2.5      | -2.4      | 2.2       | -2.0      |
|                         |           |           |           |           |           |
| Taux de natalité en ‰   | 12.5      | 9.5       | 11.4      | 9.5       | 8.3       |
| Taux de mortalité en ‰  | 13        | 8.9       | 16.1      | 10.6      | 10.4      |
| Variation annuelle en % | -1.9      | -2.4      | -2.9      | 2.1       | -2.3      |

De 1962 à 1990, l'évolution démographique de Saint Christophe du Jambet était largement négative, malgré un solde naturel positif entre 1968 et 1982. Une grande partie du solde migratoire négatif de la commune est lié au départ en retraite des agriculteurs. Ceux-ci préfèrent s'installer dans une



commune disposant de plus de services, comme Beaumont sur Sarthe ou Fresnay sur Sarthe.

Depuis 1982, le solde naturel est devenu négatif. Parallèlement le solde a toujours été négatif depuis 1968 excepté dans la période 1990-1999. Cela peut s'expliquer par l'absence de commerce dans le bourg, des accès par voies secondaires et un manque d'offre de terrains constructibles.

#### **11.1.3 Le rythme de constructions actuel**

Depuis 1949, la commune enregistre moins d'une construction par an en moyenne. L'absence d'opération de lotissement a probablement été un frein au développement de la construction sur la commune.

#### **11.1.4 Les objectifs**

Les élus de Saint Christophe du Jambet souhaitent une croissance modérée, avec une moyenne de 1,5 construction par an.

Il s'agit ainsi pour Saint Christophe du Jambet d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable, afin d'éviter un vieillissement de sa population.

Le développement de la commune devra se faire de façon cohérente, en préservant le paysage rural et le caractère du bourg ainsi qu'en permettant la pérennité de l'activité agricole.

Suite à un comptage et à un recensement, il s'avère que la population de la commune est de 200 habitants en 2010 et compte sur son territoire 88 résidences principales.

Avec l'accueil de 10 à 15 nouvelles constructions dans les 10 ans à venir, la commune compterait une population d'environ 220-230 habitants en 2020, soit 20 à 30 habitants de plus qu'en 2010.

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

La commune souhaite que les personnes puissent construire leur maison sur des parcelles de taille moyenne (850 m<sup>2</sup> environ y compris voirie et espaces verts).

En retenant une taille moyenne de parcelle de 900 m<sup>2</sup> par habitation, les besoins s'élèvent à environ 1,3 ha.

Afin de se prémunir contre un éventuel manque de foncier (refus de vente de certains propriétaires par exemple) et éviter ainsi une spéculation trop importante, la commune souhaite retenir une surface constructible plus importante que les stricts besoins correspondant à 10-15 nouvelles constructions.

Ainsi, en prenant un coefficient multiplicateur de 1,5 de la surface strictement nécessaire, 1,95 ha devront être réservés pour se prémunir contre un éventuel manque de foncier.

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

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

Sont inscrits en zone constructible C, le bourg.

L'ensemble des habitations de la commune est en assainissement autonome.

Le bourg s'est développé vers l'Ouest le long de la rue de la Reine Berthe jusqu'au hameau « Rochefort » et au lieu dit « Champ de la Croix ».

L'objectif de la carte communale est de redensifier le bourg afin de limiter les extensions des réseaux.

La volonté est de permettre de créer une liaison entre le Nord du Bourg, au niveau de la rue François Rabelais et à l'Ouest au niveau de la rue de la Reine Berthe. Le développement du bourg devra permettre de relier ces deux parties du bourg.

##### **Développement au Nord du bourg**

La commune est propriétaire de la parcelle 39, au nord du bourg. Cette parcelle est entièrement raccordée aux divers réseaux. L'aménagement de ce secteur s'effectuera à moindre coût pour la collectivité. L'ensemble de la parcelle représente 3,21 ha. Aujourd'hui, les élus ont présenté plusieurs fois cette parcelle à des propriétaires potentiels, mais la préférence de ceux-ci était de s'implanter au Sud du bourg, au niveau du hameau de « Rochefort ».

Les élus souhaitent limiter l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, afin de pouvoir ouvrir une autre parcelle à l'urbanisation, tout en respectant les

objectifs définis lors de la précédente réunion (1,2 ha). Seuls 8 750 m<sup>2</sup> seront ouverts à la construction.

Tous les réseaux desservent cette parcelle. Ces aménagements avaient été effectués après que la SECOS ait montré son intérêt pour cette parcelle afin d'y construire des logements. Depuis, le projet a été abandonné.

Un aménagement pour une sortie de ce secteur est envisagé. Cet aménagement sera élaboré après concertation avec le Conseil Général de la Sarthe.

Aujourd'hui, cette parcelle est louée à un agriculteur. Celui-ci y produit des céréales.





### **Développement à l'Ouest du bourg**

Les demandes de terrain s'effectuent essentiellement dans la partie Ouest du bourg. Les élus décident donc d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles en vis-à-vis des parcelles déjà construites. Cela concerne la parcelle 166, ainsi que la partie Sud des parcelles 19, 20 et 21 soit une surface de 6 060 m<sup>2</sup>. Les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption sur l'ensemble de ces parcelles afin d'avoir la maîtrise sur l'aménagement de ce secteur. En effet, de ce secteur devra partir une voie qui permettra de désenclaver les parcelles situées à l'arrière du bourg et rejoindra la rue François Rabelais.

Aujourd'hui l'ensemble de ces parcelles est desservi par l'ensemble des réseaux, excepté par le réseau d'assainissement collectif.

Ces parcelles sont actuellement des parcelles cultivées.

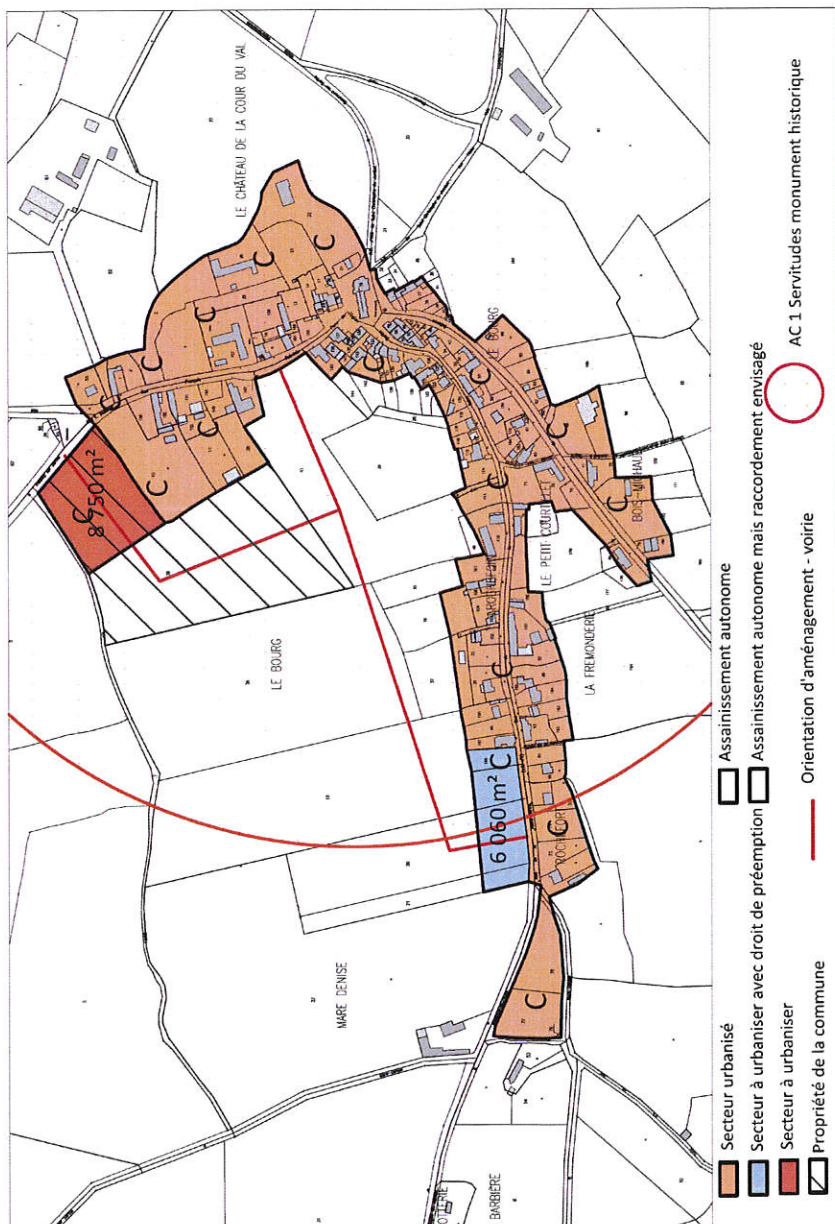


Afin de ne pas bloquer le projet futur de développement en arrière du bourg ancien, les élus souhaitent que la parcelle 41, au milieu du bourg ne soit pas incluse dans la partie urbanisée, afin de se prémunir contre une construction

qui pourrait contrarier l'aménagement futur de ce secteur. En effet, les élus envisagent de créer une voie sur cette parcelle afin de desservir les parcelles arrière du bourg.



Donc dans l'optique de créer cette voie de désenclavement, les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption. Ce droit de préemption se fera par le biais d'une délibération du Conseil Municipal indépendante de la carte communale.



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

Bloqué en son cœur par une parcelle qui pourrait n'accueillir qu'une seule habitation pour plus de 6 000 m<sup>2</sup>, les élus ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles contigües aux parcelles déjà construites, afin de limiter l'impact sur les activités agricoles.

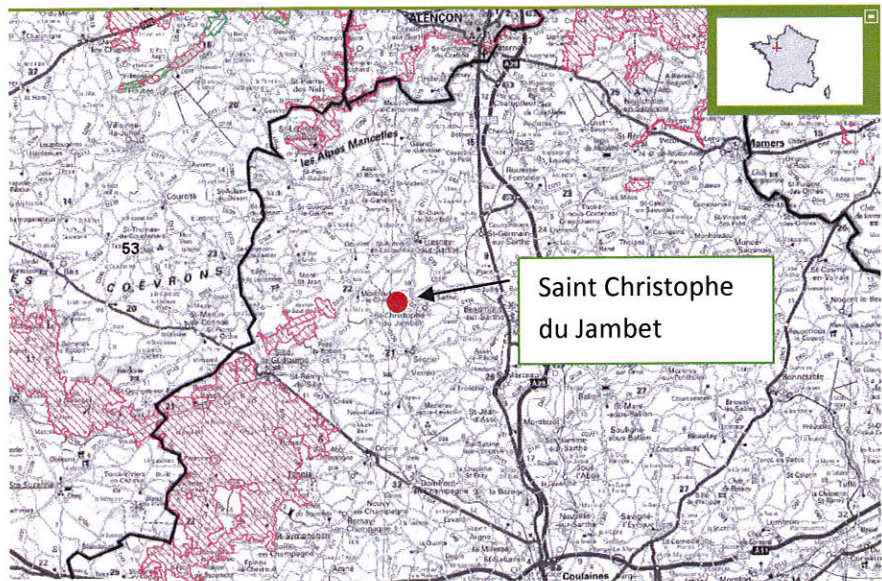
Aujourd'hui, ces parcelles sont cultivées. Malgré l'ouverture de celles-ci à l'urbanisation, l'impact sur les zones d'épandage est limité. Seule la parcelle située au Nord réduira les capacités d'épandage au niveau communal.

Aucune zone humide n'a été observée sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation.

Terrain pris sur l'espace agricole, aucun site naturel n'est touché par ce développement.

La commune n'est pas concernée par des sites Natura 2000. Le plus proche concerne le site « Forêt de Sillé », à 15 kilomètres, à l'Est de la commune.





Source : <http://cartelle.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelle/voir.do?carte=Natura2000&service=DGALN>

**Mise en œuvre d'un droit de préemption**

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

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

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

La commune de Saint Christophe du Jambet souhaite disposer de ce droit de préemption pour les parcelles 19, 20, 21 et 166 afin d'élaborer un aménagement d'ensemble de ce secteur. Ce droit de préemption sera pris par délibération après l'approbation de la carte communale

**11.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES**

| Désignation des zones                                 | Surfaces en ha |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Zone C constructible à usage mixte au niveau du bourg | 12,66          |
| Zone inconstructible                                  | 1 111,34       |
| Total                                                 | 1 124          |



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SARTHE

14

ARRIVÉE LE

- 2 AOÛT 2012

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

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES DE LA SARTHE  
Service Urbanisme et Aménagement

**ARRÊTE N° 2012212-0001 du 30 juillet 2012**  
approuvant la Carte Communale de Saint-Christophe-du-Jambet

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

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

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Saint-Christophe-du-Jambet en date du 1er juin 2012 approuvant la Carte Communale ;

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

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

**SUR** proposition de M. le directeur départemental des territoires,

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

### ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** La carte communale de la commune de Saint-Christophe-du-Jambet dont les documents graphiques et le rapport de présentation sont annexés au présent arrêté est approuvée.

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

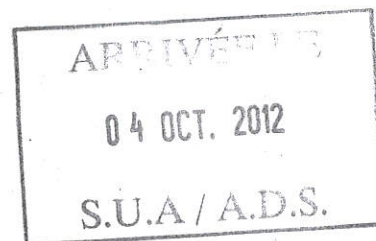
Un recours gracieux peut également être exercé auprès du Préfet de la Sarthe, dans les mêmes conditions de délais. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

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

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale

Magali DEBATE





DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
ARRONDISSEMENT DE MAMERS  
CANTON DE BEAUMONT SUR SARTHE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE  
**SAINT-CHRISTOPHE-DU-JAMBET**  
**SÉANCE du vendredi 1er juin 2012**

L'an deux mille douze le vendredi 1<sup>er</sup> juin à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de M. Maurice COLLET, Maire.

**Etaient présents** : M. André CHAPRON, M. Maurice COLLET, M. Lionel GOYER, M. Jean-Michel LEBOUCHER, M. Jacques RIOULT de NEUVILLE, M. Jacky ROUSSEAU, M. Pascal YZEUX,

**Absents** : M. Anthony LETAY, **Absent excusé** : Mme HAMELIN Stéphanie ayant donné procuration à M. COLLET Maurice, M. Gaëtan BERGER ayant donné procuration à Lionel GOYER

**Secrétaire de séance** : M. Jacques de Neuville

Date de convocation :  
21/05/2012

Date d'affichage :  
21/05/2012

Nombre de conseillers  
en exercice : 11

Nombre de conseillers  
présents : 7

Nombre de conseillers  
votants : 9

Pour : 9

Contre :

Abstention :

n° : 20-2012-  
URBANISME

**Objet** : Approbation de  
la carte communale

Au vu du refus du préfet d'approuver la carte communale par arrêté du 08/04/2011 n° 2011098-0004 et après avoir apporté les modifications demandées,

**Le Conseil Municipal,**

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.124-2 et R.124-7 ;

**VU** l'arrêté municipal en date du 15/11/2010 mettant le projet de carte communale à l'enquête publique ;

**ENTENDU** le rapport du commissaire-enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête publique ne justifient pas de modifications du projet de carte communale ;

**CONSIDERANT** que le projet tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L.124-2 et R.124-7 du code de l'urbanisme ;

**Après en avoir délibéré :**

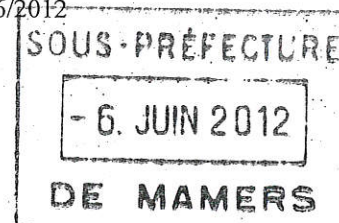
- **décide d'approuver la carte communale** telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- de la transmettre, accompagnée du dossier, au préfet lequel doit se prononcer dans un délai de 2 mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale ;
- dit que, après approbation par le préfet, la présente délibération ainsi que l'arrêté préfectoral feront l'objet, conformément à l'article R.124-8 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- dit que le dossier de carte communale sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Christophe du Jambet aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture ;

La présente délibération et l'arrêté préfectoral approuvant la carte communale seront exécutoires dès l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées et publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Pour copie conforme,

Rendu exécutoire par envoi en Sous – Préfecture le 04/06/2012

Le Maire,  
Maurice COLLET

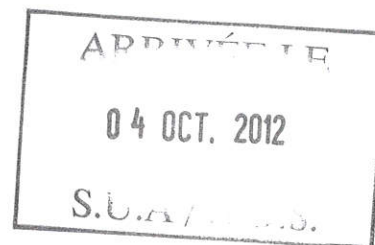




Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SARTHE



Direction départementale des territoires  
de La Sarthe

Le Mans, le 22 août 2012

Service Urbanisme et Aménagement

Le Responsable de l'Unité Planification

Unité Planification

à

Préfecture - Direction des Collectivités Locales  
Bureau de l'Utilité Publique

Nos réf. : ISBL72-01\dossiers\SUA\1\_PLANIF\2\_COMMUNES\SAINTE CHRISTOPHE DU JAMBET\cc approuve arrete  
07-2012.odt

Affaire suivie par : Thérèse Chabrand

Tél. : 02 43 78 89 24 - Fax : 02 43 78 87 81

Courriel : [ddt-sua-planification@sarthe.gouv.fr](mailto:ddt-sua-planification@sarthe.gouv.fr)

DDT - Unité Territoriale Nord Sarthe

DDT - SUA - Unité Application du Droit des Sols

Objet : Commune de Saint Christophe du Jambet - Carte Communale approuvée et exécutoire  
PJ : 1 arrêté

Par arrêté en date du 30 juillet 2012, le Préfet de la Sarthe, conjointement avec le conseil municipal a  
approuvé la carte communale de Saint Christophe du Jambet.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un exemplaire de cet arrêté en vous précisant qu'il est devenu  
exécutoire le 2 août 2012.

Laure LUCAS

arrêté transmis au 4<sup>es</sup> envoi.