

Commune de Saint Cosme en Vairais

Vu par être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 14 juillet 2010 approuvant
le PLU révisé, rendu exécutoire à compter du
06 septembre 2010.



Pour le Maire absent
l'Adjoint
Gérard ZANNI



Rapport de présentation - Juillet 2010



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
A- PRESENTATION GENERALE	6
1. LOCALISATION	6
2. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	7
B- LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES	8
1. MILIEUX PHYSIQUES	8
2. MILIEUX NATURELS	14
3. PAYSAGES, PATRIMOINE	15
C- LES COMPOSANTES SOCIO-ECONOMIQUES	36
1. DEMOGRAPHIE	36
2. HABITAT	44
3. ACTIVITES ECONOMIQUES	49
4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS - LES SERVICES - LES ASSOCIATIONS	57
5. LES INFRASTRUCTURES	61
D- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	65
E- LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES	68
1. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	68
2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	71
3. SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE	74
4. AUTRES ELEMENTS	78

INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été approuvé pour la première fois le 6 novembre 1981. Depuis, différentes modifications ont été apportées en 1984, 1987 et 1989. Une révision est intervenue en novembre 1995, et le document actuellement utilisé a été approuvé le 20 décembre 1999.

Il est à noter qu'une modification ponctuelle, ayant pour seul objet la construction du Complexe Communal Polyvalent, complète l'article UA 10 – Hauteur maximale des Bâtiments.

La commune de Saint Cosme en Vairais 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 (les risques technologiques, Loi Barnier, 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 de réviser son P.O.S. en le transformant en Plan Local d'Urbanisme, conformément à la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, par délibération du 18 décembre 2003.

Un Plan Local d'Urbanisme 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.

La volonté de la commune est de profiter de l'élaboration du P.L.U pour réduire les surfaces urbanisables et surtout de les concentrer autour du bourg de Saint Cosme. A titre indicatif, dans le P.O.S., les terrains urbanisés ou urbanisables représentaient 193,23 ha. A la suite de l'élaboration du P.L.U. nous n'avons plus que 182,14 ha d'espace urbanisé ou urbanisable, soit une **réduction de 5,7%**.

D'après la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre d'une part le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et d'autre part la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ;
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

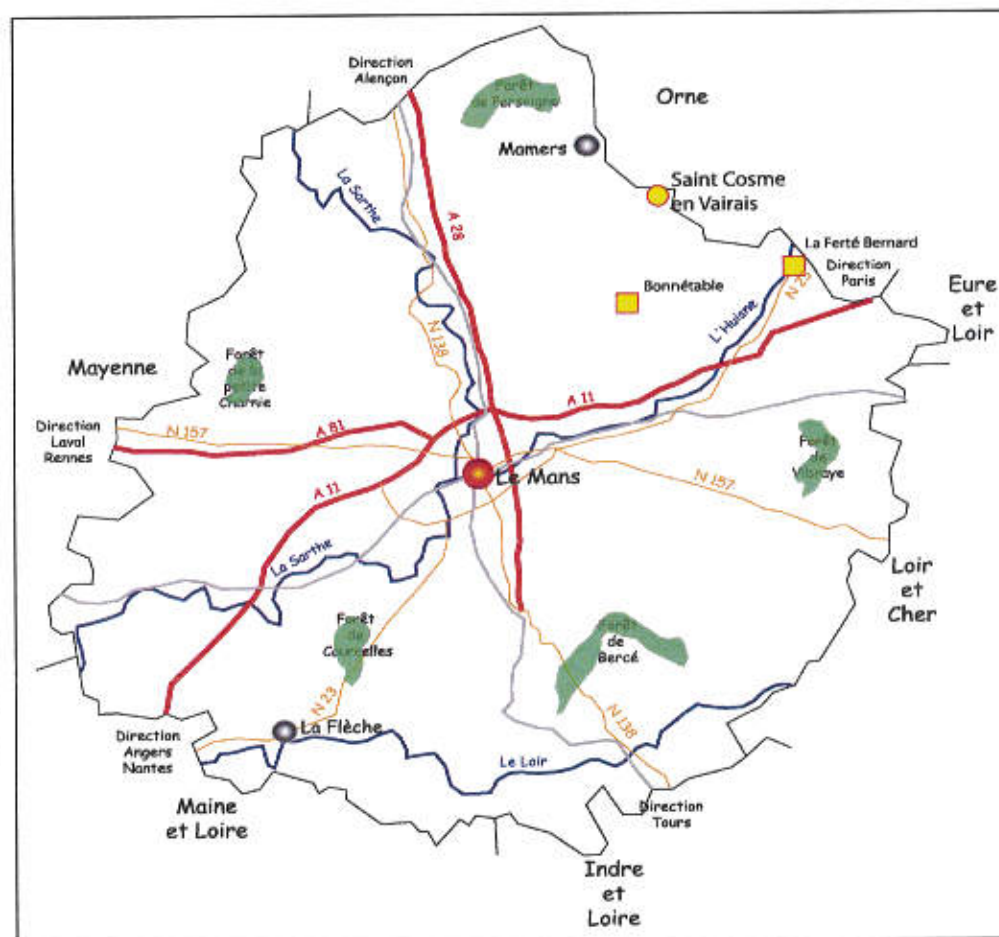
A- PRESENTATION GENERALE

1. LOCALISATION

Commune née d'une fusion entre Saint Cosme de Vair, Champassant et Contres en Vairais le 23 février 1965, Saint Cosme en Vairais couvre une superficie de 3263 hectares et appartient au canton ainsi qu'à l'arrondissement de MAMERS.

Comptant 2009 habitants au recensement 2010 la commune de Saint Cosme en Vairais est située à 13 Km du centre-ville de Mamers et à 18 Km de La Ferté Bernard, à 42 km du Mans et à proximité de nombreux accès routiers et autoroutiers.

Elle est bordée par les communes de Nogent le Bernard, Ruperroux le Coquet, Moncé en Saosnois, Saint Pierre des Ormes, Courcival, Nauvay ainsi que Saint Fulgent des Ormes, Igé, Pouvrai dans le département de l'Orne.



2. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

La commune de Saint Cosme en Vairais est rattachée à l'arrondissement et au Canton de Mamers. Saint Cosme en Vairais adhère à plusieurs structures intercommunales :

- La Communauté de Communes du Saosnois, créée le 26 décembre 1994 et qui regroupe 25 communes,
- Le Pays d'Alençon, créé en 1996,
- Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Vairais,
- Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable d'Origny le Roux,
- Le Syndicat du Bassin Orne Saosnoise.

D'autre part, il convient de signaler que la commune de Saint Cosme en Vairais n'adhère à aucun syndicat en charge de l'élaboration et du suivi d'un Schéma Cohérence territoriale. (S.C.O.T)

De plus, la commune de Saint Cosme en Vairais n'est pas intégrée dans un Programme Local de l'Habitat (P.L.H) qui vise à déterminer les enjeux de la politique du logement à l'échelle de la Communauté de Communes du Saosnois.

Enfin, la commune de Saint Cosme en Vairais ne possède pas de Plan de Déplacement Urbain clairement défini, même si une réflexion importante a été menée au sujet de la circulation sur le territoire de la commune.

B- LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

1. MILIEUX PHYSIQUES

Une topographie vallonnée

La topographie de la commune est relativement marquée et quelques massifs boisés occupent une petite partie du territoire communal. La commune se caractérise par un paysage vallonné, comptant dans les zones plus basses des terrains marécageux dans lesquels sinuent les ruisseaux comme celui du Pouvray, qui vient de l'Est et qui passe au Sud du bourg, le ruisseau du Guémançais, ayant la même direction et coulant au sud de la commune, ou celui de Mortève qui traverse la commune du Nord Nord Est au Sud-Sud Ouest et qui se jette dans l'Orne Saosnoise.

Une pédologie fertile

La commune de Saint Cosme en Vairais repose sur des sols essentiellement calcaires du Jurassique alors que les terrasses et les alluvions se retrouvent au sud du bourg et en partie sur des Marnes d'Oxford comprenant de l'argile de Dives.

Cependant, il est possible de distinguer quelques variantes :

- calcaire pierre à chaud, marne de couleur gris blanc à peu de profondeur,
- des terrains secondaires offrant partout du calcaire jurassique oolithique formant un plateau au Nord Ouest et s'affaissant vers le Sud,
- des sables ferrugineux du Vairais, inclus dans la cuesta oxfordienne
- des sables plus ou moins argileux et des calcaires.



Une géologie héritée de la présence de cours d'eau

La commune de Saint Cosme en Vairais dispose de plusieurs terrasses alluviales issues de la présence du ruisseau du Mortève, de l'érosion de celui-ci sur les coteaux du plateau voisin, et de l'accumulation des sédiments et des alluvions.

Certaines de ces terrasses alluviales n'ont pu être datées, telle celle de la Taille, issue du cône alluvial originaire de la forêt de Bonnétable (sable grossier à silex).

La moyenne terre (5 à 10 m d'épaisseur) renferme des galets de silex et des grès ferrugineux émoussés, associés à des graviers et à des galets calcaires.

La basse terrasse (3 à 5 m d'épaisseur) est constituée des mêmes matériaux que la moyenne terrasse de Saint Cosme.

Les alluvions actuelles sont constituées de limons argileux pouvant masquer la basse terrasse par endroit sur plus de 1,5 m.

En couverture, des limons de plateau peu épais (1 à 2 m) et résiduels sont observés de la route Saint Cosme – Igé jusqu'à Contres.

Ils sont beaucoup plus étendus qu'ils n'y paraissent. Ils ont pu subir une évolution par lessivage et accumulation d'argile. Les colluvions sont peu développées, les talwegs étant peu marqués.

La présence de l'eau

L'hydrologie est assez importante sur la commune de Saint Cosme en Vairais. La commune est traversée par plusieurs ruisseaux et est bordée à l'Ouest par la rivière Orne Saosnoise. Les points d'eau sont également nombreux sur la commune.

Ici, le ruisseau « Le Mortève » à Contres.

Les ruisseaux

La commune compte cinq ruisseaux :

- La Braye.
- La Haie Marie.
- Le Mortève qui traverse la commune d'Est en Ouest et va se jeter dans l'Orne Saosnoise.
- Le Forbonnais.
- Le Guémançais.



L'Orne Saosnoise

L'Orne Saosnoise forme la limite Ouest de la commune.

Elle coule du Nord au Sud dans une large plaine sillonnée par les ruisseaux nommés précédemment.

L'Orne Saosnoise appartient au périmètre du S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne, révisé et approuvé le 18 novembre 2008.

Le S.D.A.G.E. fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée au niveau d'un bassin, 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.

Aussi, le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Amont en cours d'élaboration. En avril 2009, le bureau de la Commission Locale de l'Eau a élaboré et validé le document de stratégie collective qui constitue un ensemble d'objectifs qui sont:

- Une meilleure gestion globale de l'eau
- Une meilleure gestion des milieux aquatiques
- Une meilleure gestion de la ressource en eau et des usages liés plus ou moins directement à l'eau du bassin versant.

L'Orne Saosnoise est, quant à elle, strictement cyprinicole et les densités de brochet sont certainement parmi les meilleures du département avec celles de la partie limitrophe de la Sarthe avec le département de l'Orne.

L'Orne Saosnoise est également classée en 2^{ème} catégorie piscicole.

Enfin, les usages de L'Orne Saosnoise en aval de sa confluence avec le ruisseau de Mortève sont principalement :

- les loisirs (canoë Kayak)
- l'irrigation
- la pêche
- l'alimentation en eau potable.

Saint Cosme en Vairais se trouve également dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de l'Huisne qui a été approuvé le 27 janvier 1999 avec les enjeux suivants:

- Amélioration de la ressource en eau potabilisable
- Développer la fonction biologique et qualité écologique des milieux naturels
- Développer la fonction loisir et tourisme,
- Gérer les crues et les inondations

Le Climat

La région de Saint Cosme en Vairais 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.

Températures moyennes mensuelles (61-90) en °C	Janvier mini	1.2
	Juillet mini	13.1
	Janvier maxi	7.1
	Juillet maxi	24.5
Précipitations moyennes mensuelles (61-90) en mm	Janvier	65
	Août	45
	Moyenne annuelle	678
Nombres moyens mensuels de jours de précipitations	Janvier	17
	Août	11
Durées moyennes mensuelles de l'insolation (61-90) en heures	Décembre	57
	Juillet	249
	Moyenne annuelle	1 825



Situé à l'Ouest de la France, Saint Cosme en Vairais possède un climat de type océanique avec des vents dominants orientés Ouest -Est.

2. MILIEUX NATURELS

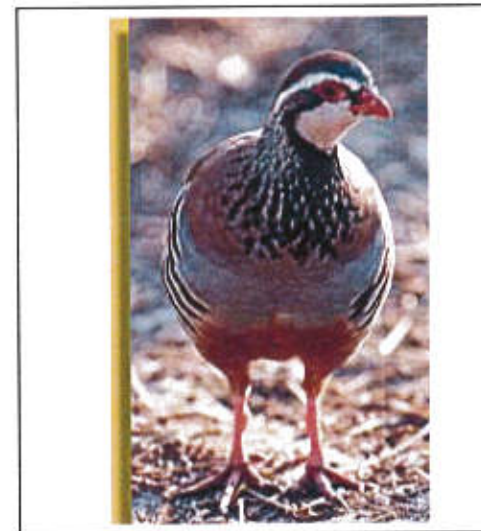
Une faune variée

La multitude d'habitats (étangs, rivières, bois de feuillus, prairies, haies) permet une diversité des espèces. Au niveau des zones agricoles, on observe essentiellement comme oiseaux, des alouettes, des buses, des faucons crécerelles, des éperviers, mais également des perdrix, des bécasses, des faisans et autres espèces répandues en Sarthe, comme des chardonnerets, des rouge-gorges, etc.

Au sol, on peut observer des lapins, des lièvres, des renards, des fouines, des belettes mais également plusieurs micromammifères (musaraignes carrelet, campagnols des champs, etc.). Cette énumération ne représente qu'une infime partie de ce que l'on peut rencontrer sur le territoire de Saint Cosme en Vairais.



Le rouge gorge



La perdrix

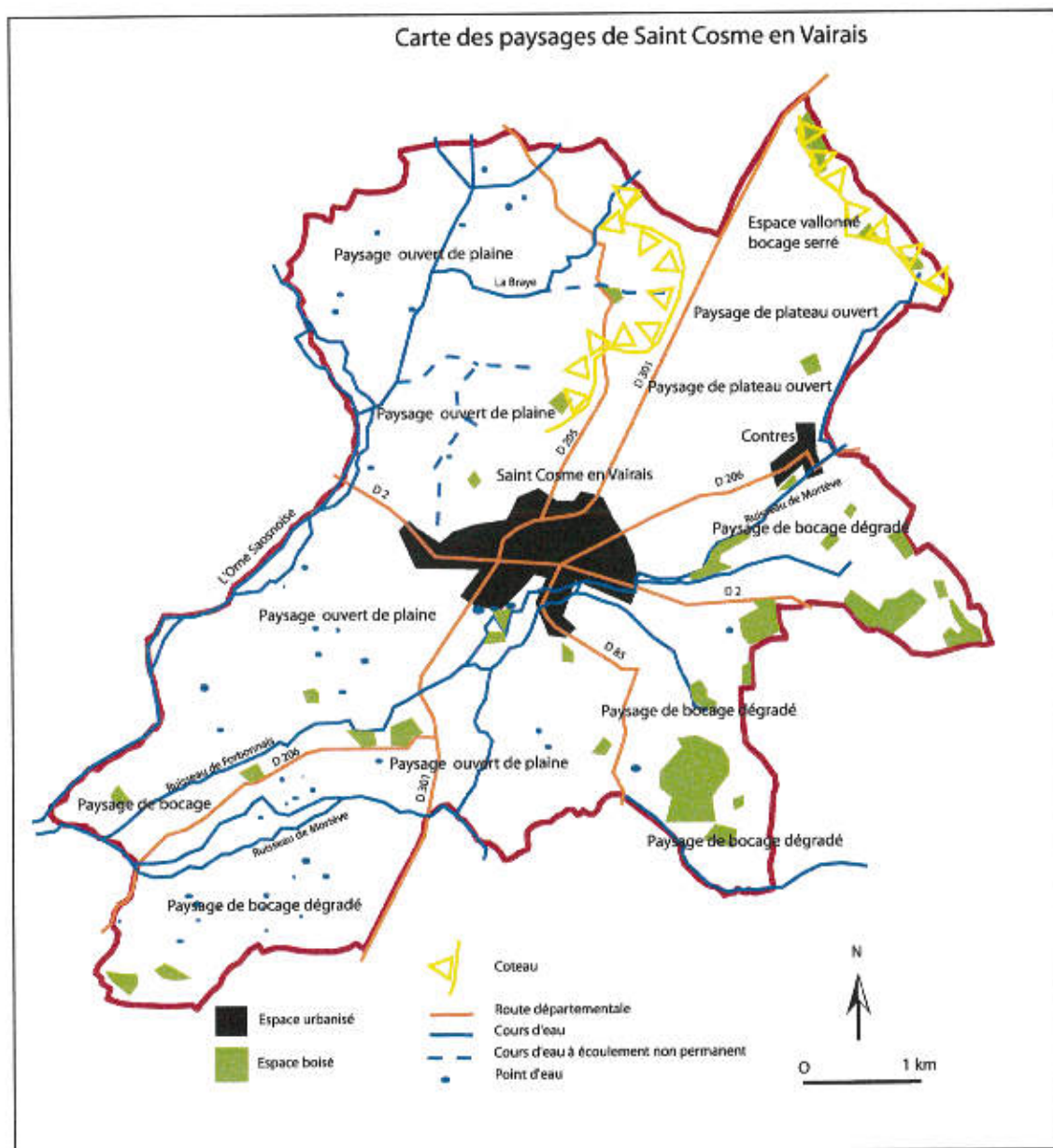
3. PAYSAGES, PATRIMOINE

Saint Cosme en Vairais se trouve en limite Sud du Perche. Le paysage de Saint Cosme en Vairais est marqué par l'opposition du plateau à l'Est de la commune et la plaine à l'Ouest. Au Nord du bourg, sur la route départementale 301, il est possible d'observer une vue extraordinaire sur la plaine du Saosnois, permettant par temps clair d'apercevoir la ville de Mamers.

Une commune étendue scindée en deux grands ensembles

En forme en croix, la commune est bordée à l'Est par l'Orne Saosnoise, qui la traverse du Nord au Sud.

La commune est étendue selon un axe Sud-Ouest Nord-Est. Le Bourg se situe au centre de la commune. Les différentes départementales se rejoignent au niveau du bourg, et maillent la commune en étoile. Le relief scinde la commune en deux ensembles bien distincts, le bourg se situant à la jonction de ces ensembles. Le coteau de la Cuesta peut présenter une pente pouvant atteindre 25%. L'utilisation des sols se partage entre la culture là où la pente est la plus douce, et la pâture quand la pente est plus forte.





- **La partie Est, le plateau vallonné**

Cet ensemble se situe à l'Est de la route départementale 301. Cette partie de la commune correspond au plateau de la Cuesta.

Le paysage rencontré ressemble à celui du Perche, avec un plateau ondulé bocager plus ou moins serré.

La partie au Sud de la route départementale 2 est plus boisée et plus fermée qu'au Nord de cet ensemble. Il est possible de rencontrer nombre de bosquets composés de feuillus, comme le chêne et le hêtre. Les parcelles sont de petite taille par rapport au reste de la commune. Les haies ne sont pas homogènes sur l'ensemble du secteur.

Au sommet des ondulations, les haies sont constituées d'aubépines et de charmes pour majorité, taillées basses (1 mètre-1,5 mètre). Ces haies constituent un véritable mur de végétation.

Au fond des ondulations, les haies sont composées d'arbres de haut jet. Ces arbres sont pour l'essentiel des chênes, mais il est possible d'observer également des hêtres, des prunelliers, et des noisetiers. On trouve parfois quelques arbustes de bourrages, comme des ronces et aubépines.

Au niveau de l'utilisation des parcelles, on note une alternance entre les prairies et les terres cultivées.

La partie au Nord de la route départementale 2 est peu boisée, excepté à l'extrême Nord. Les haies sont constituées pour l'essentiel de charmes. Il est cependant possible de rencontrer des châtaigniers, des érables champêtres, des acacias et des noisetiers. Les parcelles sont de plus grande taille et l'essentiel cultivées. Le paysage est plus ouvert et les ondulations moins importantes qu'au Sud.

- **La partie Ouest, la plaine ouverte**

Délimitée par le coteau à l'Ouest, cette partie est peu boisée. De relief relativement plat, les parcelles sont de grande taille. A part la présence de quelques grands chênes, vestiges d'anciennes haies, il n'y a aucune délimitation naturelle des parcelles. Elles sont dévolues à la culture.

A l'extrême Sud de la commune, entre la route départementale 301 et la route départementale 206, les parcelles sont de plus petite taille. Il est possible d'observer un paysage de bocage dégradé et composé de quelques haies avec des arbres de haut jet. Même si les parcelles sont essentiellement destinées à la culture, on peut observer nombre de prairies pour l'élevage bovin.



Les parties agglomérées

Deux zones sont recensées :

A - Le centre bourg de Saint Cosme en Vairais :

De forme linéaire le long de la route départementale n°2, le bourg devient compact au centre bourg à l'intersection avec l'avenue Charles de Gaulle (D 301) et l'avenue Eugène Gourdeau. Son développement s'est porté au Nord de cette ligne sous forme d'habitats pavillonnaires principalement.

L'implantation du bâti fait ressortir quatre secteurs caractéristiques du développement et de l'extension du bourg :

1 - Un large secteur Sud, qui est marqué par le site industriel de l'usine Alcoa, venant jusqu'à affleurer le centre bourg.

La proximité de cette usine et la nature des terrains (mouillants et marécageux) n'ont pas permis l'extension du bourg dans ce secteur ouvert sur les prairies. En arrière plan, le paysage est mité par une implantation d'habitats pavillonnaires récents et diffus le long de la route de Nogent le Bernard (D n° 85).



2 – **Un secteur Ouest**, le quartier de Champaisant, est une ancienne commune rattachée au bourg de St Cosme par ses extensions successives.

Le bâti, regroupé autour de l'église Saint Médard, est composé d'habitations anciennes, parfois rénovées, et de locaux communaux (ancienne mairie et école) qui semblent non réaffectés, sans vie.
Ce hameau est rejoint au Nord Est par les lotissements pavillonnaires.



Eglise de Champaisant



Ancienne école et mairie de Champaisant

3 – **Un large secteur Nord**, qui est caractérisé au premier plan par un habitat pavillonnaire récent et en second plan par une zone d'activité artisanale et commerciale ainsi que par des équipements publics (collège, complexe sportif).

Ce secteur est ceinturé par une voie de liaison (avenue du Point du Jour et avenue des Cytises) qui permet de contourner le centre bourg sur l'axe Nord-Sud.

Il est regrettable qu'un traitement paysagé de cette voie (et ce, depuis l'entrée Nord du bourg), ainsi que de la zone artisanale, n'ait été fait. Ce traitement pourra être élaboré lors de la réalisation d'un rond point actuellement en projet, à proximité de l'hôtel de la ZAC.



Différentes vues de l'avenue du Point du Jour et de l'avenue des Cytises



Le gymnase et les terrains de sports à proximité

4 – **Le centre bourg** se caractérise par son bâti ancien compact, implanté le long de la rue Nationale ainsi que le long d'impasses étroites et peu profondes perpendiculaires à cette dernière.

Ces impasses, non goudronnées pour la plupart, s'ouvrent sur des courettes puis sur des jardins. Certaines d'entre elles mériteraient une mise en valeur afin de garder un aspect rural et convivial du village.



La Rue Nationale





De nombreuses impasses, perpendiculaires à la Rue Nationale, permettent de cheminer dans les « arrières » de Saint Cosme en Vairais



Toute l'organisation de la vie quotidienne de Saint Cosme en Vairais se déroule sur l'axe de la rue Nationale où se trouvent de nombreux services et commerces.

B - Contres :

Situé au Nord Est de Saint Cosme, le petit bourg de Contres est rattaché à la commune depuis février 1965.

Implanté sur un site légèrement vallonné, Contres présente un bâti également linéaire et compact le long de la rue des Croisettes et la rue de la Ville Dorée. Les façades arrière s'ouvrent sur des vues verdoyantes et dégagées.

En revanche, on constate l'effet dégradant de l'électrification actuelle du bourg.

Il est à noter que le village a bien été préservé du mitage de l'habitat pavillonnaire récent. Seules quelques constructions récentes sont visibles au Nord du bourg.



Une entrée verdoyante de Contres



La rue des Croisettes





Pavillons situés au Nord de Contres

Les espaces publics

A – La Mairie :

La mairie occupe un joli bâtiment de caractère et entretenu, un parking étant implanté en façade arrière.

Depuis ce parking, une liaison avec le complexe culturel a été réalisée.

En revanche, sa localisation est difficile du fait de son implantation en retrait de la rue Nationale, et son parvis enclavé entre deux bâtiments.



B – Le complexe culturel :



Le complexe culturel « Atlantis », de construction récente, s'ouvre sur la place Saint Damien dépourvue de tout traitement paysagé.

C – Ecoles maternelle et primaire :

L'école maternelle, primaire et le restaurant scolaire sont regroupés dans le centre bourg : leur accès se fait par une voie piétonne partant de la place Saint Damien qui offre un espace d'arrivée des bus scolaires.



D – Collège et Complexe sportif :

Le collège et le complexe sportif sont regroupés au Nord du bourg, dans le prolongement de la zone artisanale. Comprises entre deux ronds points, et compte tenu des aménagements existants, les entrées depuis l'avenue des Cytises sont sécurisées.

E – Square

Situé à l'angle de la rue des Ecoles et de l'avenue E. Gourdeau, ce petit square renferme un espace jeux pour enfants et un terrain de boules. C'est un lieu de convivialité.



Conclusion

L'étude du projet d'aménagement du centre bourg cherchera à répondre à cette déficience en créant une place, entre la Mairie et l'Eglise.

Le bâti

Le parc de logements de Saint Cosme en Vairais est récent : 49,5 % des logements sont postérieurs à 1949.

Il se caractérise par un habitat de type individuel qui s'est développé dans un large secteur Nord du bourg, sous forme de lotissements.



Pavillons sur sous-sol des années 70 le long de l'avenue F. Mitterrand – nous pouvons également noter que l'avenue semble dater de la même époque. Elle présente un aspect dégradé tant au niveau de la chaussée que des trottoirs, même si ceux-ci ont été refait dans les années 90.

Pavillons de plain pied situés dans le nouveau lotissement, rue des Sports.



Le bâti ancien, lui, est essentiellement concentré en centre bourg, le long de l'avenue Forbonnais et de la rue Nationale. Il est de type traditionnel et de caractère rural.



Exemple de maisons accolées, rue Nationale

Certaines nous rappellent que la région a été marquée par les invasions normandes.

L'énumération du bâti ancien en agglomération ne serait pas complète si nous n'évoquions pas les maisons typiques en rez-de-chaussée surélevées sur cave, que l'on peut observer en enfilade le long de la rue des Croisettes, à Contres.

Dans ces caves, les tisserands faisaient battre les métiers à tisser et fabriquaient des toiles à chanvre.

Quelques maisons de caractère plus cossu se distinguent toutefois.



Maison Av. Véron de Forbonnais.



134, rue Nationale.

Hors agglomération, de nombreuses fermes et moulins sont disséminés à travers la campagne.

Les matériaux utilisés sur le bâti ancien sont peu variés.

- Les couvertures sont principalement en tuiles plates, on distingue néanmoins certains bâtiments en particulier publics, couverts en ardoises.
- Les façades sont principalement en enduit, avec souvent en tête des murs de façade une corniche en pavés de terre cuite.
- Les ouvertures des bâtiments anciens sont encadrées de pierre de tuffeau ou de briques pour les moins anciens.



Exemple de corniche en briques



pavillon récent

Quant à l'habitat récent, il est très homogène, aussi bien dans ses matériaux que dans sa typologie. Ce sont des maisons individuelles sans étage, construites sur sous-sol dans les années 70, puis de plain pied jusqu'à nos jours.

Les travaux de rénovation du bâti ancien.



Le bâti ancien est synonyme d'entretien et de rénovation parfois lourde.

A travers les diverses rénovations récentes, il ressort une volonté de retrouver le bâti d'antan avec sa sobriété et ses couleurs chatoyantes. Cette volonté est en partie prescrite par le service départemental de l'architecture, dans un rayon de 500 m autour de l'église Saint Damien.

A l'opposé, certains types de rénovations, plus légères, et ne faisant pas toujours l'objet au minimum d'une demande d'autorisation de travaux, sont désastreuses pour le respect du bâti.

Remplacement des menuiseries – pose de menuiserie en PVC blanc monobloc avec volet roulant.



Le Patrimoine

La commune de Saint Cosme en Vairais se distingue surtout par le fait de posséder trois églises.

- **L'église de Saint Cosme – Saint Damien** date du 11ème siècle. D'origine romane, l'église est entièrement remaniée au 16^{ème} siècle. Sa nef est séparée du bas-côté par des colonnes et des arcades romanes. La flèche de son clocher repose sur une importante tour carrée accolée à l'édifice. Le mobilier compte notamment un banc sculpté du 17^{ème} siècle et un retable classé. Elle a été endommagée par la tempête du 26 décembre 1999, elle a dû subir d'importants travaux de restauration qui se sont achevés en 2005.



- **L'église Saint Médard de Champaissant** date du 12ème siècle et du 16ème siècle. Cet édifice est surtout remarquable pour son ballet, seul encore existant du canton de Mamers. Ce ballet est un porche en bois qui abrite le portail de l'église de style roman. Il n'est pas classé mais est inscrit à l'inventaire des monuments historiques et a été restauré il y a quelques années. Le ballet est un lieu social par excellence, il a permis aux notables et aux habitants de la paroisse de discuter au sortir de la messe.

- **L'église Saint Augustin de Contres** est d'origine romane et a été construite au début du 16^{ème} siècle. Elle a été remaniée au fil des siècles et les derniers travaux de restauration se sont achevés au cours de l'année 2000. Cette église est fondée

par des seigneurs de Chansonnay. A l'origine, le monument n'était composé que de l'actuelle nef, elle subit de nombreux réaménagements au cours des siècles suivants. Le 19 Mai 1697, Guillaume Rondeau, procureur de fabrique, réunit les habitants avec Marc-Antoine de Courtous, seigneur de la paroisse, pour décider de la construction d'un bas-côté ouest séparé de la nef par des arcades semi-ogivales. Dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, l'église subit d'importantes transformations : entre 1860 et 1863, Eugène Moulin, curé de Contres, fait ajouter un second bas-côté, ainsi qu'une tour de style gothique, qui culmine à près de 30 mètres de hauteur. La décoration intérieure n'offre rien de remarquable sur le plan artistique, les tableaux représentent des scènes religieuses et on y trouve des statues, qui datent du 19ème siècle, en plâtre représentant le Christ, la Vierge et des Saints.

- **Le lavoir de Contres** est situé au centre du petit village, à l'emplacement d'une source. Joliment fleuri, ce lavoir, mais surtout la source qui l'alimente, aurait une vertu curative pour les yeux. L'autre particularité de ce lavoir réside dans le fait que l'eau est à température constante de 11 degrés et qu'elle ne gèle jamais.



- **La propriété de l'Etang** est l'ancienne seigneurie de Saint Cosme. Ce château a été vendu comme bien national et a été détruit en 1837. L'habitation actuelle date du 19ème siècle.
- **La butte de Montjallu** était, au 11ème siècle, une motte féodale protégée par des palissades en bois. L'histoire raconte qu'elle renfermait un trésor enfoui par les Anglais, soit lors des guerres menées par Charles VII, soit lors des guerres des

comtes du Maine Anglo-normands. Depuis des chercheurs se sont succédés sans succès et l'Histoire a nourri la légende. Aujourd'hui, la butte de Montjallu n'est plus qu'une enceinte de terre entourant un immense trou.

- **Les fours à chanvre**, la culture du chanvre était très répandue dans la région encore au début de ce siècle. Plante géante qui poussait très vite, elle était coupée, puis emmenée en paquets à la rivière pour la rouir. Le chanvre servait à la confection de cordage, de pièces de tissu dans lesquelles on taillait des chemises, des draps et des voiles pour les bateaux. Beaucoup de four à chanvre ont été détruits ou sont tombés en ruines à la disparition de la culture de cette plante. 11 fours à chanvre sont encore visibles sur la commune, surtout du côté de Contres.



Le moulin neuf

Les moulins, l'Orne Saosnoise est un affluent de la Sarthe. Le cours principal à Saint Cosme avoisine les 3 km auxquels s'ajoutent les affluents qui se nomment : Braye, Mortève, Chansonay, Farbonnais, Guémançais, et le ruisseau de l'Etang. Parcours par les pêcheurs, ces cours d'eau sont jalonnés de moulins dont la majorité ne fonctionne plus.

- **Plaques commémoratives** pour les 13 familles de Saint Cosme en Vairais, qui sont parties à la découverte du nouveau monde. Deux plaques sont situées dans l'église de Saint Cosme en Vairais, elles nous rappellent qu'au 17^{ème} siècle plusieurs habitants de Saint Cosme, Champaissant et Contres sont partis à la découverte du nouveau monde en emmenant

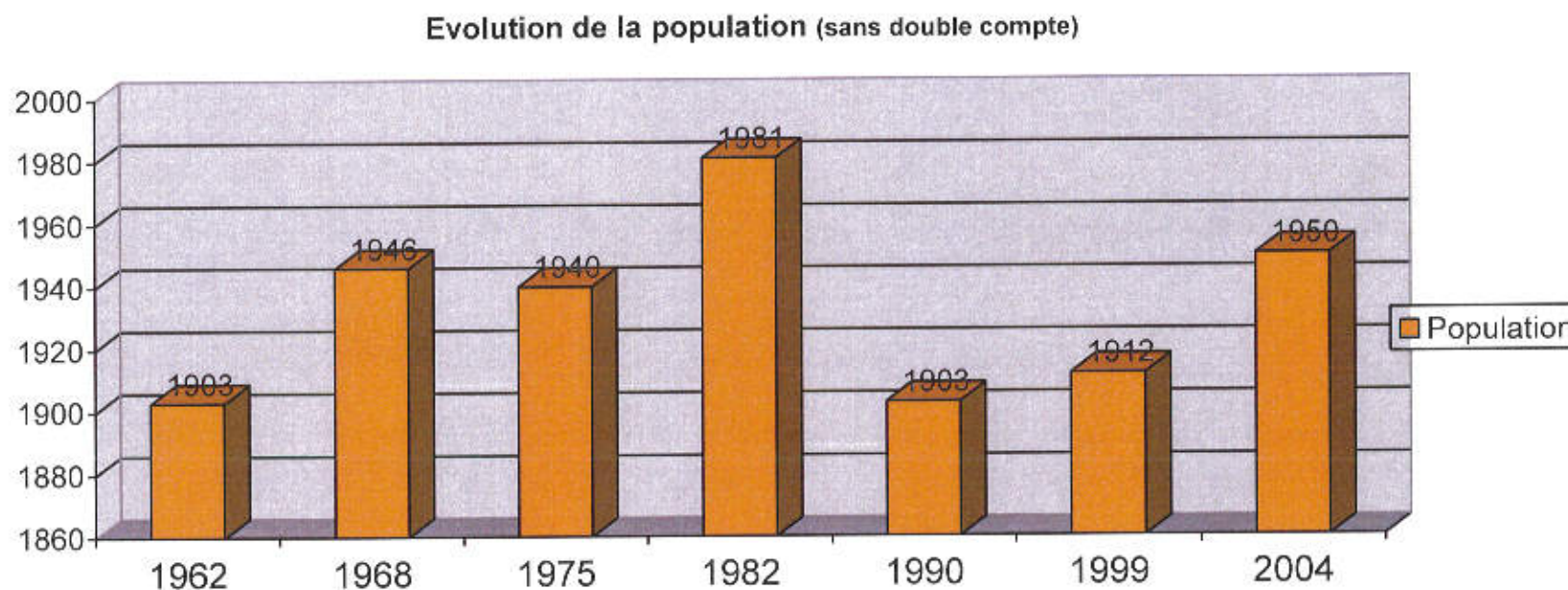
épouses et enfants (environ 35 personnes partirent). C'est au cours du voyage au Canada en Août 1998 que le jumelage avec Saint Nicolas (Québec) s'est concrétisé par la signature d'un pacte d'Amitié. Un comité de jumelage de Saint Cosme en Vairais/ Saint Nicolas a vu le jour suite à la signature de ce pacte.

- **Le domaine de Forbonnais** (sur la C.D. 2), La terre de Forbonnais est située dans la paroisse de Champaissant à un quart de lieue de St Cosme et de la route de Paris. On arrive dans un bois agréablement percé. Le bâtiment n'a rien de beau à l'extérieur. Il n'est même pas régulier, mais la distribution intérieure est un vrai chef d'œuvre par la multiplicité des agréments et des commodités. Le jardin est grand, bien distribué et entouré de prairies considérables qui conduisent au grand bois. Le domaine de Forbonnais va permettre à François de Forbonnais d'effectuer diverses expériences agricoles. Après l'achat du château de Forbonnais, François agrandit son domaine par l'achat du Moulin de Forbonnais. Toutes les fermes et terres entourant le château lui appartenaient, sans doute pour augmenter son capital et pouvoir contrôler plus aisément les exploitations lui appartenant mais aussi assurer la tranquillité du château.
- **La Borne du Chauchais** a été construite au 18ème siècle. Cette borne délimitait le Maine et le Perche. Elle est aujourd'hui tombée mais nous pouvons toujours remarquer les écritures qui figurent dessus.

C- LES COMPOSANTES SOCIO-ECONOMIQUES

1. DEMOGRAPHIE

Evolution démographique depuis 1968



Avec 1950 habitants en 2004, la population de Saint Cosme en Vairais semble avoir repris une croissance importante après une période où l'évolution de la population se faisait en dents de scie. En 2009, le population serait de l'ordre de 2000 habitants

Saint Cosme en Vairais, située entre les villes de Mamers et de la Ferté Bernard, a bénéficié d'un mouvement de « rurbanisation » qui s'est développé à partir de la fin des années 60 et au début des années 70.

Ce mouvement s'illustre par la croissance de la construction individuelle et par le développement de l'habitat pavillonnaire. La croissance de population depuis 1990 s'explique essentiellement par une dynamique interne même si cette dynamique a été complétée depuis 1999 par une arrivée de nouveaux habitants sur la commune de Saint Cosme en Vairais.

Une dynamique démographique interne

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	197	169	135	167	178
Décès	101	131	127	187	144
Solde naturel	96	38	8	-20	34
Solde migratoire	-53	-44	33	-58	-26
Variation totale	43	-6	41	-78	8

Sources :

Recensements de la population (dénombrements)

Etat civil

Le solde naturel croît assez fortement depuis 1990 pour atteindre un différentiel positif de 8 entre 1990 et 1999 (grâce à 178 naissances). Le solde migratoire a vu sa courbe s'infléchir après une longue période de diminution due à un nombre important de départs. De + 41 habitants sur la période 1975-1982, il est retombé à + 8 sur la période 1990-1999.

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	0,37 %	-0,04 %	0,30 %	-0,50 %	0,05 %
- dû au solde naturel	0,84 %	0,28 %	0,06 %	-0,13 %	0,20 %
- dû au solde migratoire	-0,46 %	-0,32 %	0,24 %	-0,37 %	-0,15 %
Taux de natalité pour 1000	17,10	12,50	9,80	10,70	10,40
Taux de mortalité pour 1000	8,80	9,70	9,20	12,00	8,40

Sources :

Recensements de la population (dénombrements)

Etat civil

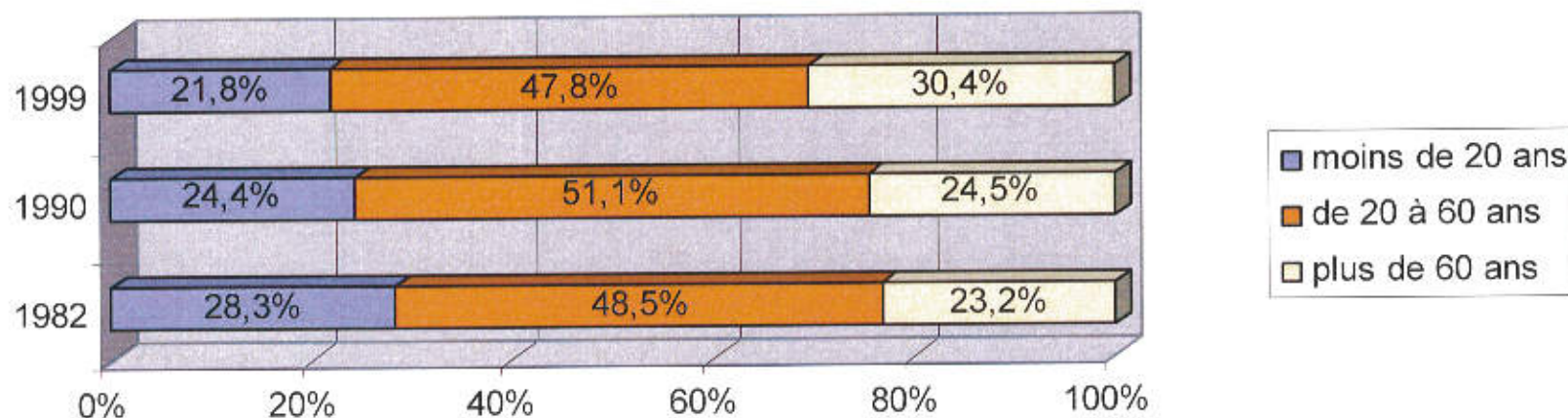
Vers un vieillissement de la population ?

Les moins de 20 ans ne représentent plus que 21,8 % de la population en 1999, alors que ce taux était de 24,4 % en 1990 et de 28,3 en 1982. A l'opposé, la part des plus de 60 ans est passée de 23,2% en 1982 à 30,4% en 1999.

Cela peut paraître paradoxal au regard du taux de natalité sur la commune durant cette période. Ce phénomène peut s'expliquer par le départ des familles ayant des enfants de moins de 20 ans, couplé au changement de tranche d'âges des enfants nés dans les années 80. Cependant, avec les premiers chiffres du recensement de la population de 2006, il semblerait que la tendance se soit inversée.

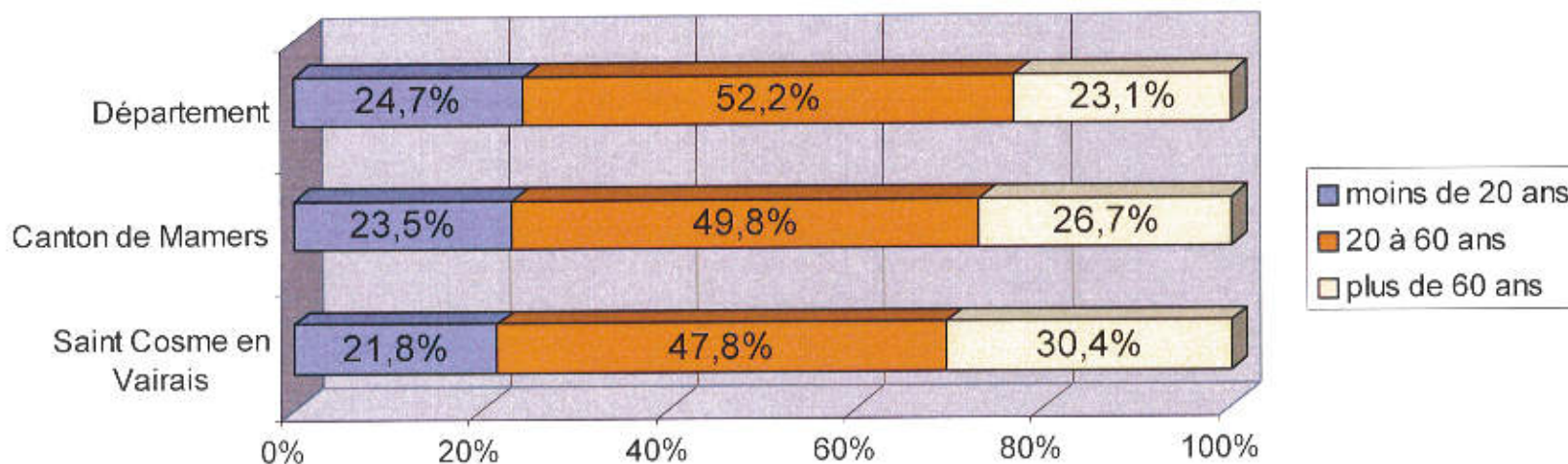
La tranche d'âge la plus présente sur la commune de Saint Cosme en Vairais est celle des 40-59 ans.

Evolution de la structure par âge de la population



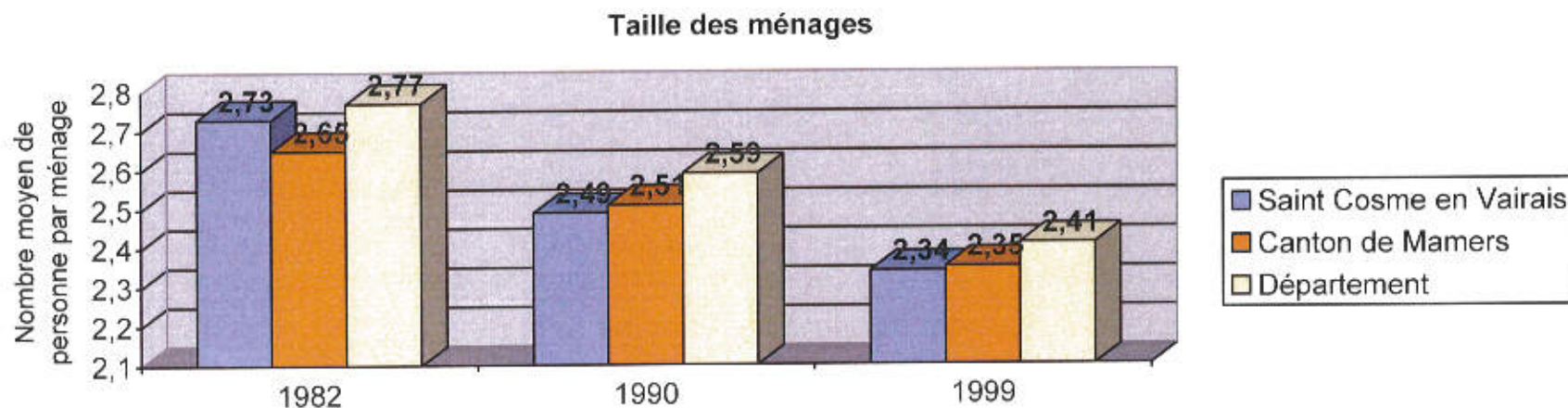
C'est cette génération qui s'est implantée sur Saint Cosme en Vairais lors du mouvement de péri-urbanisation, essentiellement dans les années 70. Même si le nombre de naissances a augmenté sur la commune, grâce notamment à l'arrivée de nouvelles familles, il apparaît que la population de Saint Cosme en Vairais vieillit.

Structure par âge de la population en 1999



Par rapport à ce que l'on peut observer au niveau cantonal et départemental, la population de Saint Cosme en Vairais est plus âgée. La différence se fait essentiellement au niveau des moins de 20 ans sous représentés (-2,9 points par rapport au département), mais elle se fait surtout au niveau de la population des plus de 60 ans (+7,3 points).

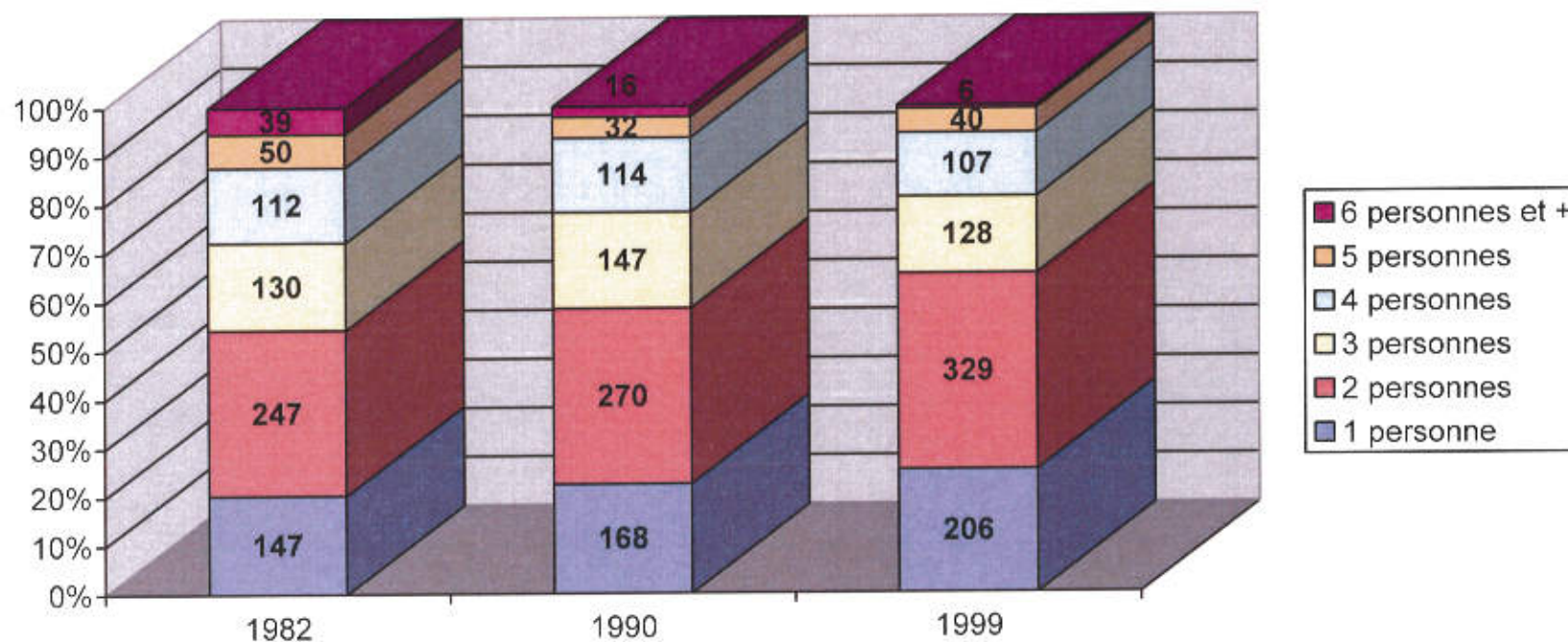
Des ménages de petite taille ?



La taille des ménages sur la commune de Saint Cosme en Vairais a connu une diminution constante depuis 1982, pour passer de 2,73 personnes par ménage en 1982 à 2,34 personnes par ménage en 1999.

Cette évolution suit celle observée au niveau du canton et du département. Cependant, cette baisse de la taille des ménages a été beaucoup plus marquée sur la commune de Saint Cosme en Vairais.

composition des ménages



La baisse de la taille des ménages s'explique par une forte augmentation des ménages de 1 ou 2 personnes, avec une augmentation de 141 ménages. Parallèlement, on note une diminution de 43 ménages de 5 personnes ou plus..

Les ménages de plus grandes tailles concernent les agriculteurs, avec une taille moyenne de 3,3 personnes. On retrouve avec une taille moyenne des ménages de 3 ou plus personnes, les artisans, commerçants, et les ouvriers. Cette dernière catégorie socioprofessionnelle représente le plus grand nombre de ménages derrière les ménages de retraités, mais surtout elle est la catégorie où la population des ménages est la plus importante, avec 700 en 1999.

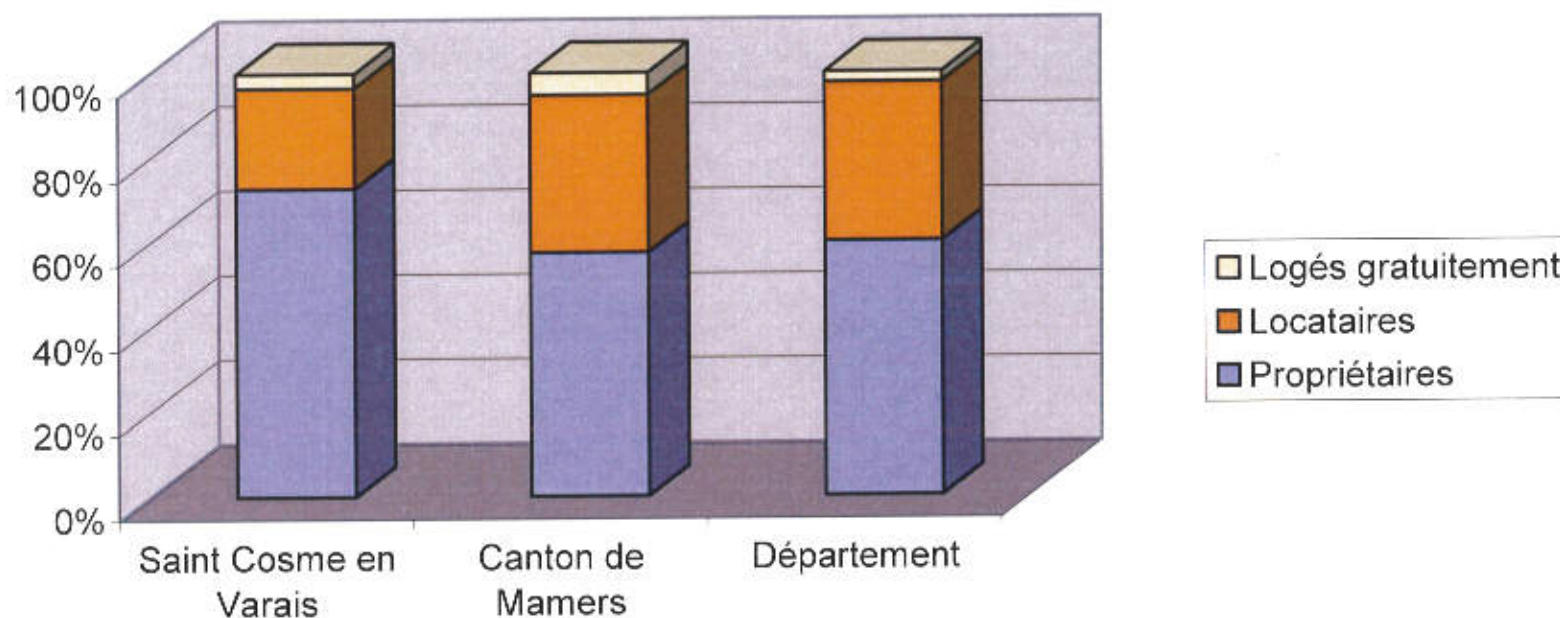
Catégories socioprofessionnelles	ensemble des ménages		
	nombre de ménages	population des ménages	nombre pers par ménage
Agriculteurs	24	80	3,3
Artisans, commerçants	36	116	3,2
Cadres, professions intellectuelles	28	60	2,1
Professions intermédiaire	68	176	2,6
Employés	32	80	2,5
Ouvriers	236	700	3
Retraités	360	632	1,8
Autres inactifs	32	60	1,9
Total	816	1 904	2,3

A l'opposé, excepté les ménages de retraités, les ménages de petites tailles sont les ménages d'inactifs mais également les ménages de cadres, professions intellectuelles.

2. HABITAT

Un habitat pavillonnaire individuel dominant

Statut d'occupation des logements



En 1999, il a été recensé 992 logements sur la commune de Saint Cosme en Vairais, dont 816 résidences principales.

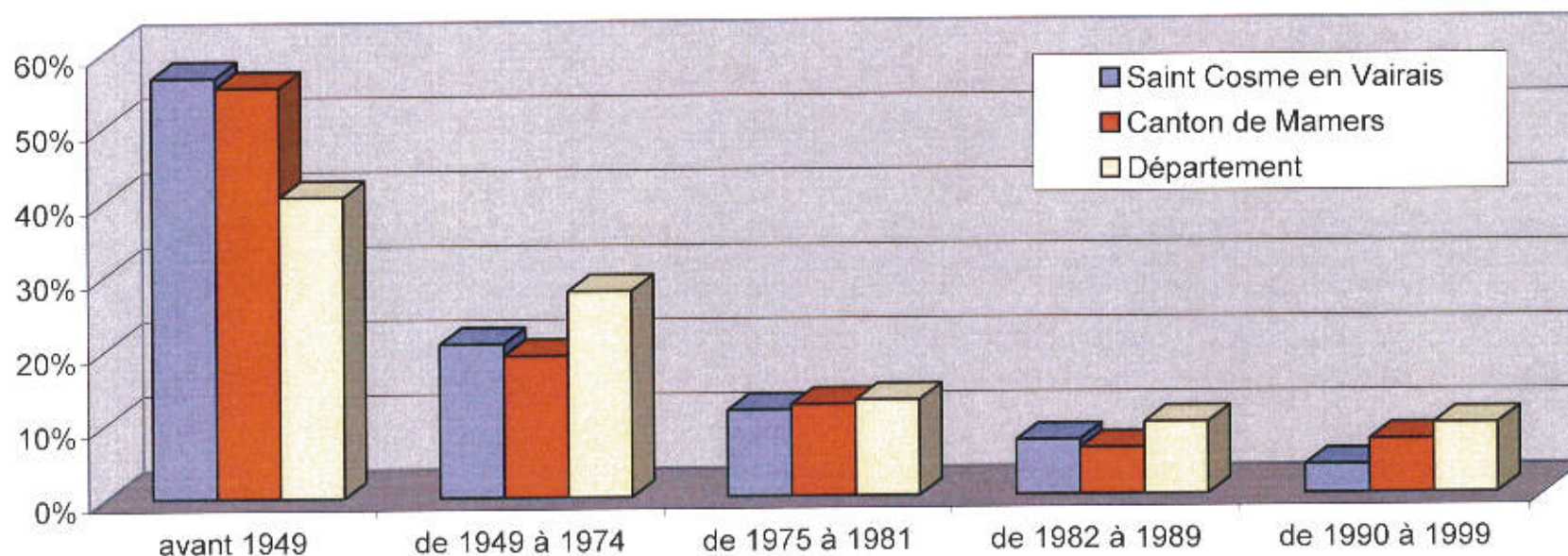
Parmi ces logements, 97,5 % sont des logements individuels, ce qui montre, malgré la présence de l'entreprise ALCOA Fairchild Fasteners Simmonds, la très faible part des logements locatifs et que la commune de Saint Cosme en Vairais reste à caractère « rural ».

La proportion de propriétaires sur les résidences principales s'élève à 72,8 %, ce qui en fait le statut d'occupation dominant des logements.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	992	100,0 %	3,9 %
dont :			
Résidences principales	816	82,3 %	9,2 %
Résidences secondaires	99	10,0 %	-9,2 %
Logements occasionnels	7	0,7 %	-22,2 %
Logements vacants	70	7,1 %	-22,2 %
dont :			
Logements individuels	967	97,5 %	3,5 %
Logements dans un immeuble collectif	25	2,5 %	19,0 %

Les logements vacants, au nombre de 70, représentent 7,1% du parc total. Le marché immobilier est donc assez fluide dans le bourg de la commune de Saint Cosme en Vairais.

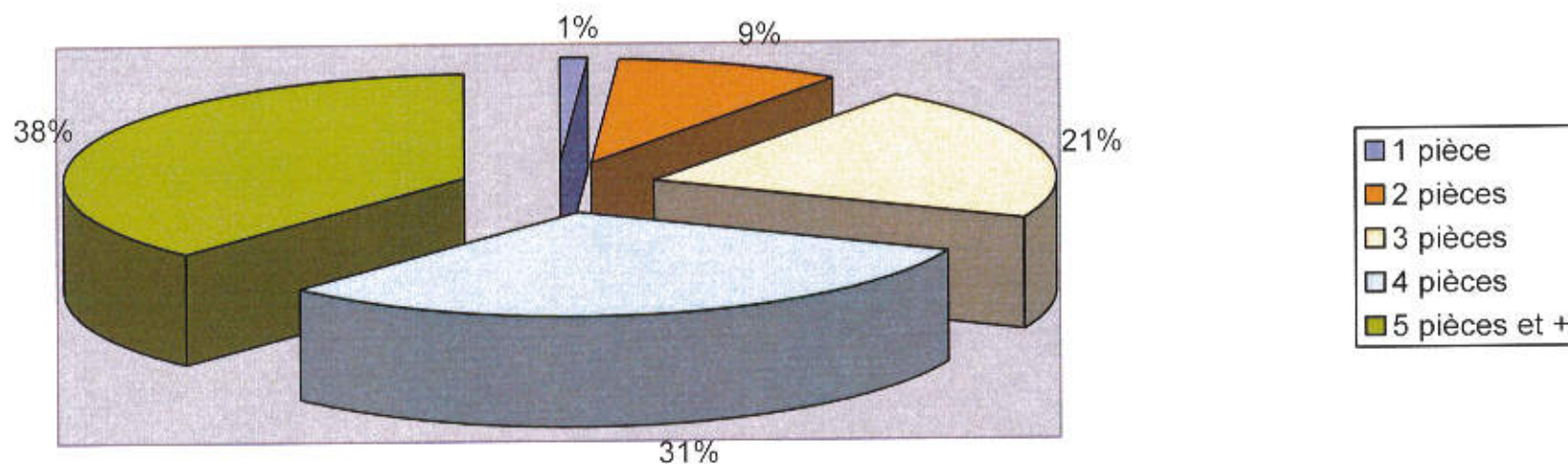
Age du parc de logements



Comme dans nombre de communes rurales, la grande majorité des logements a été construite avant 1949. On peut noter une part importante de constructions entre 1949 et 1974, alors qu'il était observé un exode rural important dans de nombreuses communes rurales de la Sarthe. On peut imaginer que le commune de Saint Cosme en Vairais, avec ses entreprises et ses services a profité de l'exode, étant considéré comme une petite ville.

A l'opposé, entre 1990 et 1999, la commune n'a pas profité de la rurbanisation, ce qui confirme que Saint Cosme en Vairais a l'image d'une ville, malgré sa taille modeste.

Nombre de pièces dans les résidences principales



Les logements sur Saint Cosme en Vairais sont de grande taille, puisque près de 70% ont 4 pièces ou plus. Seulement 10% ont moins de 2 pièces. Il est surtout possible d'observer qu'entre 1990 et 1999, les logements de 3 pièces ou moins ont baissé, alors que les 4 pièces et plus ont très fortement progressé avec un gain de près de 17% en 9 ans.

D'autre part, le niveau de confort des logements est relativement bon puisque la plupart des résidences ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	816	100,0 %	9,2 %
Ni baignoire, ni douche	32	3,9 %	-52,9 %
Avec chauffage central*	665	81,5 %	12,0 %
Sans chauffage central	151	18,5 %	-1,3 %
Garage-box-parking**	588	72,1 %	///
Deux salles d'eau**	54	6,6 %	///

Peu de logements sociaux

Les logements locatifs sociaux, de type HLM, sont peu nombreux. Il en est comptabilisé 60 à l'heure actuelle, soit 7,4% du parc total de logements.

L'habitat sur la commune est donc constitué en majorité de grandes constructions individuelles récentes de type pavillonnaire dont les occupants sont pour la plupart propriétaires.

Perspectives en matière d'habitat

Une plus grande mixité entre le locatif et l'accession à la propriété pourrait être préconisée, notamment par la construction de petits programmes de logements sociaux.

3. ACTIVITES ECONOMIQUES

Commerces et artisans

- **Les commerces et services**

Dans l'ensemble, ils sont rassemblés dans le centre-bourg, autour des pôles symboliques et des équipements : Mairie, Eglise, Poste, Bibliothèque et le Complexe Communal Polyvalent.

L'offre est diversifiée : alimentation, équipement de la personne, restauration, santé-hygiène et services.

De plus, la rénovation du centre-bourg et la construction du complexe, ont été réalisés avec l'objectif d'offrir de nouveaux commerces et services aux cosméens, impulsant un nouveau dynamisme.



Le supermarché

<ul style="list-style-type: none"> - Auto – Moto-Ecole - Trois salons de Coiffure - Maison de la presse-Bureau de tabacs Jeux - Matériel Agricole - Motoculture de Loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> - Un supermarché - Bar - PMU - Hôtel-Bar-Restaurant - Deux Boulangeries - Pâtisseries - Une boucherie-charcuterie
--	---

- **Les artisans**

Les artisans sont relativement nombreux à Saint Cosme en Vairais, comme l'atteste la liste ci-dessous. La plupart des métiers du bâtiment sont présents : maçonnerie, charpente, plomberie...

- Charpente et Bâtiment
- Electricien
- Deux Entreprises de Bâtiment
- Entreprise de charpente
- Entreprise de démolition

- Maine agencement
- Menuiserie
- Peinture
- Plomberie
- Restauration de meubles
- Deux garages automobiles
- Un garage agricole



Les professions libérales

- Deux médecins
- Un cabinet d'infirmières
- Une pharmacie
- Un kinésithérapeute
- Un dentiste
- Un taxi - Ambulances
- Un cabinet vétérinaire

Activités de divers services

- La Poste
- Trois agences bancaires
- Un office notarial
- Les Mutuelles du Mans Assurances (MMA)

- **Industries**

- ALCOA Fairchild Fasteners Simmonds (environ 700 salariés)

Il s'agit d'un fabricant d'écrous pour l'aéronautique et l'industrie.
Ce sont des pièces spéciales forgées et usinées.

- Entreprise de Tôlerie (environ 18 salariés)
- Farine du Saosnois - Ets HUCHEDE (environ 15 salariés)

Les installations classées

Les risques industriels sont existants sur la commune de Saint Cosme en Vairais.

Deux entreprises peuvent présenter un risque :

- La société SAS Moulin HUCHEDE.
- La S.A. ALCOA Fairchild Fasteners Simmonds

Toutes ces sociétés font partie des installations classées qui doivent se soumettre à une réglementation particulière.

La commune est soumise au risque technologique pour différentes raisons :

- Lignes électriques Haute tension EDF (225 KV Commerveil – les Quintes)
- Transports de matières dangereuses avec un trafic assez important.
- Vulnérabilité faible concernant un risque lié à l'industrie.

L'agriculture

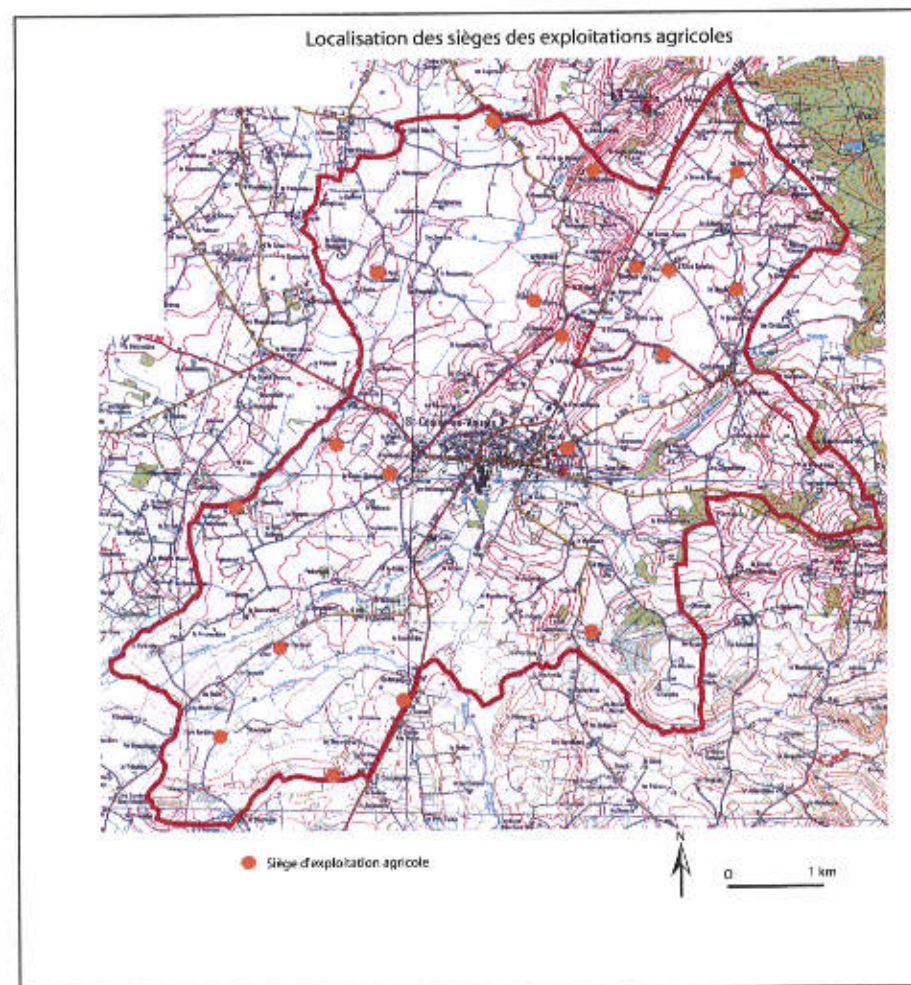
L'agriculture marque fortement le paysage. La surface agricole utilisée (S.A.U.) communale représente 88% de la superficie de la commune.

- **Une baisse du nombre des exploitants**

La commune de Saint Cosme en Vairais n'échappe pas à la tendance nationale. Entre 1979 et 2000, la commune a perdu la moitié de ses exploitations professionnelles (55 en 1979, 28 en 2000). Cette baisse du nombre des exploitations a été partiellement compensée par l'augmentation de leur superficie. Entre 1979 et 2000, celle-ci est passée de 47 hectares à 103 hectares, ce qui a permis de limiter la baisse de la superficie agricole utilisée des exploitations de la commune de seulement 1,7%.

L'âge moyen du chef d'exploitation a peu évolué en 20 ans. La part des moins de 40 ans est passée de 16% à 14% en 20 ans. Dans le même temps, la part des plus de 55 ans a également baissé, passant de 38% en 1979 à 34% en 2000.

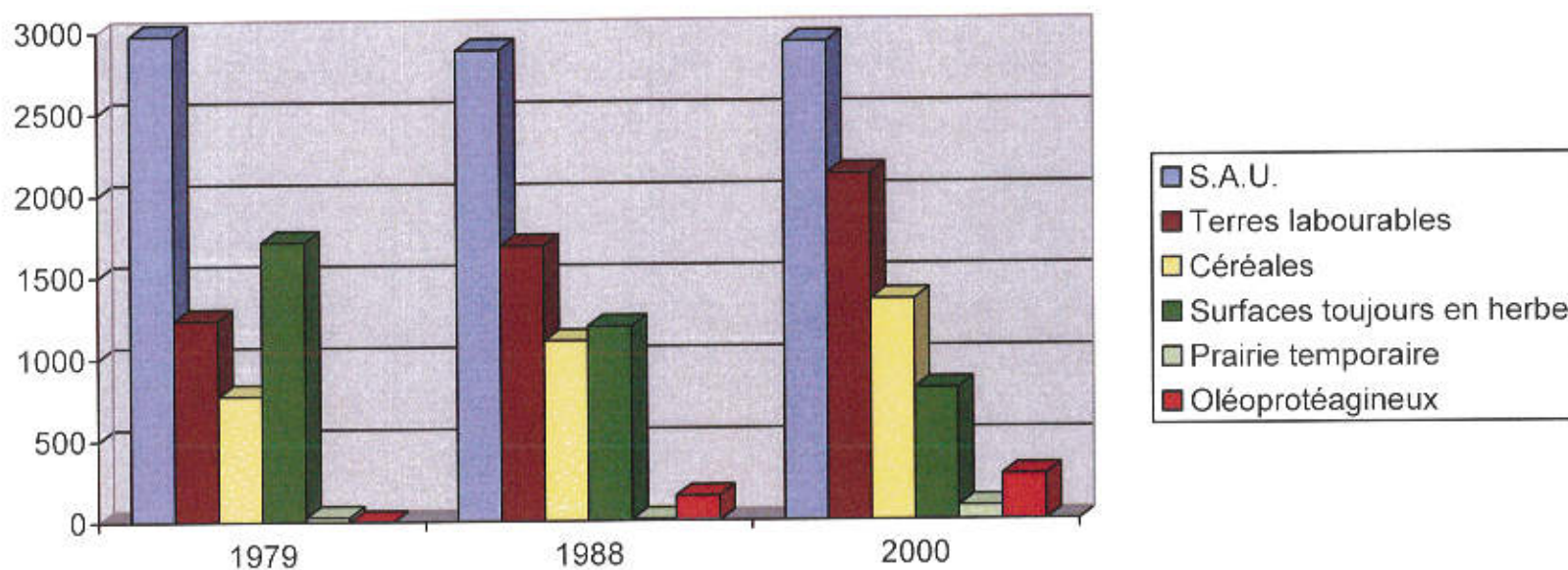
Ces évolutions sur ces 21 ans montrent que l'agriculture sur la commune de Saint Cosme en Vairais est encore dynamique et reste une activité importante.



- Une agriculture tournée vers la polyculture

La production agricole est variée. Même si les deux tiers de la surface agricole utilisée sont voués à la culture, une partie de celle-ci est vouée à la production d'aliments pour l'élevage.

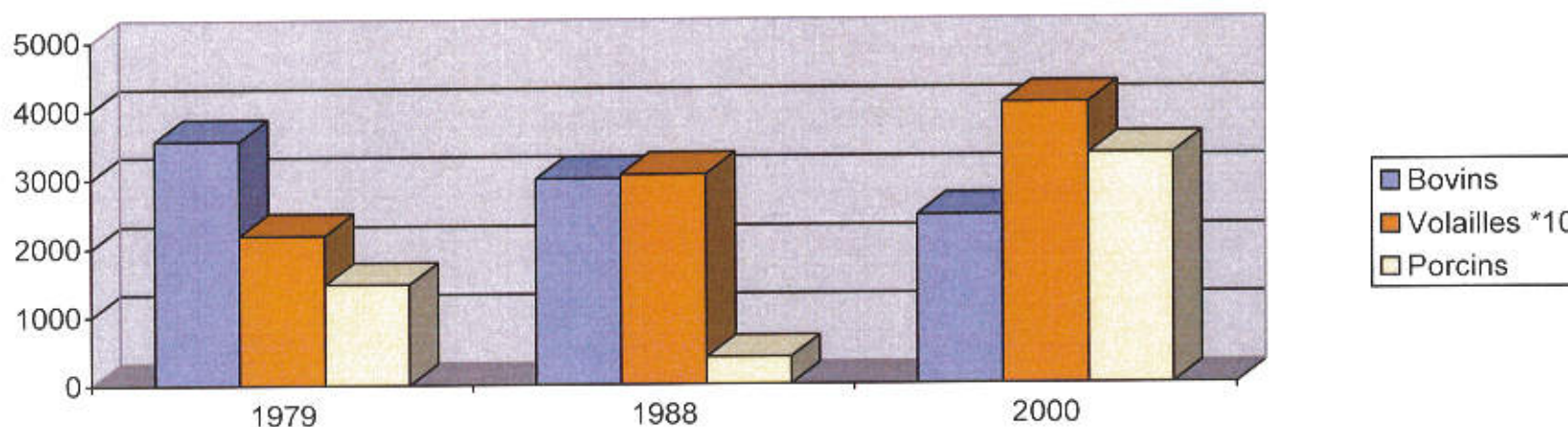
Evolution des surfaces cultivées



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

La surface des terres labourables a quasiment doublé en 21 ans, passant de 1237 ha en 1979 à 2123 ha en 2000. Ce gain s'est fait aux dépens des surfaces toujours en herbe. Ce gain a surtout profité à la production du blé (+107% de surface en plus en 21 ans) et des oléoprotéagineux (0 ha en 1979, 277 ha en 2000). Dans le même temps, la part de la surface vouée à la production du maïs a très légèrement augmenté (+25%).

Evolution de la production animale



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

La production animale est variée, avec une dominante dans l'élevage de bovins. Cependant, on observe une certaine mutation. Alors que la production bovine était dominante en 1979, aujourd'hui la production avicole prend une place de plus en plus importante dans le paysage agricole de la commune de Saint Cosme en Vairais.

La production bovine connaît un recul constant depuis 1979, avec une baisse de la production de 30% en 21 ans. Dans le même temps, la production avicole a progressé avec constance de 87 %.

Parallèlement à ces élevages, l'évolution de la production porcine a été plus chaotique sur la commune de Saint Cosme en Vairais. Après avoir connu une baisse de 75% entre 1979 et 1988, la production est repartie à la hausse pour atteindre, en 2000, le nombre de 3341 têtes, soit 10 fois plus qu'en 1988 et soit une progression de 127 % entre 1979 et 2000.

Le tourisme

- **Les chemins de randonnée**

Le chemin de Grandes Randonnées n° 235 sillonne le territoire de la commune de l'Ouest vers le Nord via Champaissant.

Il existe un réseau de sentiers de randonnées pédestres sur la commune. A cet effet, un fascicule des chemins balisés est disponible en Mairie

4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS - LES SERVICES - LES ASSOCIATIONS

Les équipements publics

- **Equipements scolaires et périscolaires**

Ecole Maternelle Joël SADELER : 4 classes
Effectifs scolaires stables, entre 90 et 100 élèves

Ecole Primaire Claude BOUCHARD : 7 classes
Effectifs scolaires stables, environ 170 élèves

Collège VERON DE FORBONNAIS : 10 classes
+ 1 classe accessible aux enfants handicapés
Effectifs scolaires stables, entre 220 et 230 élèves

Garderie péri-scolaire

Restaurant scolaire municipal

Rappel de la carte scolaire :

- Saint Pierre des Ormes
- Saint Fulgent des Ormes
- Moncé en Saosnois
- Roupperroux le Coquet
- Pouvrai
- Bellou le Trichard

• Equipements sportifs et culturels

Le complexe sportif: Lucien RACOIS

Un gymnase :

Plusieurs activités peuvent être pratiquées : le foot en salle, - le volley - ball, le tennis, - la danse, le judo, la pêche à la mouche, la gymnastique volontaire, la gymnastique, un atelier « Baby – gym » à partir de 3 ans, une école de gymnastique à partir de 6 ans, le stretching.

Juste à côté du gymnase se trouve un plateau d'évolution avec des paniers de basket, des buts pour le handball, et un terrain de VTT.

Deux terrains de football : un terrain d'honneur + un d'entraînement éclairé

Une piste de VTT

Une piste de rollers

Un skate park

Des terrains de pétanque

Deux terrains de tennis

Des circuits de randonnées

Le complexe culturel « ATLANTIS »

Le complexe est en service depuis le 11 novembre 2001. Celui-ci dispose :

Une salle de spectacle « Jean MARAIS », une salle d'activités, plusieurs salles de musique, des locaux associatifs, des bureaux, la bibliothèque municipale « Victor HUGO », une école de musique.

Les services publics

La Mairie,

Elle héberge :

- Le C.C.A.S. (Centre Communal d'Action Sociale),
- Le Syndicat d'eau,

Ainsi que des permanences des services sociaux (assistante sociale, mission local pour les jeunes, etc.)

La Poste.

Centre de secours

Les transports publics

Il existe un système de ramassage scolaire avec des lignes régulières quotidiennes en aller et retour vers les différents établissements scolaires présents dans les communes avoisinantes :

- Vers Mamers, pour le Collège et le Lycée (aller et retour)
- Vers La Ferté Bernard, pour le collège Val d'Huisne et le Lycée Robert Garnier

Il existe également une ligne des T.I.S. (Transports Interurbains de la Sarthe) qui dessert le bourg « au Point du Jour » et l'autogare au Mans, avec des horaires réguliers.

Les associations

De nombreuses associations, qu'elles soient culturelles ou sportives, participent à la vie de la commune de Saint Cosme en Vairais.

Les associations culturelles	Les associations sportives
<ul style="list-style-type: none"> Le centre culturel et d'animation du Vairais Le comité des fêtes L'union musicale L'amicale Laïque Le comité de jumelage Le comité des animations et des expositions agricoles du Vairais Le club des aînés ruraux Le cercle des retraités de Simmonds La compagnie de Vair L'union nationale des combattants L'association « Patrimoine du Vairais L'amicale des sapeurs pompiers 	<ul style="list-style-type: none"> Le Tennis club cosméen L'Aéro Sporting Club (Football) Les randonneurs du Vairais La pêche à la mouche L'amicale cycliste cosméenne Le club des chemins de Vair La gymnastique volontaire La moto club « full gas » Le club de badminton

5. LES INFRASTRUCTURES

La trame viaire

- **Le territoire de la commune supporte deux voies de desserte importantes :**

Les routes départementales n° 2 et 301 qui traversent respectivement la commune et le bourg d'Ouest en Est et du Nord au Sud.

Ces deux voies reçoivent un trafic dense, notamment de la part des poids-lourds qui représentent 21% des véhicules circulant sur ces deux axes.

- **Leur impact sur la commune est très fort :**

Visuellement, elles altèrent le paysage car leur tracé s'accompagne de mouvements de terrain et d'ouvrages d'art.

D'un point de vu phonique, le bruit qu'elles génèrent porte assez loin compte tenu de la vitesse qu'elles permettent aux véhicules et de l'absence d'écran.



Les axes routiers fractionnent le territoire, surtout la RD 301 en limitant les franchissements

Quatre départementales, la RD 200 au Sud de la commune, la RD 85 au Sud du bourg, la RD 206 qui relie le bourg à Contres et la RD 205 au Nord de la commune, desservent l'ensemble du territoire de Saint Cosme en Vairais.

- **Contraintes à prendre en compte**

- **Classement des infrastructures terrestres vis-à-vis du bruit**

L'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».

Ainsi, sur la commune de Saint Cosme en Vairais, une bande de 30 m de nuisances sonores est déterminée de part et d'autre des axes suivants : la RD 2 et la RD 301.

Assainissement

L'étude du zonage d'assainissement, approuvé après enquête publique, devra être annexée au PLU.

Elle a d'ores et déjà été effectuée, et la localisation de la nouvelle station d'épuration se situe sur les parcelles ZS 5, 6 et 7 au lieu dit Le Pré de la Corne.

L'assainissement collectif correspond surtout au bourg, et les raccordements futurs se trouveront à l'extrémité de l'avenue François Mitterrand.

Le Hameau de Contres est également raccordé à l'assainissement collectif. Les eaux sont traitées par lagunage à trois bassins.

Les autres secteurs de la commune seront équipés par des systèmes d'assainissement individuel.

Gestion des déchets

Ce service est géré par la Communauté de Communes du Saosnois à MAMERS.

Le ramassage est effectué par la Société Normande de Nettoyement (Arçonnais - Sarthe).

- En zone agglomérée : ramassage des ordures ménagères en porte à porte le lundi et le jeudi matin,
- En campagne: dépôt des ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet dispersés en campagne (14 points de collecte)

Une déchetterie implantée à Saint Cosme en Vairais sur un terrain de 1 725 m² est mise à la disposition des Cosméens.

Les déchets acceptés sont :

- tout venant - déchets verts - tailles - gravats inertes métaux - électroménager - verre - papier carton, journaux revues - huiles de vidange - huiles de fritures piles - piles boutons – batteries

Des conteneurs de tri sélectif (papier, verre, corps creux) sont à la disposition des habitants sur le parking du gymnase, sur celui du Collège, à Contres et à la déchetterie.

Distribution de l'eau potable

La distribution de l'eau potable est faite par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable d'Origny le Roux (Orne) pour quelques lieux dits au nord de la commune et le SIAEP de la région du Vairais. L'eau provient de la commune limitrophe de Pouvrai dans l'Orne.

D- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ATOUTS

- La proximité des agglomérations de Mamers et de La Ferté Bernard
- Une bonne desserte routière
- La présence de nombreuses activités économiques
- Un paysage bocager de qualité à l'Est de la RD 301
- Une agriculture dynamique et diversifiée
- Des hameaux vivants et bien restaurés
- Un marché immobilier assez fluide
- L'existence d'équipements culturels, sportifs, etc et de nombre de services

CONTRAINTE

- La circulation importante dans le bourg : sécurité routière et nuisances sonores
- Un bourg étalé et linéaire, sans espace « de vie »
- Un patrimoine bâti insuffisamment mis en valeur
- Une population vieillissante
- La faible taille des ménages
- Absence d'équipements touristiques, excepté les chemins de randonnée
- La fragilité du paysage compte tenu des infrastructures existantes
- La part dominante des emplois créés par l'entreprise S.A. ALCOA Fairchild Fasteners Simmonds
- Le manque de mixité de l'habitat

ENJEUX

- Protection des paysages naturels, maîtrise de la qualité paysagère en façade des axes routiers
- Dynamique agricole à entretenir
- Poursuite de l'accueil de nouvelles activités économiques
- Préserver les commerces de proximité
- Accueil de nouveaux habitants
- Construction de nouveaux lotissements
- Qualification des espaces publics
- Requalification du centre ville et mise en valeur des bourgs anciens
- Développement du tourisme et des loisirs avec la Communauté de Communes du Saosnois, voire à l'échelle du Pays d'Alençon
- Donner vocation à Saint Cosme en Vairais de devenir un pôle d'animation et d'équilibre au sein de la communauté de communes de Saosnois

Les enjeux déterminés à l'issue du diagnostic constituent le point de départ pour le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Ce projet, élaboré en concertation avec la population, les services de l'Etat, et d'autres personnes publiques, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Saint Cosme en Vairais. Ce projet doit permettre un développement harmonieux et réfléchi de la commune pour une vision prospective à environ 10 ans. C'est ce projet qui justifie le zonage et le règlement : ces deux derniers points doivent en effet retranscrire de manière spatiale le projet de la commune.

Le PADD est présenté dans un document séparé : c'est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme.

E- LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES

Le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé 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 la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

1. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

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 Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

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

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-1, 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 :

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

*2-**La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

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

la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

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

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

L'étude de zonage d'assainissement est réalisée sur la commune de Saint Cosme en Vairais, comme le préconise la Loi sur l'Eau de 1992.

Par ailleurs, la D.D.A.S.S. (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

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 Renouveau Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en avant la qualité du paysage bocager de l'Est de la commune de Saint Cosme en Vairais. Cet espace à vocation de culture et d'élevage est légèrement vallonné ce qui participe à l'agrément du site le tout dans un bocage assez bien conservé présentant de nombreux beaux arbres de hautes tiges.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

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

L'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».

- Ces dispositions sont applicables sur la commune de Saint Cosme en Vairais au voisinage des RD 2 et RD 301 sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure.

2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique constituent des restrictions à la propriété individuelle pour des raisons d'intérêt général. Les servitudes sont localisables sur le plan de zonage.

Servitudes de protection des monuments historiques, AC1

La commune comprend un monument historique inscrit, l'église Saint Médard de Champaissant, inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 22 décembre 1927. Un périmètre de protection de 500 mètres les entoure.

Il y a obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

Service concerné : Service départemental de l'architecture et du patrimoine
4, place Cardinal Grete
72 000 LE MANS

Servitudes d'alignement EL7

C'est une servitude relative à l'alignement des constructions par rapport à la voirie. A Saint Cosme en Vairais, elle ne concerne :

- La rue Nationale
- La rue du L'Ormeau sur 250 m
- La rue Eugène Gourdeau sur 120 m
- La route de Contres sur 140 m
- L'Avenue François Mitterrand sur 155 m
- La Rue de l'Europe sur 710 m
- L'Avenue Général de Gaulle sur 255 m

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement reporté sur le plan des servitudes.

Le plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

Service responsable : Conseil général
Direction des routes
Place Aristide Briand
72000 LE MANS

Servitudes relatives aux canalisations électriques, I4

Art. 12 de la loi du 15 juin 1906,
Art. 35 de la loi du 8 avril 1946.

Cette servitude concerne l'établissement des canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique) : ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres.

Une ligne aérienne de 225 kV traverse la commune de Saint Cosme en Vairais, dans sa partie Sud Ouest. Electricité De France souhaite ainsi être consulté, par lettre recommandée, pour tout projet de construction sur les parcelles traversées par la ligne électrique. Les propriétaires doivent réserver un libre passage et d'accès aux agents de l'entreprise.

Service responsable : RTE gestionnaire du réseau de Transport d'électricité
Transport électricité Ouest
Ecoparc – ZI nord avenue des Fusillés
49 412 SAUMUR cedex

Servitudes relatives aux canalisations de gaz, I3

Loi du 15 juin 1906 (art.12),
Art. 35 de la Loi du 8 avril 1946.

La commune est traversée dans sa partie Nord par la canalisation de gaz CHERRE-IFS. Cette servitude concerne l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres. Une bande de libre passage (non constructible et non plantable) de 10 mètres de largeur totale : 7 mètres à droite et 3 mètres à gauche de l'axe de la canalisation en allant de CHERRE vers IFS.

Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS) centré sur la canalisation et de rayon égal à 155 mètres, sont proscrits :

- les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur,
- les installations nucléaires de base.

Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL) centré sur la canalisation et de rayon égal à 210 mètres, sont proscrits :

- les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes),
- les immeubles de grande hauteur,
- les installations nucléaires de base.

Service responsable : GRT gaz Région Centre Atlantique
Centre de Traitement des DR/DICT
Roche Maurice
BP 12417
44 024 Nantes Cedex 1

3. SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE

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

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

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

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

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

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

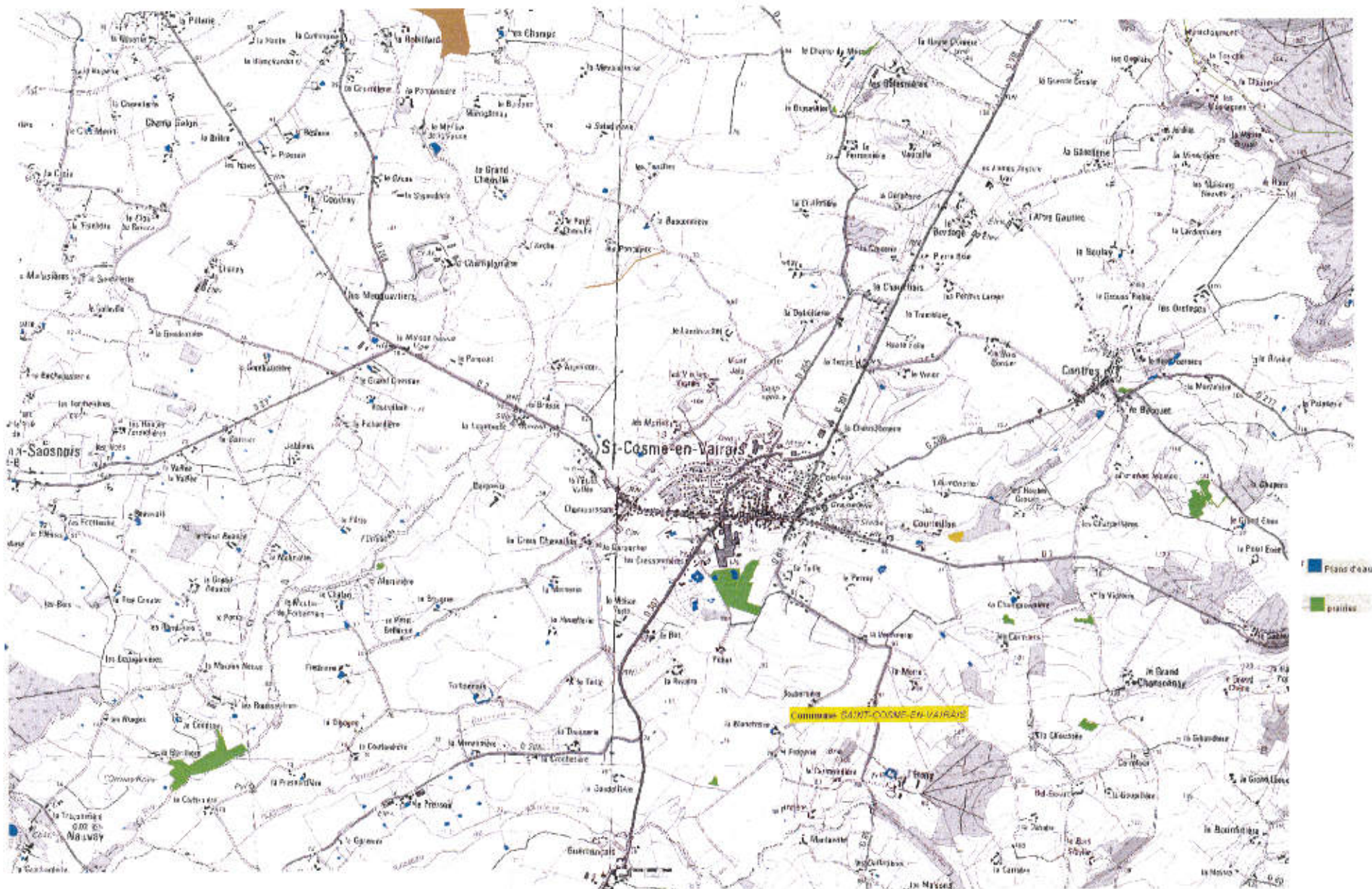
Le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Amont en cours d'élaboration. En avril 2009, le bureau de la Commission Locale de l'Eau a élaboré et validé le document de stratégie collective qui constitue un ensemble d'objectifs qui sont:

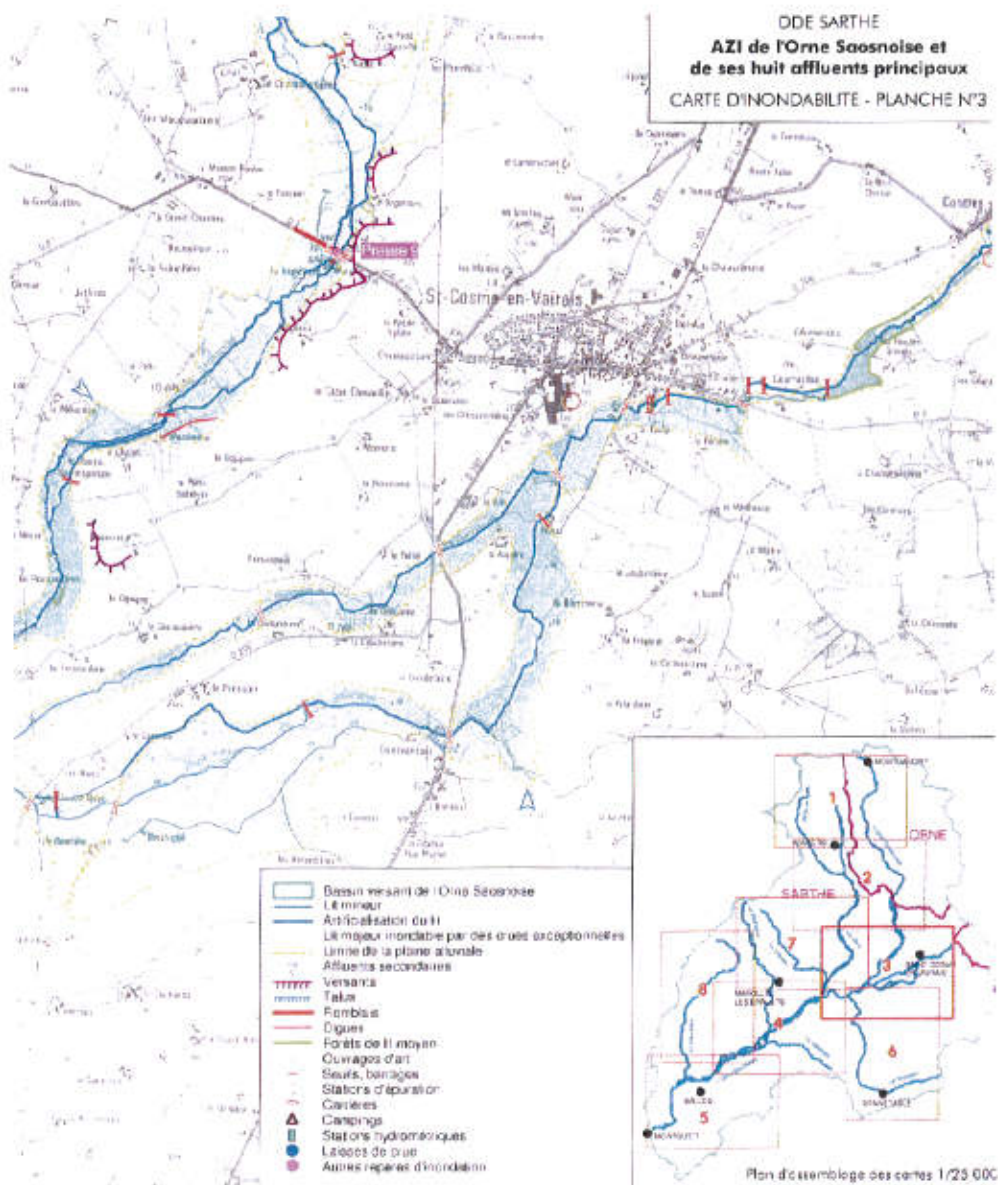
- Une meilleure gestion globale de l'eau
- Une meilleure gestion des milieux aquatiques
- Une meilleure gestion de la ressource en eau et des usages liés plus ou moins directement à l'eau du bassin versant.

Saint Cosme en Vairais se trouve également dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de l'Huisne qui a été approuvé le 27 janvier 1999 avec les enjeux suivants:

- Amélioration de la ressource en eau potabilisable
- Développer la fonction biologique et qualité écologique des milieux naturels
- Développer la fonction loisir et tourisme,
- Gérer les crues et les inondations

Le choix de l'ouverture à l'urbanisation des différentes parcelles a pris en compte, l'emplacement des zones humides et les zones inondables afin de les éviter. De part et d'autres des différents cours d'eau de la commune, une bande de 15 mètres en zone inconstructible a été créée.





4. AUTRES ELEMENTS

les sites archéologiques à protéger

Huit sites contenant des vestiges archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de Saint Cosme en Vairais. Ils correspondent aux numéros :

- Château de l'étang, une maison forte, n° 72276001AH,
- Le Mont Jallu, Occupation, n° 72276002AH,
- Forbonnais, Enceinte, n° 72276003AH,
- Eglise de Saint Cosme en Vairais, église, n°72276004AH,
- Eglise de Champaissant, église, n°72276005AH
- Nécropole mérovingienne, n°722760006
- Eglise Notre Dame, église, grange, cimetière, N°722760007
- Eglise Saint Augustin, église et cimetière N°722760008

Ces sites sont concernés par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

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

Aspects réglementaires et législatifs

Les articles du Livre V titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490, ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain d'une superficie de 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret du Conseil d'Etat.

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

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

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

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

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

<< Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX I - tel. 02 40 14 23 30).

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

Proposition de recommandation ou d'association

Patrimoine archéologique

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

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

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

Secrétariat : 02.40.14.23.30

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. Le Maire de la commune est l'autorité responsable qui doit garantir les conditions nécessaires à la défense publique contre les incendies.

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

- La circulaire ministérielle du 10 décembre 1951,
- L'arrêté ministériel de 1978 définissant le « règlement d'instruction et de manœuvre »,
- Le code de la construction et de l'habitation (2^{ème} partie - livre 1^{er} – 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 ».

Concernant les poteaux incendie en zone urbaine, il est demandé que soit implanté un poteau d'incendie d'un débit d'au moins 60 m³/heure tous les 400 mètres pour les zones d'habitation et autres zones où les constructions sont de petite taille, et tous les 200 mètres pour les zones industrielles. On peut également considérer qu'un poteau incendie est nécessaire à partir d'une surface au sol de bâti de 1000 à 2000 m² suivant la nature du bâtiment industriel.

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
13 Boulevard Saint Michel
72190 COULAINES
02.43.54.91.18

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

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

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

- les élevages porcins et de palmipèdes gras à gaver, sur lisier, ne peuvent être implantés, pour les créations, à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (tel que périmètres de plan d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) 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 ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages enfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.»

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

Par principe de précaution, la Chambre d'Agriculture demande à ce qu'une distance de 100 m minimum soit respectée entre les habitations et les bâtiments d'élevage.

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. La distance retenue sera un périmètre de 100 m, conformément aux souhaits de la Chambre d'agriculture.

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

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

Les installations classées 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.

A Saint Cosme en Vairais, deux types d'installations classées ont été recensés :
les installations liées à la présence d'animaux,
les installations industrielles.

les installations classées liées à la présence d'animaux :

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 : Direction des Services vétérinaires
Préfecture de la Sarthe
Place Aristide Briand
72000 LE MANS

les installations classées industrielles:

- La société SAS Moulin HUCHEDE.
- La S.A. ALCOA Fairchild Fasteners Simmonds

Service responsable : Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
4 rue St Charles
72000 LE MANS

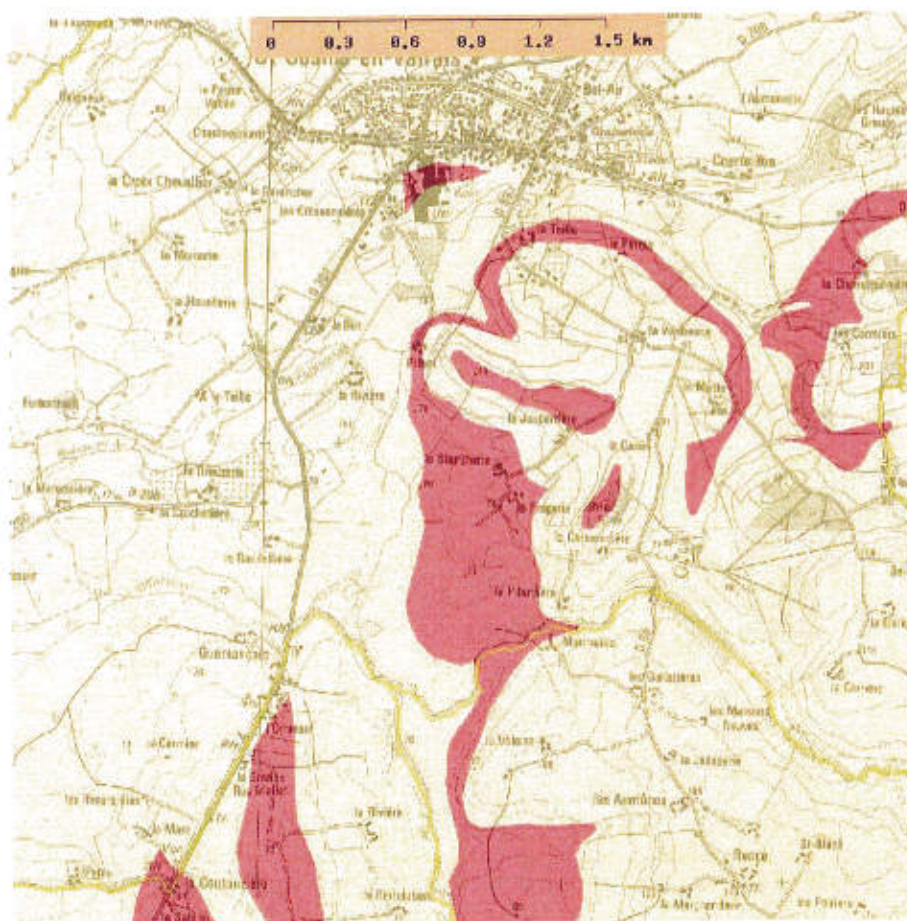
Les risques technologiques

La DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) précise les risques technologiques présents sur la commune de Saint Cosme en Vairais. Ceci correspond à l'évaluation des conséquences et de la probabilité de survenue d'un accident technologique sur les biens et activités pouvant subir des dommages et sur les personnes pouvant subir des préjudices.

Ces risques sont pris en compte pour la révision du PLU, notamment pour la détermination des zones constructibles.

- Le Garage Gremillon (stockage de produit inflammable).

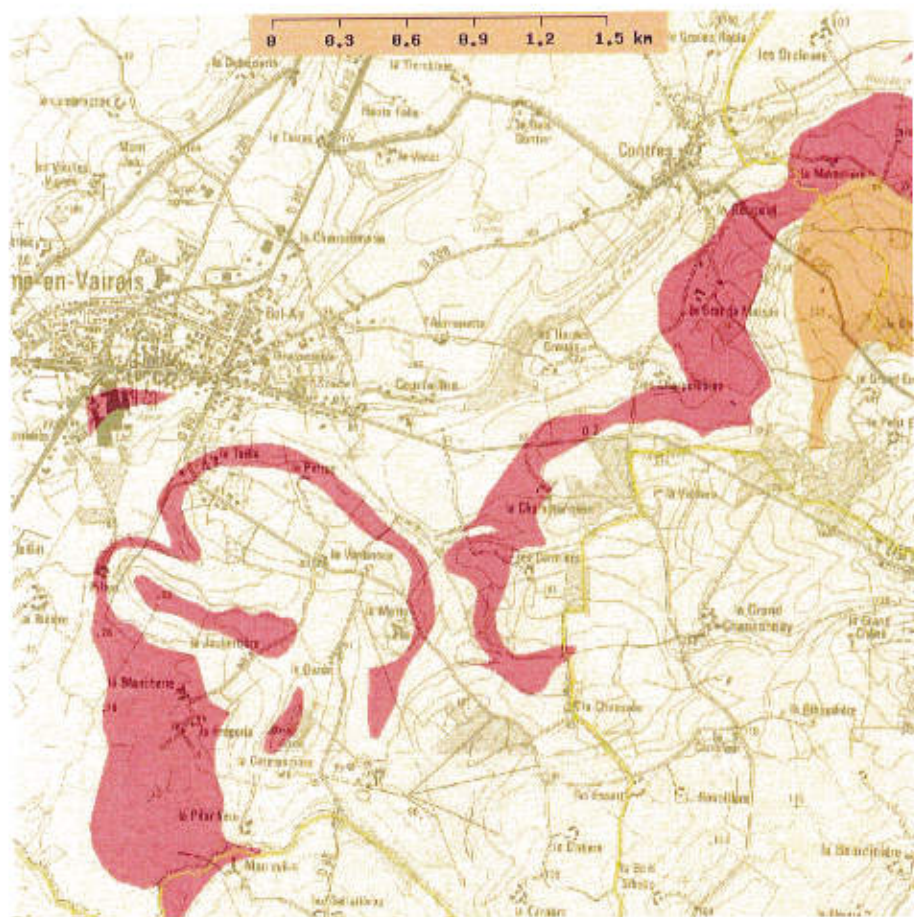
Les risques liés au retrait-gonflement des argiles



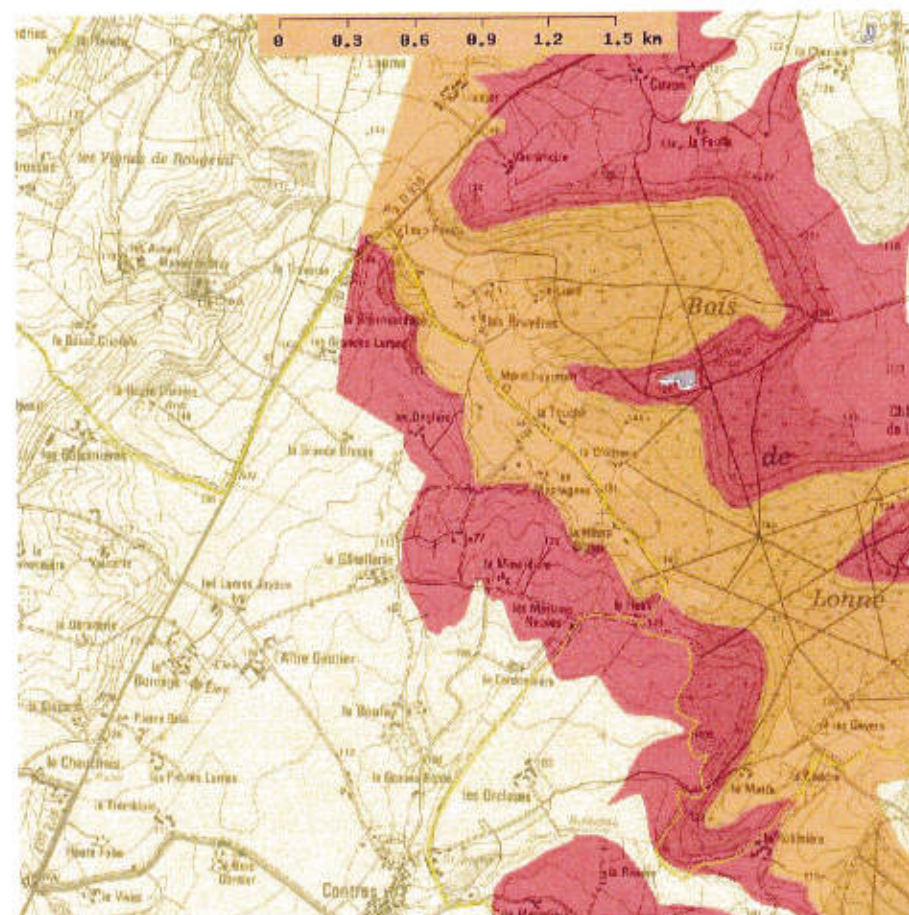
Sud du bourg



Sud Est de la commune



Est de la commune



Nord Est de la commune

Légende

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa a priori nul

Les cartes ci-dessus sont issues des études élaborées par le BRGM. Le retrait-gonflement des argiles est une des causes majeures de reconnaissances de catastrophes naturelles en Sarthe.

Au 24 juin 2008, 161 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune de Saint Cosme en Vairais comprend sur son territoire des zones d'aléa fort pour le retrait-gonflement des argiles.

Aléa fort : 8% de la superficie de la commune

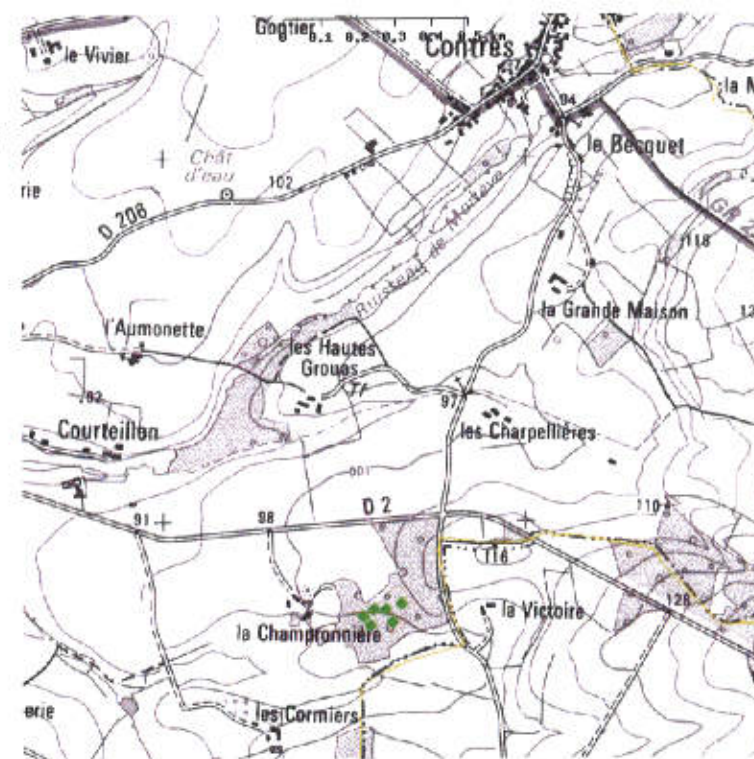
Aléa moyen : 2% de la superficie de la commune

Aléa faible : 90% de la superficie de la commune

Les informations sur ce thème sont consultables sur le site : www.argiles.fr

Les cavités souterraines connues

Des cavités souterraines ont été recensées au Sud-Est de la commune, au niveau de « La Champronnière ». Ce recensement n'est pas exhaustif.



Les risques sismiques

La commune de Saint Cosme en Vairais se situe dans la zone d'aléa faible pour le risque sismique.

Le transport de matières dangereuses

Définition

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5 % du trafic.

Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents.

Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de TMD combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols).

Saint Cosme en Vairais est peu soumis à ce risque.

F- TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE P.L.U.

Le projet exposé dans le PADD détermine des choix, des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, expose également des projets plus précis.

Ce document engage la commune sur ces points et justifie le zonage et le règlement qui y correspond.

Le zonage et le règlement du P.L.U ont permis de réduire les espaces urbanisés ou urbanisables (-9ha), mais également de renforcer la préservation des espaces naturelles (bord des cours d'eau, espaces boisés), des haies bocagères, mais également du patrimoine bâti.

Parallèlement, l'ouverture des zones constructibles s'est concentrée à la périphérie immédiate du bourg, afin de faciliter l'accessibilité au centre bourg, et donc favoriser l'activité de commerces du centre bourg.

L'extension de la zone d'activités va permettre l'accueil de nouveaux artisans, afin de préserver le tissu économique de la commune.

Quant au maintien de l'activité agricole sur la commune, le P.L.U. a permis de retirer des zones urbanisables 9 hectares.

1. LES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement divise la commune en 4 grands types de zones :

- Les zones U : urbaines,
- Les zones AU : à urbaniser,
- Les zones A : agricoles,
- Les zones N : naturelles.

Certaines zones sont différenciées en sous-zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

Les zones urbaines

La zone urbaine, correspond aux espaces bâtis actuellement, elle comprend les secteurs suivants :

- **UA : le centre bourg**

La zone UA comprend le centre bourg, plus particulièrement le long de l'avenue Veron de Forbonnais et de rue Nationale, ainsi que les petites ruelles perpendiculaires. Le bâti y présente un caractère traditionnel.

Le règlement vise à maintenir et renforcer la structure urbaine du centre bourg, notamment la construction à l'alignement et le caractère dense du bâti. Le règlement favorise le maintien du caractère architectural du centre bourg en édictant des règles précises sur l'aspect extérieur des constructions.

- **UR : la zone d'extension récente**

Ce secteur correspond aux premières extensions du bourg sous forme de lotissements pour l'essentiel. Ce secteur enveloppe le bourg ancien par le Nord, mais c'est aussi développé le long de l'avenue François Mitterrand. Ce secteur comprend également les groupes scolaires.

Caractérisé par de l'habitat de type pavillonnaire, il devra pouvoir évoluer vers plus de densité pour renforcer le caractère urbain de ces zones.

- **UL : les secteurs destinés aux équipements publics**

La zone UL correspond aux secteurs des équipements publics. Un premier secteur se situe au Sud de la Place Saint Damien. Se trouve le centre culturel. Le deuxième secteur UL se situe au Nord Ouest du bourg, à l'Ouest du Collège, et correspond au stade et salle de sport.

- **UE : les zones destinées à l'implantation des activités économiques.**

Ces zones correspondent aux développements des entreprises artisanales au Nord du bourg, le long de route des Cytises et la route de Bellême. Ce secteur est déjà bien « rempli » avec des artisans du bâtiment, mais également un hôtel-restaurant et un supermarché. En bordure de la RD 301, cette zone est facilement accessible mais une attention particulière sera apportée pour améliorer son insertion dans le paysage urbain.

Une deuxième zone se situe au Nord Ouest du bourg et correspond à la coopérative, le long de la RD 205.

Une troisième zone se situe au Sud du bourg, le long de la RD 301, et correspond au garage à l'entrée du bourg. Ce secteur a peu d'impact sur le paysage, et cette intégration sera préservée.

- **UI : la zone destinée à l'implantation des activités industrielles**

Ce secteur correspond à l'usine ALCOA. Dans le bourg une intégration paysagère sera demandée, avec la plantation de quelques arbres et l'engazonnement en bordure de la RD 301.

Les zones à urbaniser

Dans les zones à urbaniser, la volonté des élus est de conserver autant que possible la végétation déjà existante telle que les haies.

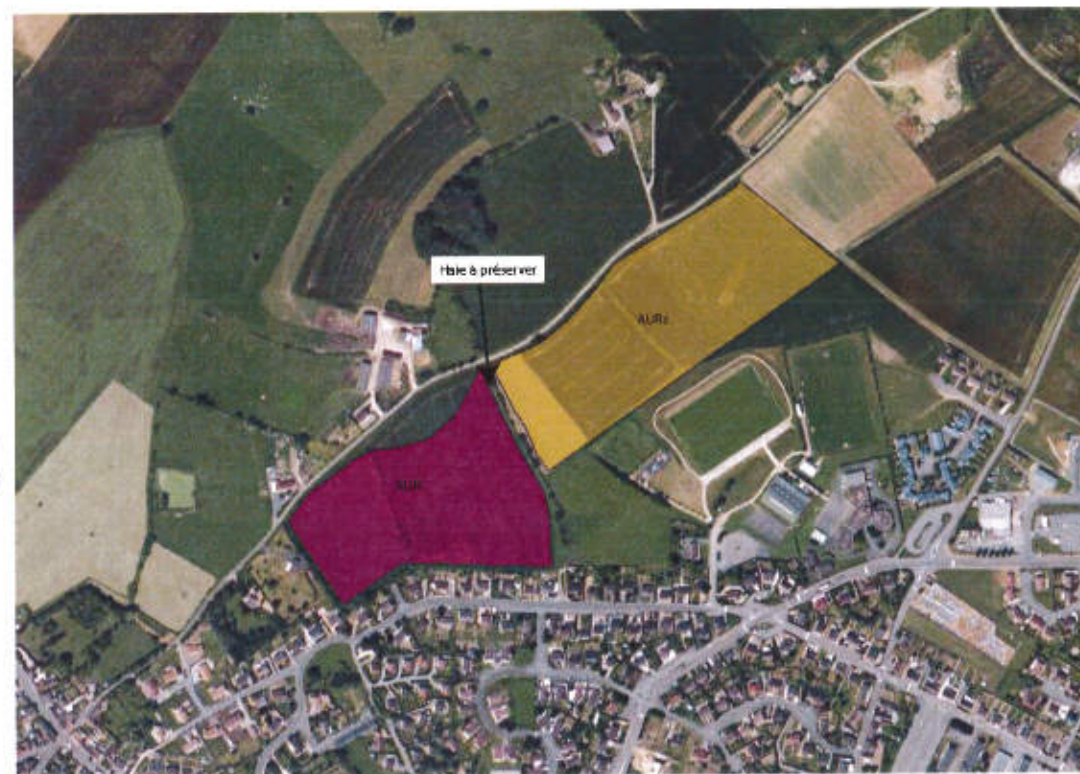
La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- **AUR : zone à urbaniser**

Ce secteur correspond aux zones d'extension du bourg qui ne sont pas encore équipées. Ces secteurs accueilleront essentiellement de l'habitat. Ils se situent tous en continuité du bâti actuel, afin de faire vivre les commerces, services et équipements du bourg, et de limiter l'impact sur l'espace agricole.

Deux secteurs de développement ont été déterminés à l'Ouest du bourg. L'aménagement de ces zones permettra une mixité sociale mais également une mixité des fonctions avec la possibilité d'accueillir des entreprises artisanales, de petites tailles et de caractères sociales.

Le premier correspond aux parcelles 9, 10, 11, 12 pour une surface de 3,9ha. Ce secteur comprendra en plus des 3,9ha, 9 000 m² d'espace vers au Nord, afin de préserver le périmètre de 100 mètres avec l'exploitation agricole du lieu dit « Les Mottes ». Aujourd'hui, ces parcelles sont cultivées. Des haies bordent la parcelle 12. La préservation de ces haies sera envisagée lors de l'aménagement d'ensemble de ce secteur.



Le deuxième secteur concerne les parcelles 43, 45, 46, 47, 49 soit une surface de 4,7ha. Aujourd'hui, ces parcelles sont la propriété de la communauté de communes. Un projet d'entreprises pour personnes handicapées ainsi que des logements pour ces derniers est à l'étude. Actuellement ces parcelles sont cultivées et les arbres y sont quasi inexistant.

L'accès à ces deux ensembles se fera par la voie communale n°1

L'ensemble de ces parcelles sont des parcelles cultivées. L'impact sur la flore sera nul. Le peu d'arbres existants en bordure de parcelles sera préservé. Néanmoins, lors de l'aménagement de ces secteurs, s'il advenait la nécessité d'arracher certains arbres, ceux-ci seront remplacés.

Au regard de la pente faible de ces parcelles ainsi que de la surface, le ruissellement des eaux de pluies sera peu modifié. En effet, aujourd'hui, ces terrains sont essentiellement des terres labourées en hiver, ne favorisant pas le ralentissement des écoulements. Les aménagements futurs comprendront une partie végétale (pelouse, arbres, etc) aussi bien au niveau du domaine public que des parties privatives. Néanmoins, une réflexion sur la collecte des eaux de ruissellement provenant des voiries devra être menée lors de la réalisation de l'aménagement de ces secteurs.

La zone AURa correspond aux zones d'extension du bourg qui ne feront pas l'objet d'aménagement d'ensemble. La commune a souhaité offrir aux nouveaux arrivants, la possibilité de construire en dehors des opérations de « lotissement ». Ces zones se situent majoritairement à l'Est du bourg et restent sur des parcelles de taille réduite. L'ensemble de ces parcelles représente 3,5 ha. Les parcelles concernées sont les parcelles 295, 15 et la moitié Sud de la parcelle 82.

Au Sud-Ouest et au Nord-Ouest de Champaisant, les parcelles 23, 25, 26, 27, et une partie de la parcelle 89a sont également ouverte à l'urbanisation au coup par coup. La parcelle 89a est destinée à recevoir le parking pour le cimetière de Champaisant.

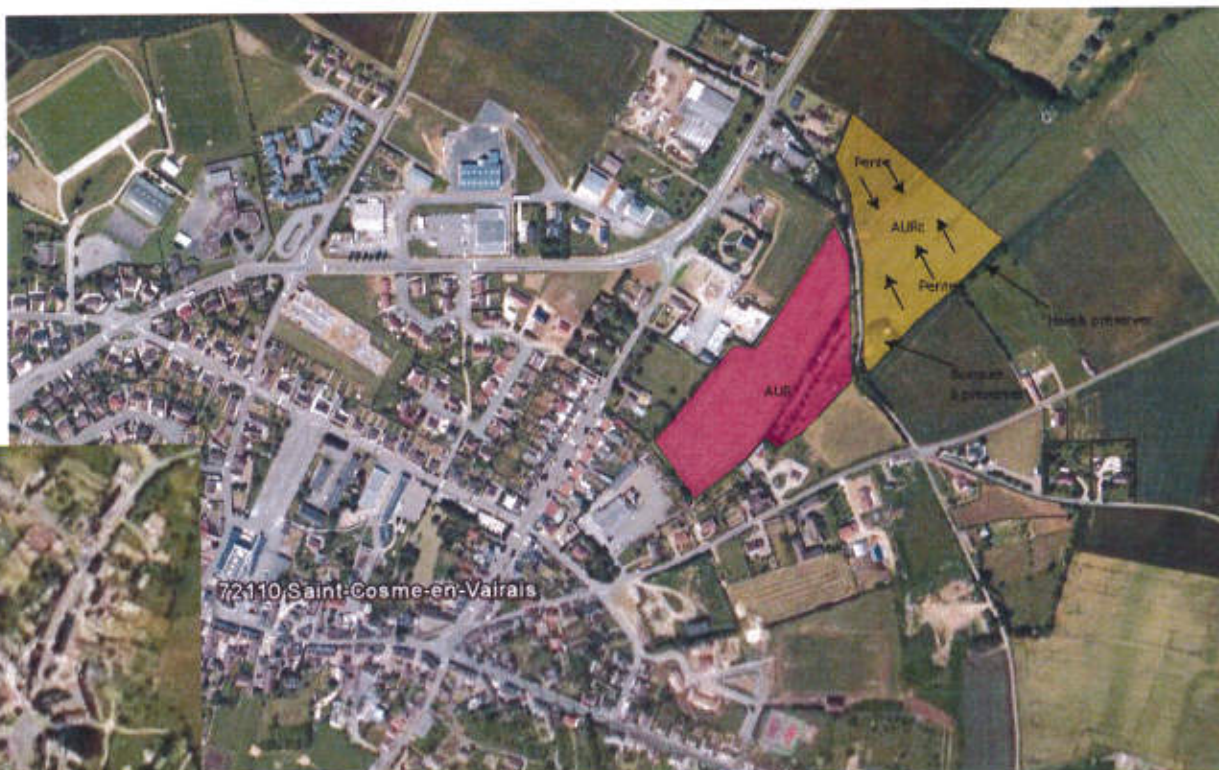
Les parcelles 28 et 26 ne seront constructibles que dans leur partie Sud sur une surface de 4 205 m², afin de combler la « dent creuse » entre le bourg de Champaisant et les maisons de sortie de bourg. La zone constructible de ces parcelles s'aligne avec les limites Nord des parcelles mitoyennes afin de ne pas empiéter de manière excessive sur le domaine agricole.

A Contres, les parcelles 10, 11 et 19 seront également en zone urbanisable, soit une surface de 1,79 ha. La volonté ici est de marquer franchement l'entrée de Contres. En même temps que cette opération, le panneau d'agglomération de Contres sera déplacé au niveau des dernières constructions.

L'ensemble de ces parcelles sont des parcelles cultivées. L'impact sur la flore sera nul. Le peu d'arbres existants en bordure de parcelles sera préservé. Au regard de la pente de ces parcelles ainsi que de la surface, le ruissellement des eaux de pluies sera peu modifié. De plus, il n'y aura pas de grands aménagements d'ensemble, par conséquent les surfaces imperméabilisées seront minimales au rapport aux surfaces constructions.

La zone AURc correspond aux zones d'extension du bourg dont l'aménagement devra prendre en compte particulièrement le site pour sa qualité (végétation, relief). De plus, les élus aimeraient que les aménagements effectués sur ces secteurs tendent vers un aménagement intégrant au maximum les critères d'éco-quartiers (éco-matériaux, dispositions, cheminement, etc.).

Le premier secteur se situe à l'Est du bourg de Saint Cosme en Vairais, sur une partie des parcelles 35 et 37 et sur la totalité de la parcelle 41, soit une surface de 2,7 ha. Le site est particulièrement vallonné. Pour une meilleure intégration du bâti, les élus ont souhaité que les bâtiments soient de teintes sombres, de préférence de teinte bois naturel vieilli. Ce secteur se situant en marge du bourg, les parcelles ainsi que les espaces publics devront être largement végétalisés.



Le deuxième secteur se situe à l'entrée Ouest de Contres sur les parcelles 21 et 22. Afin de préserver les vues sur Contres, la vue sur le four à chanvre situé sur la parcelle 19, l'architecture, l'aspect paysager mais également l'aménagement tiendront compte du site. Dans les orientations d'aménagement, une proposition a été élaborée afin de créer un espace prenant en compte les principaux concepts de l'éco-quartier (exposition Sud, économie d'espace)

mais également en préservant un cône de vue sur le four à chanvre.

Une attention particulière devra être apportée sur l'aménagement de la partie Est du bourg de Saint Cosme en Vairais. En effet, la pente des parcelles 35, 37 et 41 est relativement importante. Lors de l'aménagement de ce secteur, le fossé traversant celles-ci devra être préservé. Parallèlement, de par le règlement d'urbanisme de ce secteur, où il est préconisé la plantation d'arbres, le ruissellement des eaux de pluies sera moins rapide que ce que l'on peut observer aujourd'hui.

- **AUE : zone à urbaniser réservée à l'implantation future d'activités artisanales et commerciales**

Ce secteur est réservé pour l'implantation future d'activités artisanales et commerciales. Il comprend une zone, située au Nord, dans la continuité de la zone artisanale existante. Cette extension n'engendrera pas de nouvelles sorties sur la RD 301.

L'ensemble couvre une surface de 2,76 ha.

La zone agricole

Elle comprend la partie Ouest de la commune (Openfield) et de la partie Est (bocage). Ne seront admises dans cette zone que les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole. Ce secteur se voit ainsi protégé de l'implantation de nouvelles habitations qui seraient susceptibles de contraindre davantage l'activité agricole.

Les zones naturelles

La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- **N : zone naturelle, habitat diffus**

Elle désigne les secteurs d'habitations non liées à l'activité agricoles disséminées sur l'ensemble du territoire de la commune. Ces constructions pourront être réhabilitées et opérer des extensions mesurées afin de ne pas contraindre davantage les activités agricoles, tout en conservant des possibilités d'évolution pour ces constructions.

- **Nc : zone naturelle où les constructions pour habitation sont autorisées**

Elle désigne les secteurs naturels de la commune où sera toutefois admise la construction de maisons d'habitation. Cependant, les constructions nouvelles seront restreintes car ces zones sont limitées dans l'espace et déjà bien urbanisées. L'ensemble représente une surface de 14,06 ha.

- **Np : zone naturelle de protection forte**

Elle comprend les secteurs naturels sensibles de la commune : les plans d'eau, les abords des cours d'eau, les espaces boisés ainsi que les espaces sur lesquels se trouve un patrimoine bâti remarquable.

2. LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Protection de la ressource en eau

Les nouveaux secteurs urbains seront raccordés au système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit, dans le cas d'installations d'assainissement autonome, que le terrain présente une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement du système d'assainissement envisagé.

Préservation de l'activité agricole

Une partie des terrains choisis pour l'extension urbaine correspondent à des sols agricoles. Cependant, il n'a été prélevé à l'espace agricole seulement les surfaces immédiatement contiguës au bourg. Tous les sièges d'exploitation agricole poursuivant leur activité ont par ailleurs été maintenus en zone agricole. Par rapport au P.O.S., 90 hectares ont été prélevés à la zone agricole. Mais en ajoutant les zones Naturelles (où l'activité agricole est possible), l'espace agricole **a gagné 9 ha**.

Economie de l'espace

Afin de lutter contre le mitage et d'économiser l'espace, les nouveaux secteurs d'urbanisation se situent dans la continuité du bourg. Les hameaux existants pourront accueillir de nouvelles constructions mais sans extension de l'enveloppe de ces hameaux.

Protection du paysage

Les espaces boisés, les cours d'eau sont protégés. Ces derniers sont tous protégés par un périmètre minimum de 15 mètres de part et d'autres.

De plus, certaines haies de la commune font l'objet d'une obligation de demande de permis d'arrachage afin de préserver le paysage de bocage de l'Est de la commune.

3. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Superficie des zones du présent Plan Local d'Urbanisme :

Zones	Surface en ha
UA	31,60
UR	72,64
UL	7,34
UI	12,55
UE	12,79
Total des zones U	136,92
AUR	4,12
AURa	8,98
AURs	4,69
AURc	4,84
AUE	2,76
2AUR	5,83
Total des zones AU	31,22
Total de la zone A	2 710,01
N	38,36
Nc	14,06
Np	332,42
Total des zones N	384,84
Total	3 263