



Rapport de présentation – Septembre 2012



Commune de Saint Georges du Rosay



Le Maire

 Serge PINSON  **afb**
 URBANISME

document annexé à la délibération du 13 Janvier 2013
 reçue en Sous-Préfecture le 31 Janvier 2013

SOMMAIRE

I.	Contexte d'élaboration de la carte communale	4
II.	Présentation générale de la commune	5
A.	Situation géographique	5
B.	Historique	6
1.	<i>L'église</i>	6
2.	<i>Les Cassini</i>	6
C.	Appartenance intercommunale	7
1.	<i>La Communauté de Communes Maine 301</i>	7
2.	<i>S.I.A.E.P de la région de Boësse le Sec</i>	7
3.	<i>Syndicat Mixte du Perche Sarthois</i>	7
4.	<i>Regroupement pédagogique intercommunal Nogent-le-Bernard / St Georges-du-Rosay (SIVOS)</i>	7
III.	L'environnement et le paysage naturel	8
A.	Milieus physiques	8
1.	<i>Climat</i>	8
2.	<i>Relief et topographie</i>	8
3.	<i>Géologie et pédologie</i>	8
4.	<i>Le réseau hydrographique</i>	9
B.	Milieus Naturels	12
C.	Le paysage	15
IV.	Les composantes sociales et l'habitat	17
A.	Évolution démographique depuis 1962	17
B.	Regain de population autant dû au solde naturel qu'au solde migratoire	18
C.	La structure de la population	19
D.	La population active	20
E.	L'habitat	22
1.	<i>Un parc de logements ancien</i>	22
2.	<i>Types de résidences</i>	23
3.	<i>Taille des ménages</i>	24
4.	<i>Vers de plus grands logements</i>	25
5.	<i>Statut des occupants</i>	25
V.	Les activités économique	26
A.	L'agriculture	26
1.	<i>Une production animale en mutation</i>	27
2.	<i>Évolution des surfaces cultivées : augmentation des terres labourables</i>	27
B.	Commerces et services	28
1.	<i>Services</i>	28
2.	<i>Entreprises - Artisans</i>	28
VI.	Les équipements et infrastructures	29
A.	Les associations	29
B.	Les équipements publics	29
1.	<i>Les équipements scolaires et périscolaires</i>	29

2. Les équipements sportifs et culturels.....	29
3. Les équipements touristiques.....	30
C. Les services publics.....	30
D. Les infrastructures de transport.....	31
1. Les infrastructures routières	31
2. Les transports publics.....	31
3. Le traitement des déchets.....	32
4. L'assainissement collectif.....	32
5. L'approvisionnement en eau potable.....	32
VII. Forme urbaine et patrimoine bâti	33
A. Composition urbaine.....	33
B. Organisation du bâti.....	35
1. Le bourg	35
2. Le bâti récent.....	38
3. Le bâti des hameaux	44
C. Les espaces publics.....	45
D. Le patrimoine culturel.....	45
VIII. Synthèse du diagnostic territorial	46

I. Contexte d'élaboration de la carte communale

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

Actuellement, les autorisations de construire sont délivrées en application de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme, dit aussi « règle de constructibilité limitée », introduite par la loi du 7 janvier 1983.

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme constituait une démarche trop lourde, complexe, et disproportionnée par rapport aux enjeux de développement du territoire et du faible nombre de constructions potentielles.

Par délibération, le Conseil Municipal a décidé d'établir une Carte Communale, conformément à la loi S.R.U du 13 Décembre 2000.

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

Depuis la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains, la Carte Communale devient un véritable document d'urbanisme.

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

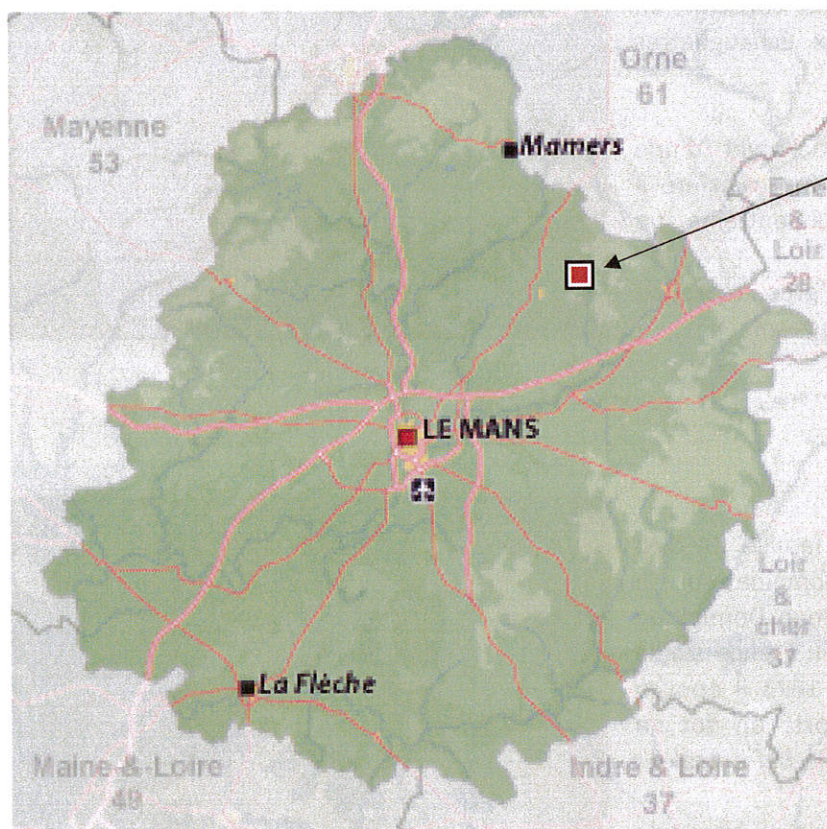
II. Présentation générale de la commune

A. Situation géographique

La commune de Saint Georges du Rosay est située au Nord-Est du département de la Sarthe, elle appartient au canton de Bonnétable et s'étend sur 1731 hectares. En 2007, la commune de Saint Georges du Rosay comptait 403 habitants (INSEE).

La commune se situe à 31 kilomètres au Nord Est du Mans et à 10 kilomètres de Bonnétable. Elle a pour communes limitrophes Nogent le Bernard, Dehault, Saint-Aubin des Coudrais, La Bosse, Saint Denis des Coudrais et Bonnétable.

Carte de localisation de Saint Georges du Rosay



Saint Georges du Rosay

B. Historique

La commune de Saint Georges du Rosay doit son nom à Saint Georges et au ruisseau du Rosay. Ce village est mentionné pour la première fois au 13^e siècle.

Jusqu'au 19^e siècle, l'agriculture et l'élevage étaient les principales activités économiques de la commune, puis se sont développées des activités diverses telles que la fabrication de chaux, de toiles et de tuiles.

1. L'église

L'église du village, classée aux Monuments Historiques, est d'origine romane. Au cours du 15^e siècle, l'église a été agrandie sur le côté sud par une grande chapelle, perpendiculaire à la nef.

Au 16^e siècle, pendant la guerre de religion, l'église a été fortifiée, on a ainsi construit un porche fortifié ainsi que deux échauguettes (sentinelles) dans les angles.

Au 19^e siècle, l'église a fait l'objet d'une restauration et le cimetière a été transféré à l'extrémité du bourg, ce qui entraîna un abaissement du niveau du sol.

L'église a été construite en grès, matériau siliceux et résistant extrait du sous sol.



2. Les Cassini

Trois générations de la famille CASSINI ont été propriétaire d'un domaine sur la commune. En effet, en 1669 Jean Dominique Cassini, dit Cassini 1^{er}, arrive en France sur la demande de Colbert, puis en 1673 il épouse Geneviève de Laistre qui apporte en dot un certain nombre de biens, dont le fief bursal de Baudouin.

A sa mort, Jacques Cassini (Cassini II) hérite de ce fief ainsi que du lieu de La Miloudière. Ces terres resteront dans la famille Cassini jusqu'au 30 juin 1774, date à laquelle Jean-Dominique Cassini, dit Cassini IV, vend La Miloudière et le fief de Baudouin à M. Fleury.



Malgré les actes attestant de la possession de biens par la famille Cassini, rien ne prouve qu'un membre de la famille soit venu sur la commune de Saint George du Rosay. En effet, les Cassini faisaient appel à des notaires de Paris pour réaliser leurs affaires.

Aujourd'hui, l'école de la commune porte le nom « École Cassini ».

C. Appartenance intercommunale

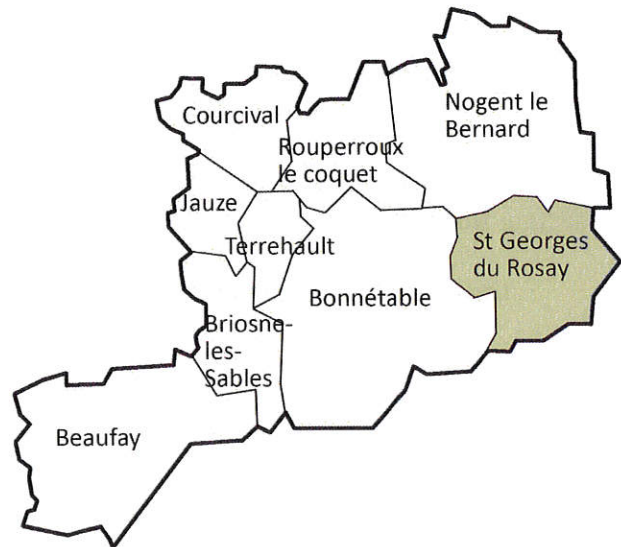
1. La Communauté de Communes Maine 301

La commune de Saint George du Rosay appartient à la communauté de communes Maine 301.

Celle-ci regroupe 9 communes pour une superficie de 152 08 km² et 7 706 habitants en 2006.

Les communes membres sont les suivantes :

- Beaufay
- Bonnétable
- Briosne-lès-Sables
- Courcival
- Jauzé
- Nogent-le-Bernard
- Ruperroux-le-Coquet
- Saint-Georges du Rosay
- Terrehault



Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté de Communes

Compétences optionnelles :

- Politique du logement et du cadre de vie communautaire

Compétences facultatives :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Actions d'intérêt communautaire dans les domaines social, culturel, sportif, éducatif et touristique
- Équipements touristiques d'intérêt communautaire

2. S.I.A.E.P de la région de Boësse le Sec

3. Syndicat Mixte du Perche Sarthois

4. Regroupement pédagogique intercommunal Nogent-le-Bernard / St Georges-du-Rosay (SIVOS)

III. L'environnement et le paysage naturel

A. Milieux physiques

1. Climat

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

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

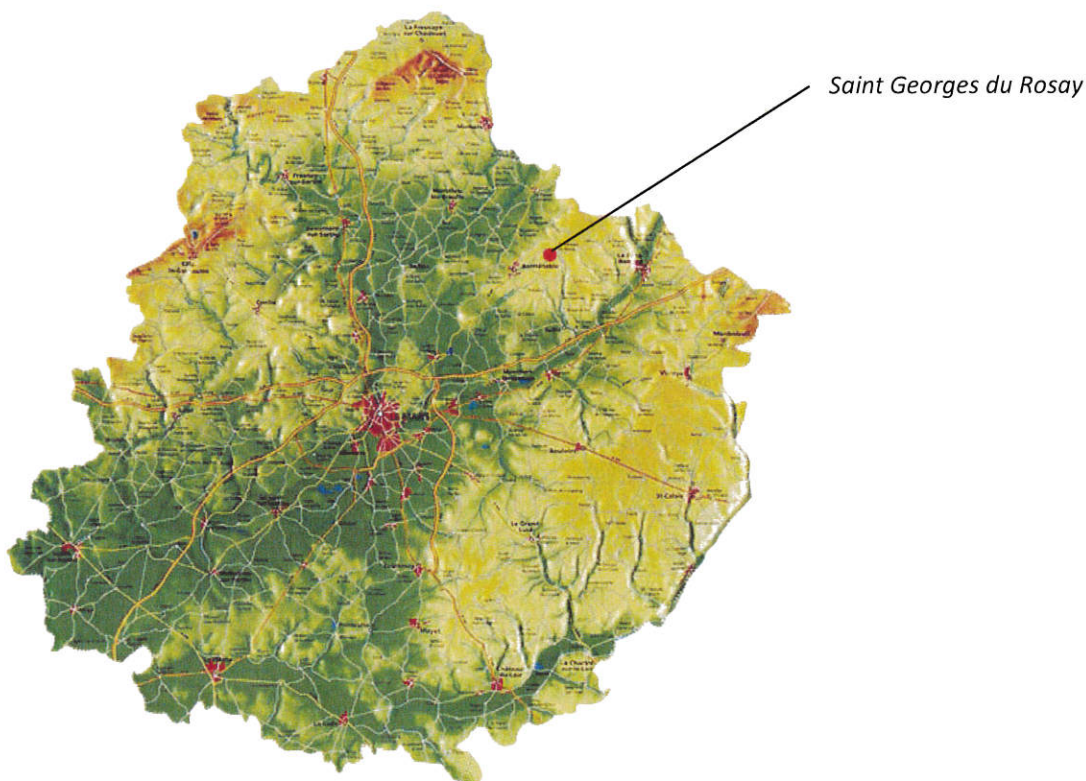
Les précipitations annuelles sont en moyenne de l'ordre de 750 mm.

2. Relief et topographie

Le point haut de la commune se situe à proximité de la limite Ouest de la commune, au lieu-dit Le Grand Tronchet, avec une altitude de 169 mètres et le point bas se situe au Sud-Est, à une altitude de 112 mètres. Le bourg se situe, quant à lui, à 145 mètres d'altitude en moyenne.

Ce relief permet de dégager des perspectives sur de vastes panoramas sur le bocage et les vallées encaissées.

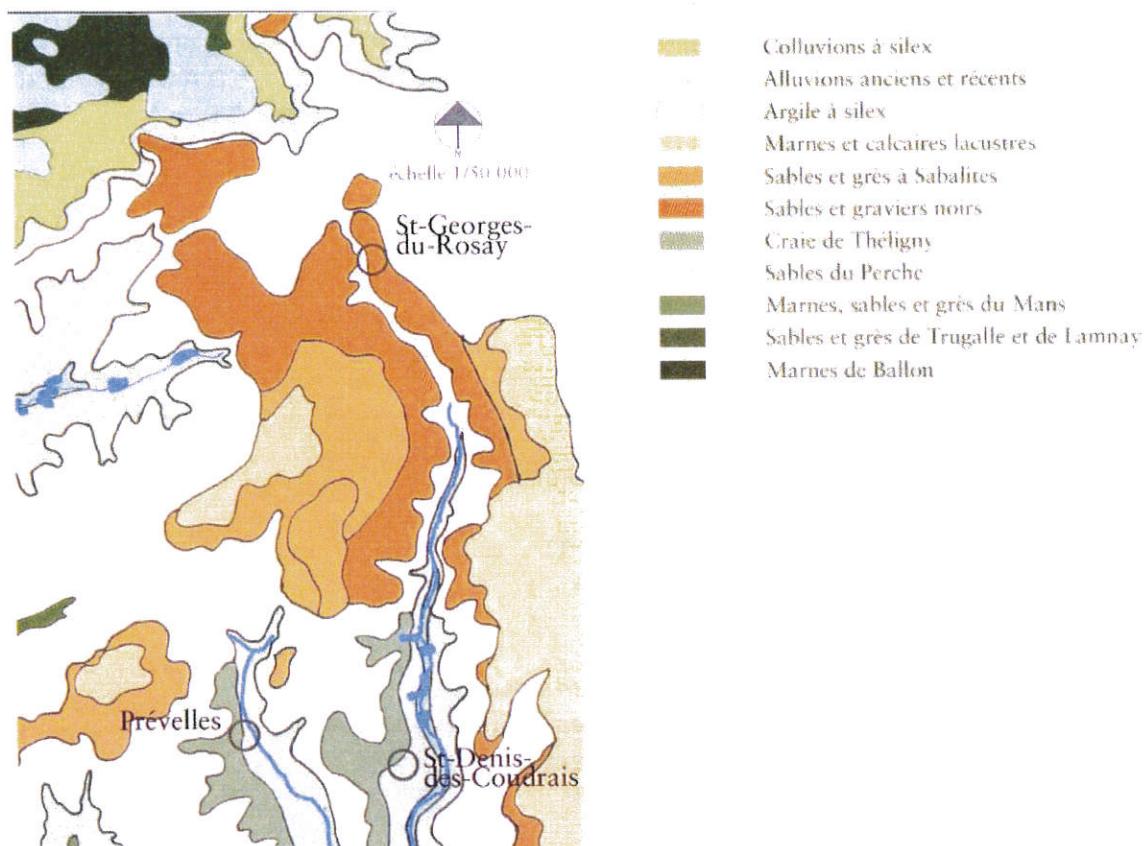
Carte topographique du département de la Sarthe



3. Géologie et pédologie

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

La structure géologique de Saint-Georges-du-Rosay est essentiellement composée de grès éocène, du tertiaire.



Source: *L'histoire du temps ... l'exemple du village de Saint-Georges* et *Guide Conseil du Pays du Perche*

4. Le réseau hydrographique

La commune de Saint Georges du Rosay se situe sur le bassin versant de l'Huisne. Son réseau hydrographique est constitué de petits ruisseaux, prenant généralement leur source sur le territoire communal.

Les cours d'eau les plus importants sont :

- Le ruisseau la Chéronne, prenant sa source à proximité di cimetière
- Le ruisseau le Rosay
- Le ruisseau la Pilonnière

Il est également possible d'observer de nombreux points d'eau et étangs, répartis un peu partout sur la commune, au niveau des vallées humides.

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

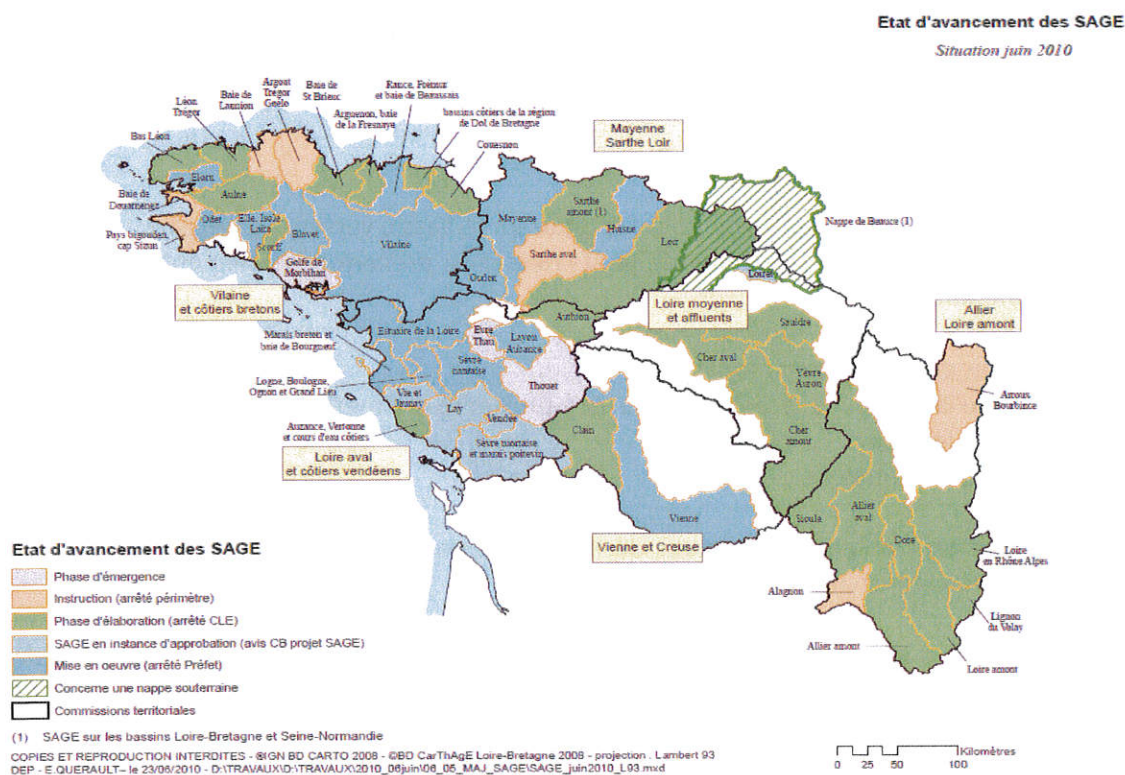
Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne

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

Le S.D.A.G.E. a été révisé et approuvé le 18 novembre 2009.

Orientations fondamentales et dispositions :

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



Le S.A.G.E. de l'Huisne

Celui-ci a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure et Loir et de la Sarthe le 14 Octobre 2009.



Source : http://www.sagehuisne.org/sage-perimetre-sage_10_fr.html

Le S.A.G.E. Sarthe Amont

Saint-Georges-du-Rosay se trouve également dans le périmètre du S.A.G.E du bassin Sarthe Amont qui a été approuvé le 28 février 2002.

Les enjeux sont les suivants:

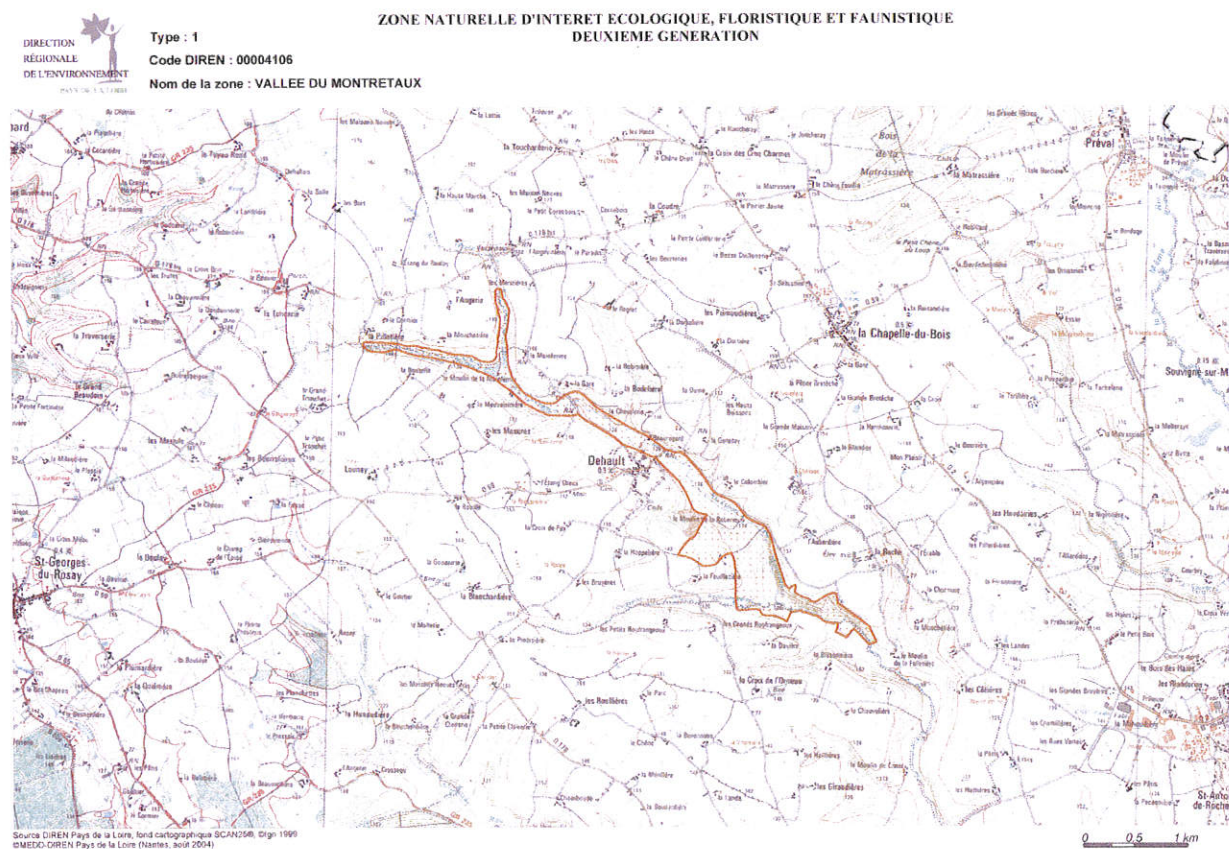
- Amélioration de la qualité des eaux de surface
- Amélioration de la ressource en eau potabilisable
- Protection de la population piscicole
- Lutte contre l'eutrophisation
- Limitation des risques d'inondation

B. Milieux Naturels

La commune est concernée par aucun site Natura 2000, mais trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 sont recensées sur son territoire.

Vallée de Montretaux

Le bassin versant amont de cette petite vallée bocagère encaissée, établie sur des matériaux colluvionnés carbonatés (argile à silex provenant de la décalcification de la craie turonienne sous-jacente mêlée à des sables), et les abords du ruisseau qui s'y écoule supportent une succession de biotopes humides dont les plus remarquables sont des aulnaies marécageuses. La zone accueille d'abondantes populations de deux espèces végétales protégées dans les Pays de la Loire, à savoir la Cardamine amère (*Cardamina amara*) et la Parisette à quatre feuilles (*Paris quadrifoliés*). Malgré des inventaires zoologique incomplets, on a pu déceler deux espèces animales remarquables, d'un grand intérêt patrimonial et en grande régression dans notre territoire; il s'agit de l'Écrevisse à pieds blanc (*Austroptamobius pallipes*) et du Pique-prune (*Osmoderma eremita*). Ce crustacé et ce coléoptère sont protégés sur l'ensemble du territoire national, inscrits sur le Livre rouge des espèces menacées en France, respectivement en tant qu'espèce vulnérable ou en danger, et visés par la Directive communautaire "Habitat, faune, flore". La rivière présente également un intérêt patrimonial pour l'ichtyofaune de part la présence d'espèces rares ou peu communes.



Vallée de la Cheronne de Saint-Georges du Rosay à Tuffé

Les abords de cette petite rivière qui s'écoule au sein d'une petite vallée encaissée établie sur des sables du Perche abritent une succession de biotopes humides dont les plus remarquables sont des aulnaies marécageuses. La zone accueille d'abondantes populations de deux espèces végétales protégées dans les Pays de la Loire, à savoir la Cardamine amère (*Cardamina amara*) et la Parisette à quatre feuilles (*Paris quadrifolia*). L'intérêt zoologique de cette zone reste encore indéterminé. Toutefois, la Chéronne présente un intérêt patrimonial pour l'ichtyofaune de par la présence d'espèces rares ou peu communes.

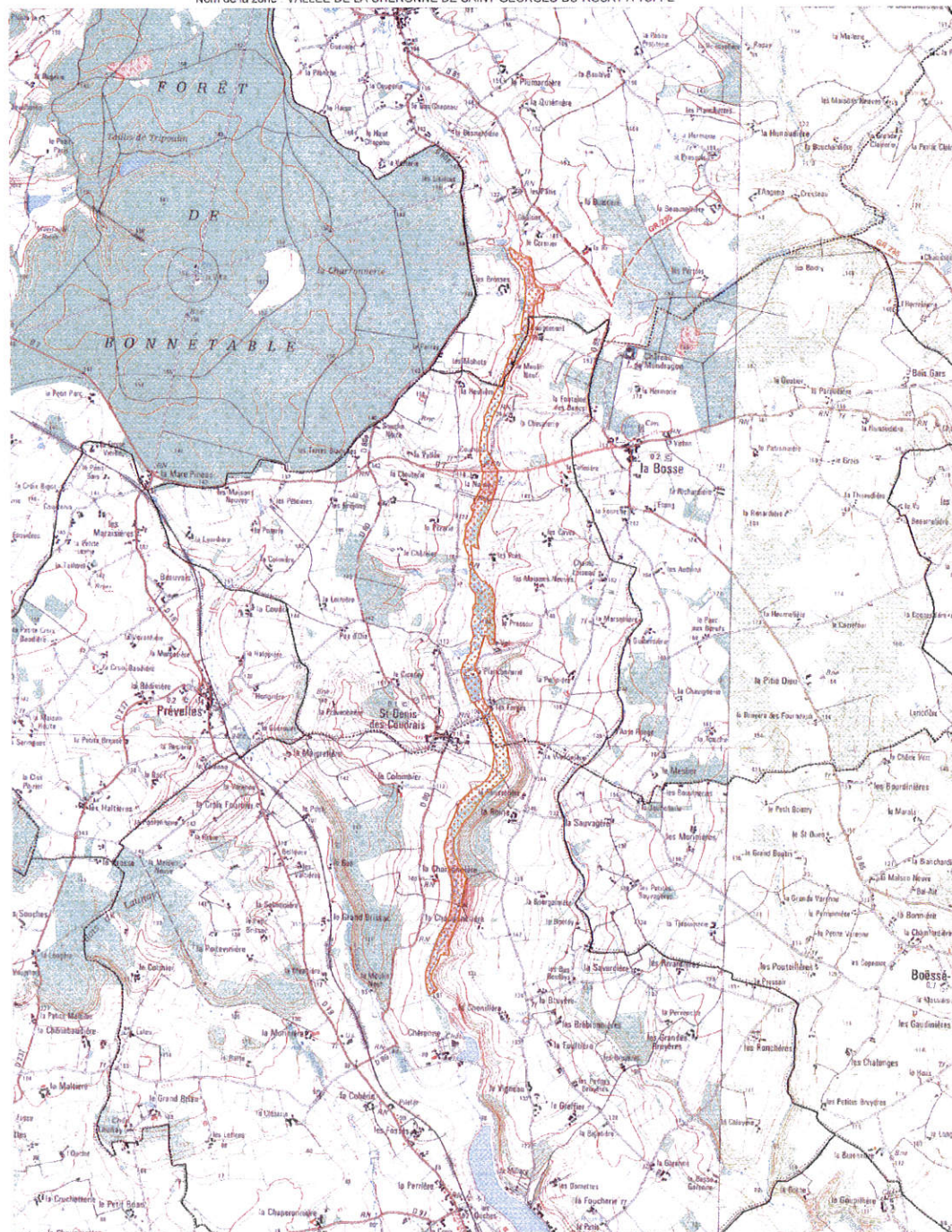


ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DEUXIÈME GÉNÉRATION

Type 1

N° Régional : 00004180

Nom de la zone : VALLEE DE LA CHERONNE DE SAINT-GEORGES-DU-ROSAY A TUFFE



Source : DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN25© IGN 1999,
BD CARTHAGE© IGN 1999, MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, juillet 2003)

0 0.5 1 km

C. Le paysage

La commune de Saint-Georges-du-Rosay se trouve dans l'entité paysagère du Perche Sarthois dans l'atlas des paysages de la Sarthe, celui-ci se caractérise par une forte présence arborée. Sur cette commune, le paysage naturel est composé de plusieurs unités.

Au Nord-Est de la commune le paysage est ouvert, avec peu de végétation, ce qui permet de dégager des vues.



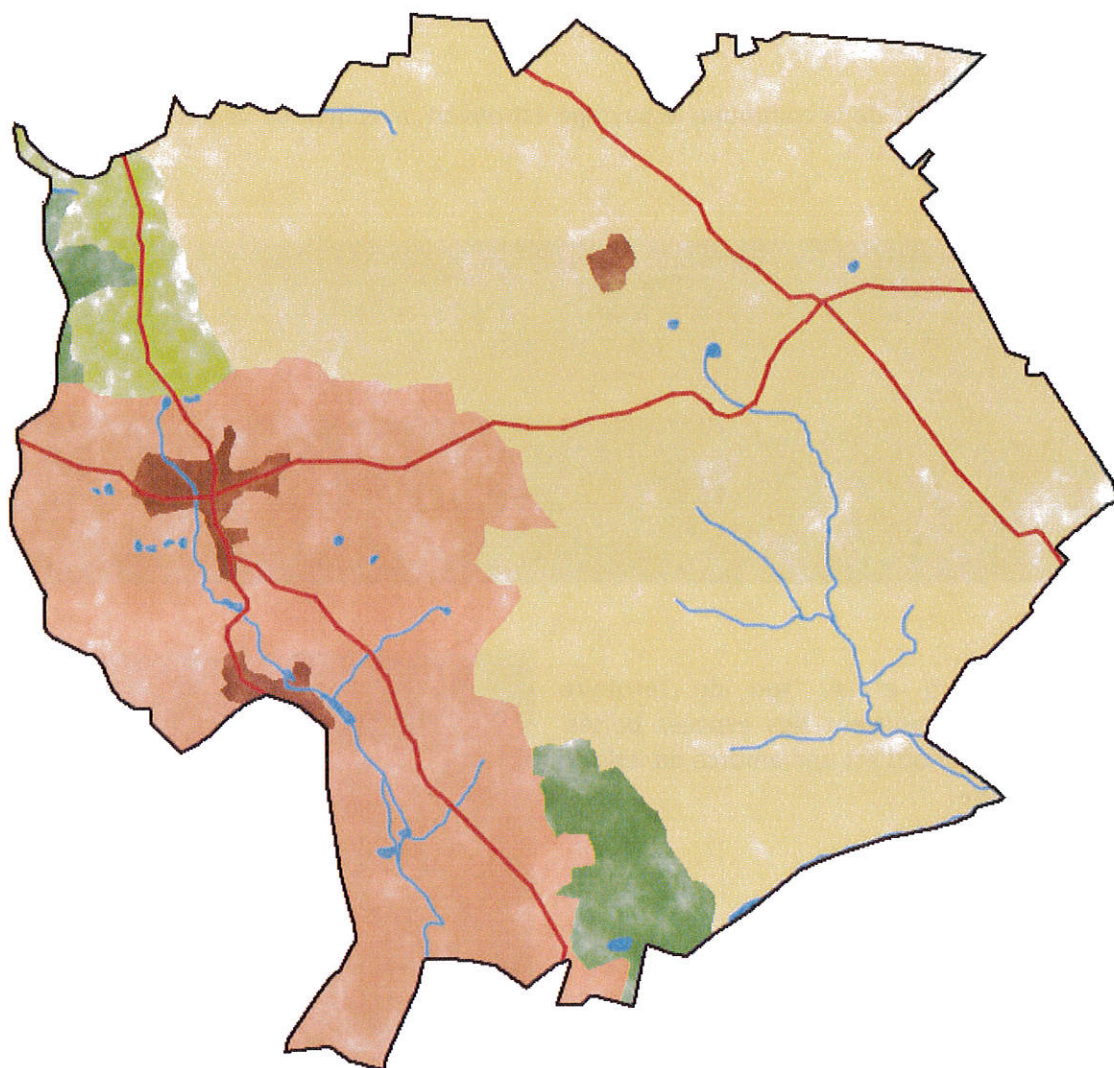
Au nord et au sud du territoire communal se trouvent des espaces boisés. Celui situé au nord est une amorce du Bois de le Martinière.



La vallée de la Chéronne ...



Carte de synthèse des paysages de Saint-Georges-du-Rosay



Les grandes unités paysagères

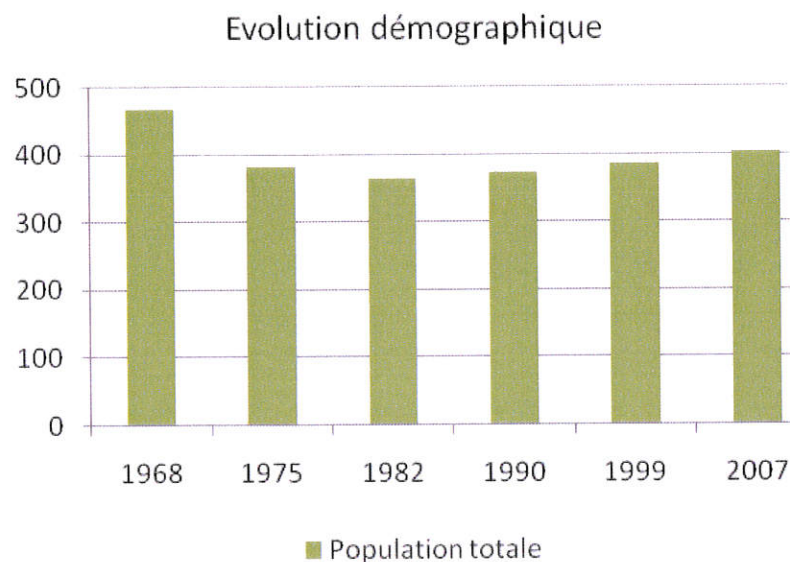
-  Paysage de bocage ouvert (plaines)
-  Espace boisé
-  Végétation dense
-  Vallée de la Cheronne
-  Espace urbanisé

Eléments physiques

-  Cours d'eau et plans d'eau
-  Réseau routier principal

IV. Les composantes sociales et l'habitat

A. Évolution démographique depuis 1962



Source : Insee, RP 2007.

Entre 1968 et 1982, la commune de Saint George du Rosay a connu une baisse de population, passant de 467 à 363 habitants. Cette baisse largement observée dans les communes environnantes s'explique par le processus d'exode rural, qui a touché une grande partie des campagnes françaises durant cette période. Sur la commune, cet exode a été particulièrement marqué entre 1968 et 1982. Dans la commune, l'exode rural a commencé à partir de 1840, date à laquelle la route Bonnétable / La-Ferté-Bernard fut transférée à l'écart du village, ce qui affecta l'économie du village.

Cette tendance s'est inversée à partir de 1990, la commune de Saint George du Rosay a vu sa population croître, en gagnant 31 habitants entre 1990 et 2007. Au début des années 1990, Saint George du Rosay a connu un mouvement de rurbanisation (phénomène observé sur le plan national), bénéficiant de la proximité de Mamers. Ce phénomène favorisa la création de zones pavillonnaires à proximité du bourg.

Cette évolution suit celle de la Communauté de Communes ainsi que des communes de 200 à 500 habitants du département, qui elles n'ont connu, en moyenne, qu'une courbe descendante de 1962 à 1990 et qui se redresse depuis 1990.

B. Regain de population autant dû au solde naturel qu'au solde migratoire

• A l'échelle de la commune

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Naissances	38	23	41	47	46
Décès	44	29	36	32	25
Solde naturel	-6	-6	5	15	21
Solde migratoire	-81	-11	4	-1	-4
Variation de population	-87	-17	9	14	17

Source : Insee, RP 2007.

De 1968 à 1982, la commune perd environ 73 habitants par an, cette baisse démographique s'explique notamment par des départs de population vers les villes (exode rural).

A partir de 1982, par contre, le taux de variation de la population devient positif, avec un gain d'environ 2 personnes par an jusqu'en 2007. Ceci s'explique par la part plus importante des naissances sur les décès.

Autrement dit la dynamique démographique actuelle de la commune ne se base plus sur le solde migratoire comme auparavant mais sur le solde naturel : c'est une dynamique démographique interne.

• A l'échelle de la Communauté de Communes

Communauté de Communes	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Solde naturel	100	-63	-103	-82	-111
Solde migratoire	-220	-193	-45	362	758
Variation de population	-110	-256	-58	280	647

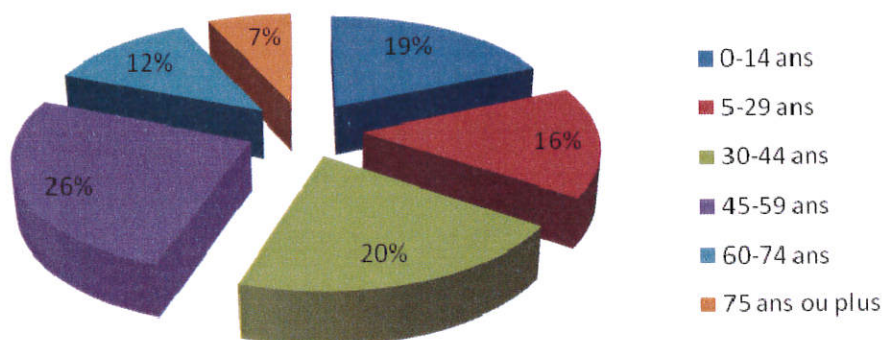
Source : INSEE, RP 2007.

De 1968 à 1990, la Communauté de Communes Maine 301 connaît la même évolution que la commune de Saint-Georges-du-Rosay, avec une diminution de la population liée à la chute des soldes naturel et migratoire, suivi d'une reprise démographique dans les années 90.

On constate qu'entre 1999 et 2007 la population sur la communauté de commune a très fortement augmenté.

C. La structure de la population

Population par tranches d'âge en 2007

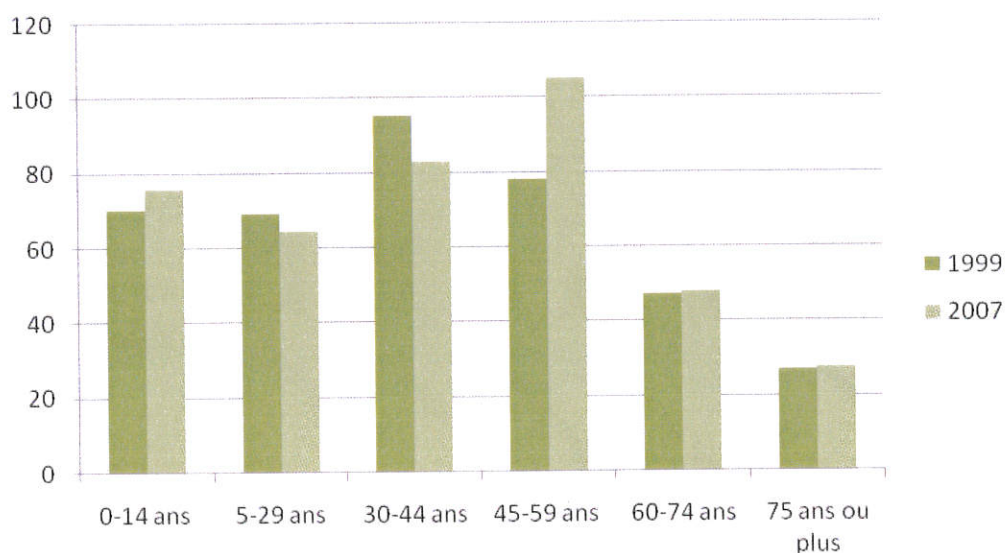


Source : INSEE, RP 2007

En 2007, la structure de la population est jeune puisque 55 % de la population avait moins de 44 ans. Les tranches d'âges 0-29 ans représentent plus d'un tiers de la population de la commune. La part la plus importante étant celle des 45-59 ans.

Au regard des chiffres de 1999, la population a légèrement vieilli, les moins de 44 ans représentaient 60 % de la population. Ce vieillissement est dû à une hausse des classes d'âge des plus de 45 ans. On remarque que les classes 5-29 ans et 30-44 ans ont diminuées entre 1999 et 2007.

Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge



Source : INSEE, RP 2007

D. La population active

• Part des actifs

	1999			2007		
	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi
Ensemble	194	91.2 %	8.8 %	200	93.5 %	6.5 %
de 15 à 24 ans				19	89.47 %	10.53 %
de 25 à 54 ans				164	94 %	6 %
de 55 à 64 ans				16	75 %	25 %
Hommes	105	97.14 %	2.86 %	111	95.5 %	4.5 %
Femmes	89	86.52 %	13.48 %	89	91 %	9 %

Source : RP 2007

Entre 1999 et 2007, la part des actifs a légèrement augmenté, tout comme la part des actifs occupés, passant de 91,2 % à 93,5 %.

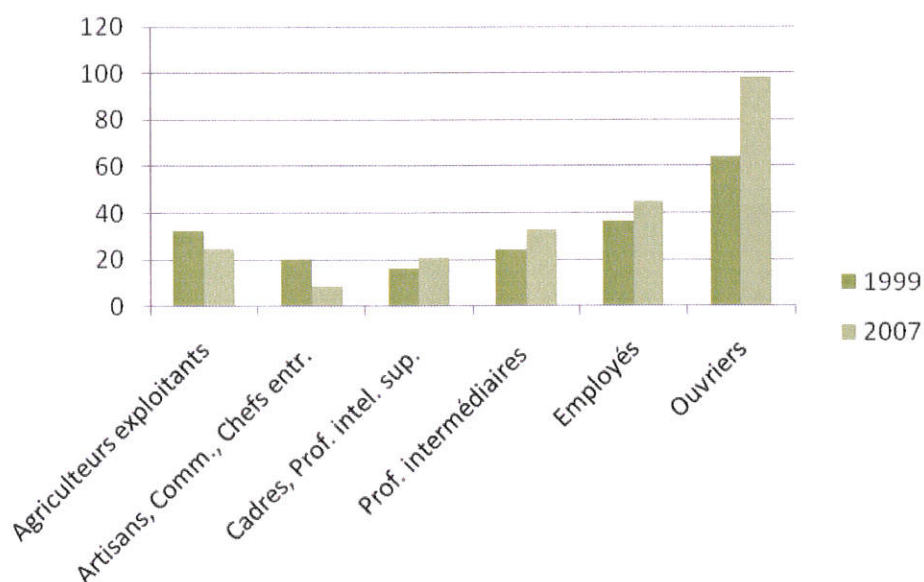
Parmi les 403 habitants de la commune en 2007, 200 personnes sont actives et réparties ainsi : 111 hommes et 89 femmes. Au moment du recensement, 12 de ces actifs recherchaient un emploi.

Parmi les 188 personnes qui travaillent, 149 sont salariées. Les 39 autres exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; il s'agit essentiellement des entrepreneurs présents sur le territoire et des employeurs.

Comme observé au niveau national et départemental, les femmes actives sont plus nombreuses à ne pas avoir d'emploi.

• Répartition par catégories socioprofessionnelles

Population active selon la catégorie socio-professionnelles



Source : RP 2007

Sur la commune de Saint George du Rosay, toutes les catégories socioprofessionnelles sont présentes.

Ne tenant pas compte des catégories « retraités » et « autres inactifs », on observe que la commune de Saint George du Rosay est essentiellement une commune de classe moyenne. Entre 1999 et 2007, le nombre d'agriculteurs exploitants a diminué, passant de 32 à 25. On note également que le nombre d'employés a diminué passant de 36 à 45, ainsi que le nombre d'ouvriers, de 64 à 98.

• Mobilité liée au travail

Lieu de résidence – Lieu de travail

	1999	2007
Actifs ayant un emploi	180	188
Actifs travaillant :		
Dans la commune de résidence	49	40
Dans une autre commune du département	110	130
Dans un autre département de la région	1	1
Dans une autre région	20	17

Source : RP 2007

Entre 1999 et 2007, la part de la population active travaillant en dehors de la commune de résidence a augmenté : 72,7 % en 1999 contre 78,7 % en 2007. Les migrations pendulaires ont donc évoluées depuis 1999.

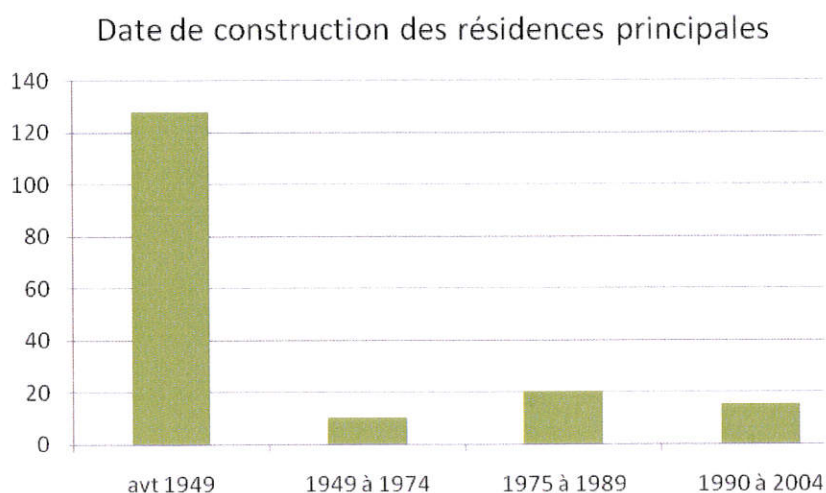
La proportion de personnes travaillant dans une commune du même département a augmenté. En effet le premier secteur d'emploi pour ces actifs est Bonnétable et La Ferté-Bernard, villes se situant respectivement à 6 et 11 kilomètres.

La proportion de personnes travaillant dans une autre région reste relativement importante. Cette observation peut s'expliquer par la proximité de l'Orne.

La capacité d'emploi de la commune de Saint George du Rosay était estimée à 35 emplois en 2009, dont 25 agriculteurs. Les 10 emplois restants sont répartis de la façon suivante : 6 emplois dans le secteur de la construction, 3 emplois dans le secteur de l'imprimerie et 1 emploi dans la restauration.

E. L'habitat

1. Un parc de logements ancien



Source: INSEE, RP 2007.

La commune dispose de logements majoritairement anciens. En effet, près de 73,6 % de l'ensemble du parc de logements a été construit avant 1949. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (57,3%). Entre 1949 et 2004, la commune a enregistré moins d'une construction par an en moyenne.

	2007	2008	2009	2010	2011
Constructions neuves	2	0	0	1	1
Rénovations	4	2	0	1	0

On observe que cette tendance n'a pas évolué depuis 2007, puisque le nombre de nouvelles constructions est d'à peine une par an. Le nombre de rénovation est, quant à lui, plus important, avec environ 1,4 par an.

2. Types de résidences

	1982	1990	1999	2007
Parc de logements	233	236	231	244
Résidences principales	149	153	161	175
Résidences secondaires	57	48	57	54
Logements vacants	27	35	13	15

Source : Insee, recensement de la population 2007

La proportion des résidences principales est la plus importante sur l'ensemble du parc de logements. En effet, le nombre de résidences principales est de 175, contre 54 résidences secondaires, en 2007.

Néanmoins, le nombre de résidences secondaires est important sur la commune : 22.13 % de l'ensemble du parc de logement.

On remarque également un taux de vacance important à l'échelle de la commune, 6,1 % du parc de logement. En effet, depuis 1968 et jusqu' en 2007, la vacance en logements a toujours oscillé entre 5,6 % et 14,8 %.

Cette vacance concerne des maisons de bourg qui ne correspondent plus aux besoins des nouveaux arrivants (absence de jardin, de garage, petites pièces, etc.), mais également des habitations isolées.

• Résidence principale selon le confort

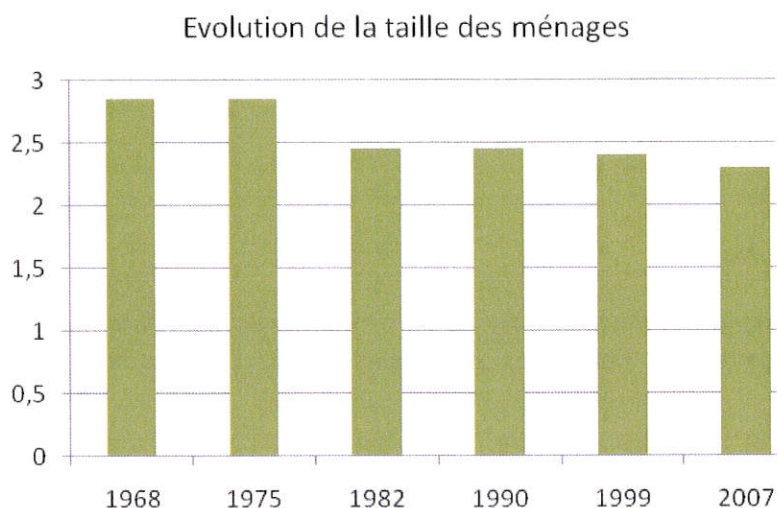
	1999		2007	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Ensemble des résidences principales	161	100 %	175	100 %
avec baignoire ou douche	155	96.3 %	169	96.6 %
Chauffage central collectif	0	0 %	0	0 %
Chauffage central individuel	75	46.6 %	78	44.6 %
Chauffage individuel tout électrique	25	15.5 %	41	23.4 %

Source : INSEE, RP 2007

L'ensemble des résidences principales a connu une très légère amélioration en termes de confort. En effet, en 1999, 3.7 % des résidences principales ne possédaient ni douche ni baignoire, contre 3.3 % en 2007.

Il en est de même pour le chauffage, 37.9 % des résidences principales ne possèdent ni chauffage central, ni chauffage individuel électrique en 1999, contre 32 % en 2007. La part du chauffage individuel tout électrique est encore importante. Elle a même augmenté entre 1999 et 2007, ce qui est contraire à l'évolution observée sur le territoire national. Le confort des logements sur la commune peut encore être largement amélioré.

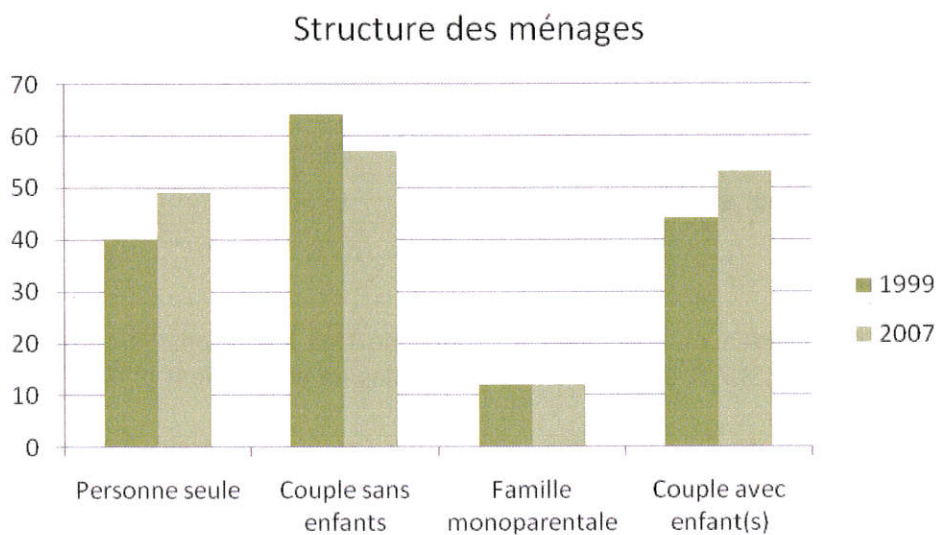
3. Taille des ménages



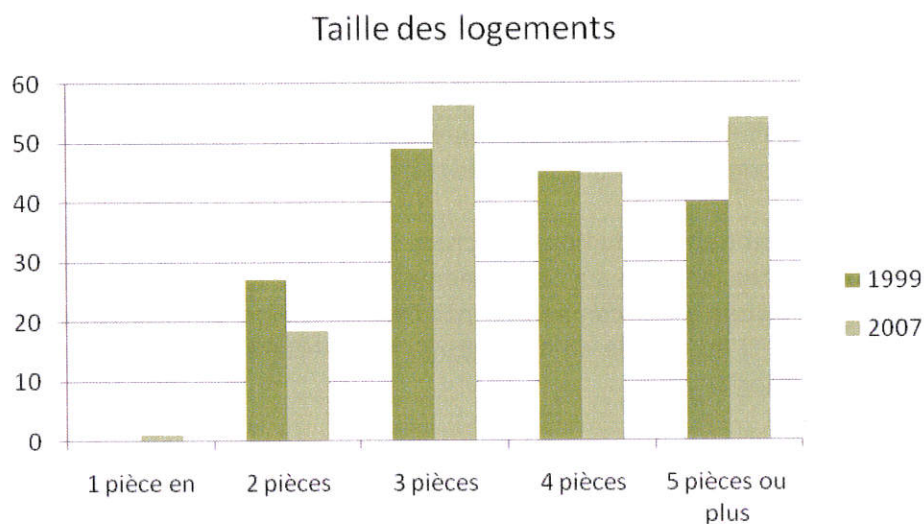
Source : INSEE, RP 2007

Comme observé sur l'ensemble du territoire national on note une baisse sensible de la taille des ménages à Saint Georges du Rosay entre 1968 et 1990. Celle-ci était de 2,85 en 1968 pour atteindre 2,45 en 1982. Cela s'explique par la baisse du nombre des familles nombreuses. Les familles sont plus souvent constituées de 2 enfants contre 3 dans les années 60-70.

Entre 1982 et 1990, la taille des ménages reste stable. Puis à partir de 1990, la taille des ménages connaît une nouvelle baisse avec en moyenne 2,3 personnes par ménage en 2007. Ce phénomène est lié à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules entre 1999 et 2007.



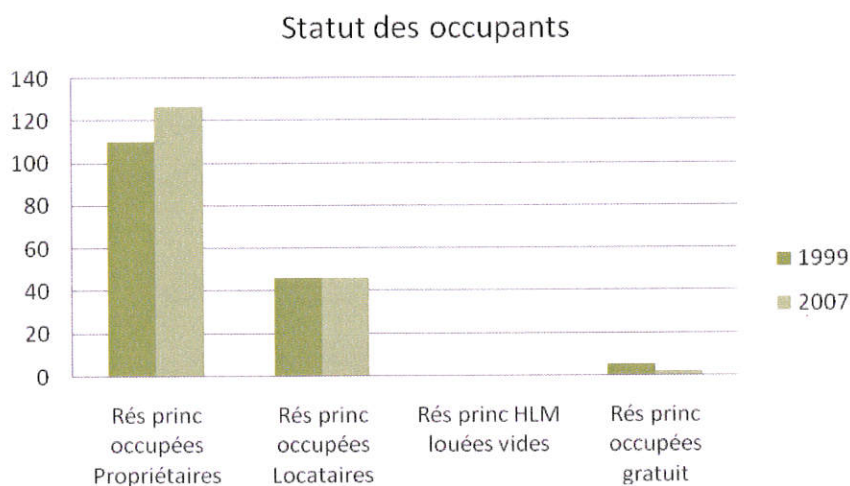
4. Vers de plus grands logements



Source : INSEE, RP 2007

Depuis 1999, on observe une baisse du nombre de logements de moins de deux pièces et moins contre une augmentation du nombre de logements de trois pièces et plus. En effet, depuis 1990, la demande s'est accentuée pour des logements de 4 ou 5 pièces.

5. Statut des occupants



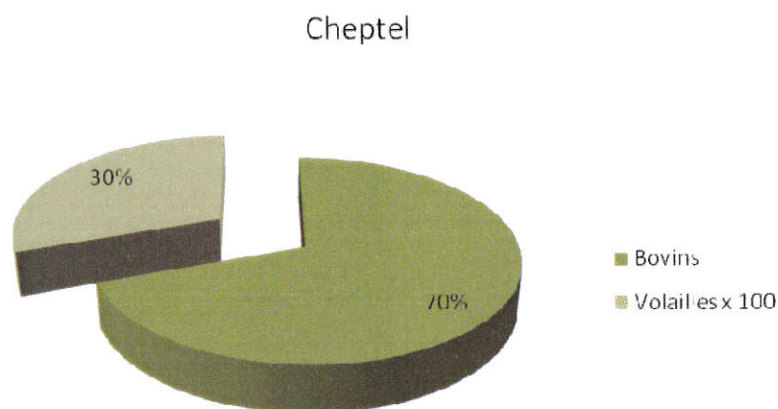
Source : INSEE, RP 2007

Le statut d'occupation des logements est similaire aux communes rurales de cette taille, en avoisinant un taux de propriétaires autour de 72,57 %.
Il n'existe aucun logement social sur la commune.

L'agriculture est l'activité économique la plus importante de la commune. La superficie agricole utilisée communale (1 264 ha en 2000) représente 73 % de la superficie de la commune, et 11,3 % des actifs occupés sont agriculteurs alors que la moyenne nationale est de 5 %.

26

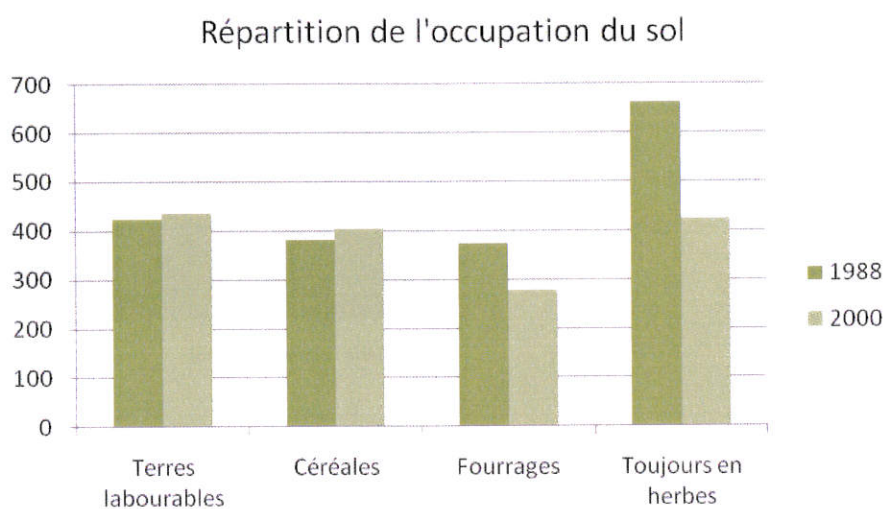
1. Une production animale en mutation



Source : RGA 2000.

A Saint-Georges-du-Rosay, on note que l'élevage bovins est le plus important (70 %), bien qu'il ait diminué depuis les années 80. La part des volailles a, quant à elle, augmentée ces dix dernières années, passant de 1150 têtes à 7262, notamment dû à l'arrivée de poulaillers du label Loué.

2. Évolution des surfaces cultivées : augmentation des terres labourables



Source : RGA 2000.

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

B. Commerces et services

1. Services

La commune dispose de deux services :

- un **bar tabac épicerie** (Bar du Rosay)
- un **point poste** à la Mairie.



Bar Tabac

2. Entreprises - Artisans

Trois entreprises – artisans sont implantées sur la commune :

- **Métallerie** Laurent Odillard
- **Un électricien** - SARL LIBERGE Yves
- POIRRIER Macaire – **Transport expresse**
- CAGS Bâtiment LTD SAUCEY – **entreprise de maçonnerie**



Métallerie Laurent ODILLARD

VI. Les équipements et infrastructures

A. Les associations

La commune comporte sur son territoire sept associations :

- ACPG-AFN
- Cantine scolaire
- Club de pétanque du Rosay
- Club des Retraités
- Comité des fêtes
- D.D.P.L
- Groupement d'employeurs de remplacement « le relais du Perche »

B. Les équipements publics

1. Les équipements scolaires et périscolaires

La commune de Saint Georges du Rosay dispose d'**une école** laïque. Celle-ci est accolée à la Mairie. L'école fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec Nogent-le-Bernard. Ainsi 39 élèves sont accueillis à Saint-Georges-du-Rosay, répartis en 2 classes (CM1 et CM2).



2. Les équipements sportifs et culturels

La commune dispose :

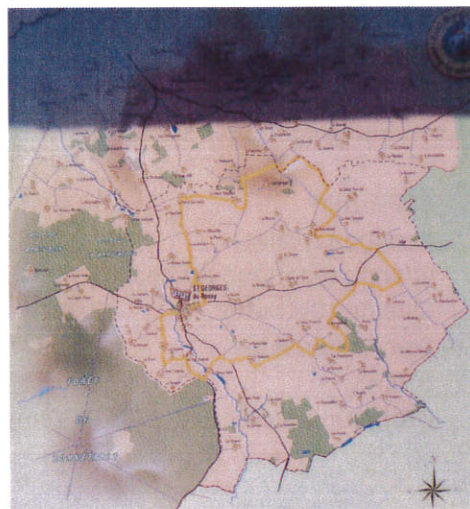
- Une **bibliothèque**, alimentée par des dons ou des prêts.
- Une **salle communale**, composée d'une petite et une grande salle



Salle communale

3. Les équipements touristiques

- **Chemins de randonnées** inscrits au topoguide des randonnées du Perche Sarthois,
- Le **GR 235**, reliant Mamers à Saint Calais,
- Un **gîte à la ferme**, lieu-dit « Les Pâtis »



C. Les services publics



La Mairie

La Mairie comporte des bureaux ainsi qu'une salle de réunion. Elle accueille également l'agence postale de la commune.

D. Les infrastructures de transport

1. Les infrastructures routières

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité, traversée par plusieurs axes de transit:

- La liaison Bonnétable et Dehault : RD 59

Cette route départementale traverse la commune d'Est en Ouest en passant par le bourg. Il s'agit de l'axe majeur du bourg, le long duquel les constructions se sont développées.

- La liaison Nogent le Bernard et La Bosse : RD 85

Cette route départementale, moins fréquentée, traverse la commune du Nord au Sud-Est en passant par le bourg.

- La liaison Saint Denis des Coudrais et Saint Georges du Rosay: RD 80

Cette route relie le bourg à la commune de Saint Denis des Coudrais au Sud-Est du territoire communal.

- La liaison Nogent-le-Bernard à Saint Aubin des Coudrais : RD 178

Cette route traverse le territoire communal du nord au sud-ouest, sans passer par le bourg.

Ces axes de transit ont une configuration en étoile se rejoignant dans le bourg de la commune, ceci permet de connecter le bourg au reste du territoire communal (hameaux, exploitations agricoles) mais également aux communes périphériques.

2. Les transports publics

Il n'existe pas de ligne de transport public quotidienne vers Saint-Georges-du-Rosay. Cependant, un service de transport scolaire a été mis en place par le Conseil Général de la Sarthe pour emmener les enfants aux établissements scolaires des environs.

3. Le traitement des déchets

La gestion des déchets est une compétence de la Communauté de Communes du Maine 301.

a) La collecte sélective

Le tri sélectif est d'ores et déjà assuré sur le territoire de la Communauté de Communes. La commune possède des « espaces propreté » qui permettent le dépôt des déchets verre et gros cartons dans des conteneurs spécifiques, situés près de la station d'épuration.

Les habitants peuvent venir déposer les encombrants, les déchets verts, les huiles et filtres, à la déchèterie intercommunale localisée à Bonnétable.

b) La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est également assurée par la Communauté de Communes du Maine 301. Les ordures ménagères sont collectées le jeudi hors jours fériés et toutes les deux semaines à la campagne.

4. L'assainissement collectif

Une partie du village est concernée par un réseau d'assainissement collectif. Actuellement, 240 habitants sont raccordés à la station d'épuration ayant une capacité de 300 équivalents habitants.

5. L'approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Saint-Georges-du-Rosay est assuré par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Boësse-le-sec.

VII. Forme urbaine et patrimoine bâti

A. Composition urbaine

La commune de Saint Georges du Rosay est traversée par des départementales 59 et 85. Le développement du bourg s'est essentiellement fait autour de l'église, puis plus récemment le long des départementales.

Six entrées permettent d'accéder au centre bourg de Saint Georges du Rosay.

Entrée Ouest (D 59)

Cette entrée de bourg est bordée au nord (à gauche sur la photo) par le nouveau lotissement et au sud par une haie bocagère. Les deux virages successifs précédant l'entrée favorisent le ralentissement des véhicules.



Entrée Sud (D 85)

Cette entrée de bourg se déroule en deux phases. La départementale traverse, dans un premier temps, un petit groupement de maisons (Tournebride, La Gombauière...), rattaché à l'agglomération. A la sortie de ce groupement, un paysage ouvert de prairies s'offre à nous, pour arriver ensuite dans le bourg de Saint Georges du Rosay.



Entrée Sud-Est

Depuis cette entrée de bourg on peut apercevoir le clocher de l'église sur la gauche, ainsi que les toitures des premières maisons du bourg. L'entrée est bordée à l'est par une haie bocagère ce qui conduit le regard vers la prairie à gauche.



Cette entrée se situe dans un virage. De plus la haie masque la vue ce qui conduit les automobilistes à ralentir.

Entrée Est (D59)

Cette entrée est bordée au nord (droite sur la photo) par une exploitation agricole et au sud par une prairie, la vue est néanmoins fermée par une petite haie.

La largeur de la voie et l'absence d'obstacle, visuel ou physique, favorise une vitesse importante à l'entrée dans le bourg.



Entrée Nord (D 85)

Cette entrée est bordée à l'est (à gauche sur la photo) par une haie de thuyas qui conduit le regard vers la plaine à l'ouest. Cette route droite favorise la vitesse à l'entrée dans le bourg.



Entrée Nord Est

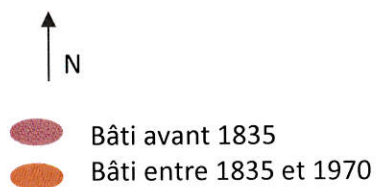
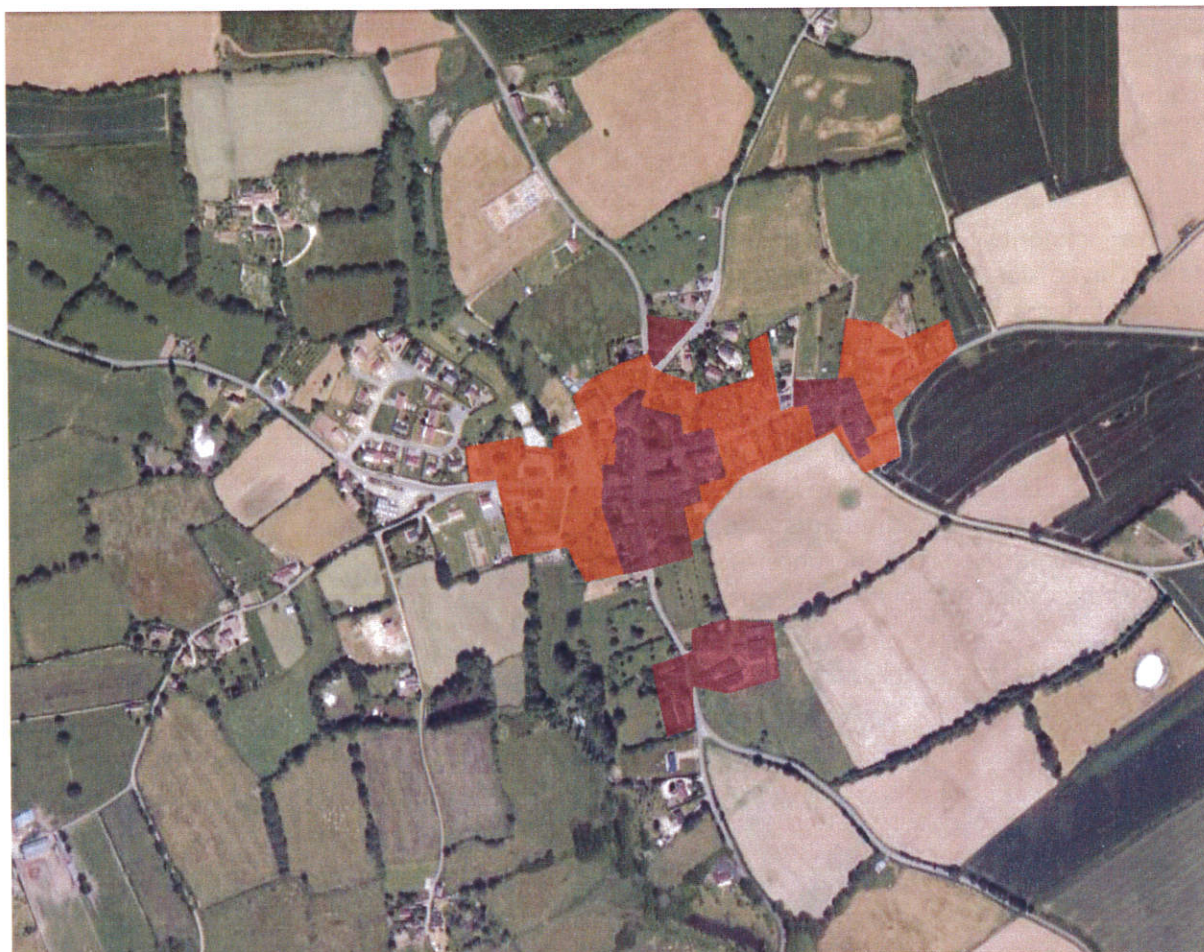
Ce panneau d'entrée de bourg est situé bien avant la première maison du bourg. On aperçoit donc les toitures des maisons du bourg et on devine le clocher de l'église dans l'axe, ce qui permet de signaler la proximité du bourg. Le paysage est ouvert, avec de part et d'autre de la voie des prairies.



B. Organisation du bâti

1. Le bourg

Le bourg s'est développé dans un premier temps autour de la place de l'église, puis en périphérie le long de la départementale 59, reliant ainsi le hameau de la Croix (à l'est) au bourg.



Le bâti du centre bourg, autour de la place de l'église, se caractérise par un bâti relativement dense qui respecte l'alignement sur rue et en limites séparatives. Les maisons d'habitations sont, soit à un niveau, soit à deux niveaux. Les maisons à deux niveaux abritaient dans le passé, pour certaines, des magasins au rez-de-chaussée. L'alternance non rythmée des hauteurs des bâtiments donne un caractère architectural intéressant au bourg.



La majorité des façades est enduite, avec des enduits de couleurs allant du beige à l'ocre jaune foncé. On retrouve également quelques façades en appareillage de moellons de grès.

Les toitures sont principalement à deux pans et en tuiles naturelles de petits calibres. Le grès est la pierre la plus utilisée pour les encadrements de fenêtres et de portes. En ce qui concerne les ouvertures, elles sont plus hautes que larges.



Certaines restaurations ont été effectuées dans les règles de l'art en préservant les volumes du bâti, la proportion des ouvertures, les couleurs des enduits.



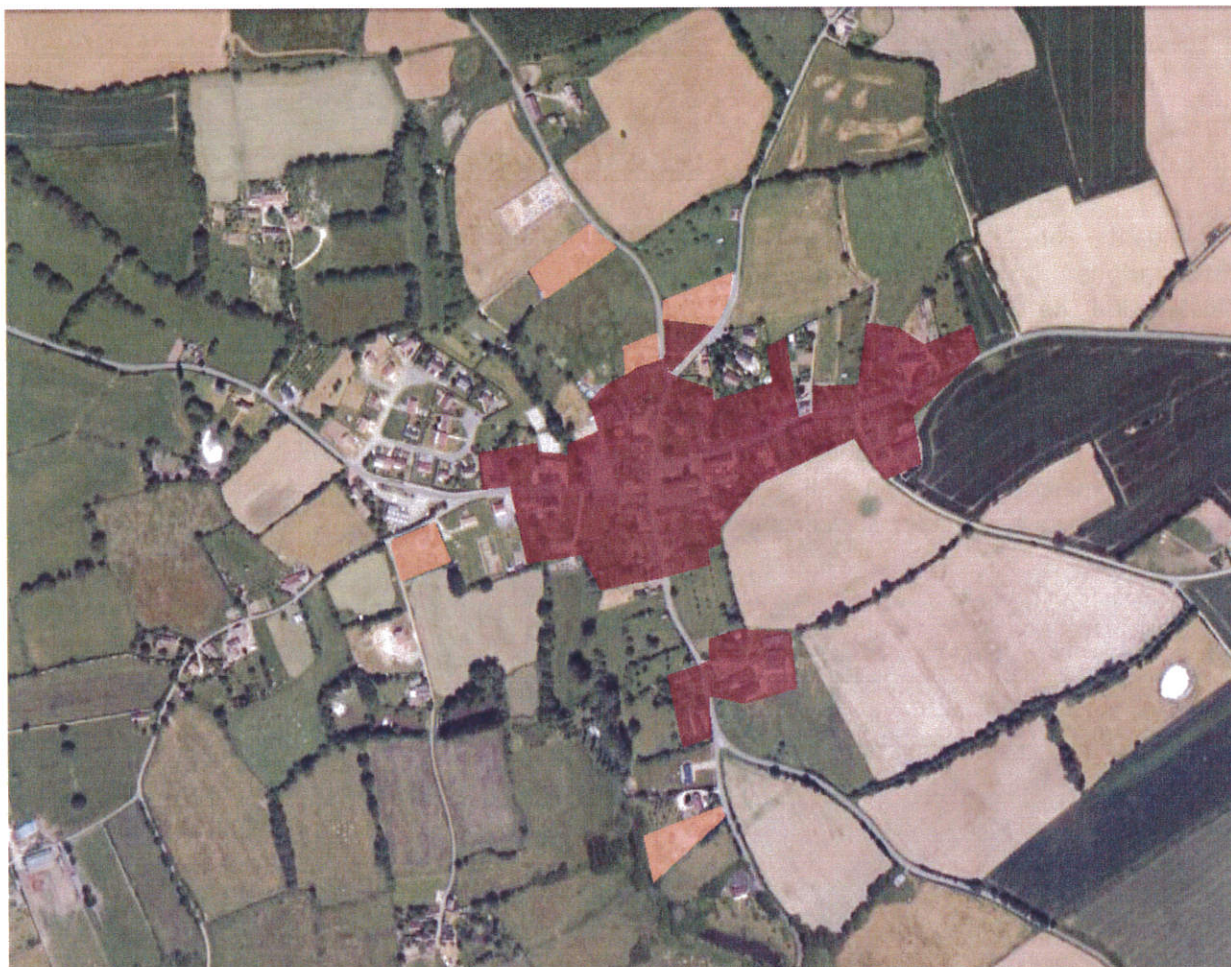
Cependant, on peut regretter des restaurations malheureuses, avec l'installation de fenêtres en PVC, des coffres de volets apparents (modifiant la proportion des ouvertures), l'usage de matériaux non appropriés, et le non recouvrement de matériaux devant être recouvert (parpaing). De plus, il reste quelques efforts à effectuer sur certaines bâtisses.



2. Le bâti récent

a) Années 70-80

Le bâti plus récent, constitué de pavillons, s'est essentiellement développé à la périphérie du bourg. Il s'agit de grandes parcelles qui ne sont pas nécessairement connectées au bourg.



 Bâti avant 1970

 Bâti des années 70-80

La première phase de développement date des années 70-80, avec des pavillons comprenant un sous sol (parfois matérialisé par un sous-bassement en pierres), un rez-de-chaussée et des combles qui peuvent être aménagés.

Le bâtiment principal est généralement implanté en retrait par rapport au domaine public et aux limites latérales. Ces pavillons se situent donc en milieu de parcelle, entourée d'un mur en pierre d'une cinquantaine de centimètres, parfois doublé par une haie de thuyas de grande taille.

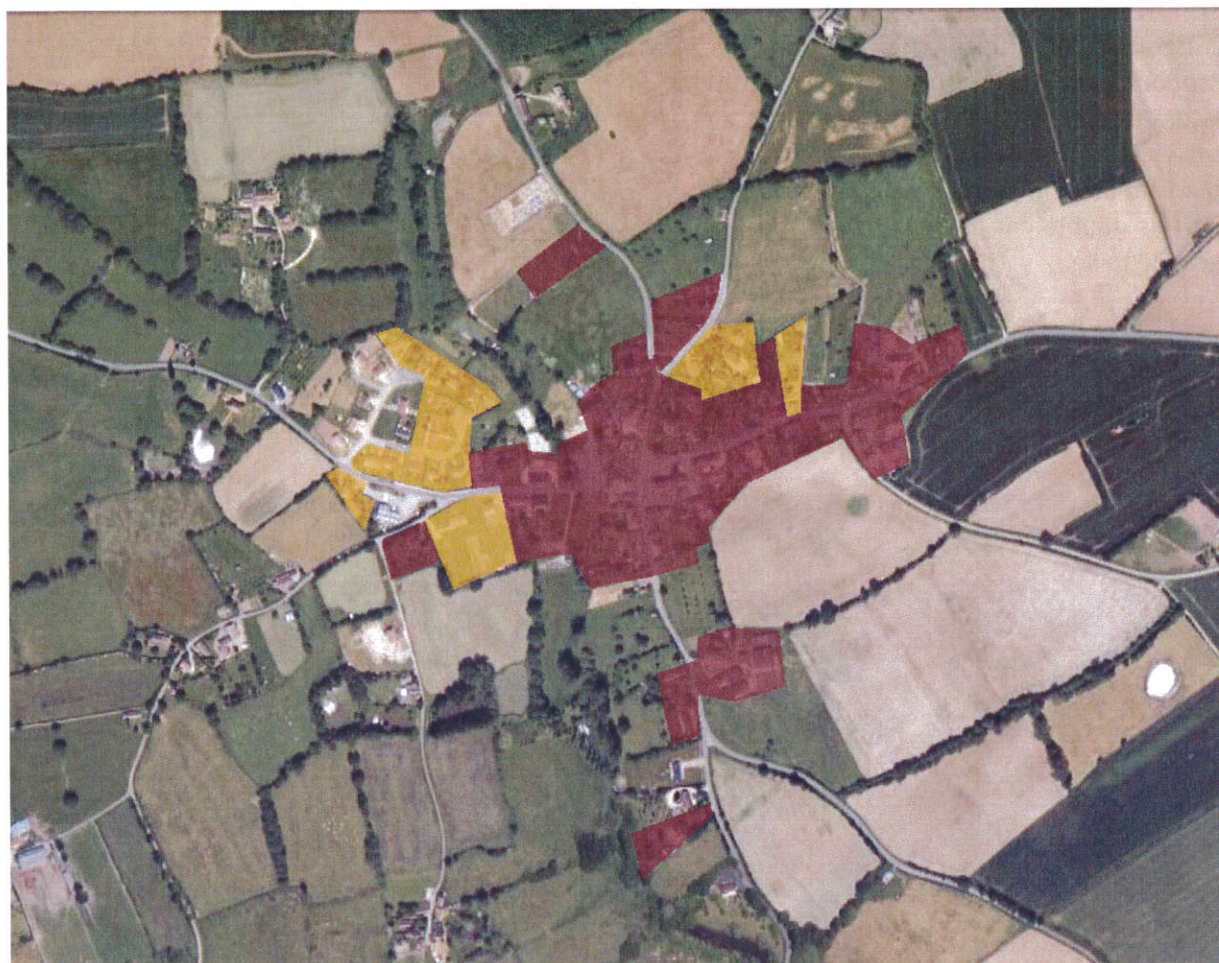


Il n'est pas possible de définir une architecture particulière pour toutes ces habitations, hormis les enduits clairs des façades. En effet, les toitures peuvent être en ardoises petits calibres ou en tuiles mécaniques. Les volumes sont également très variables.



b) Années 80-90

Des constructions plus récentes existent sur la commune. On constate à l'est du bourg des constructions venues s'implanter dans le bourg dans des dents creuses. A l'ouest de la commune, la première tranche du lotissement s'est développée.



 Bâti avant 1980

 Bâti des années 80-90

La configuration de ces zones pavillonnaires ne reprend pas la morphologie urbaine du centre bourg.

Ces pavillons sont de volume plus important, sur des parcelles plus grandes. Ce sont des maisons avec rez-de-chaussée surmonté d'un comble qui peut être aménagé. La majorité de ces pavillons possèdent un sous sol.

Ces logements sont en retrait de la limite parcellaire. Ces limites sont constituées d'une clôture ou d'un petit muret enduit dans la teinte de la façade.

Les façades sont en enduit clair et les ouvertures sont traitées avec des contrevents de diverses couleurs.

Les couvertures, quant à elles, sont en grande majorité en tuiles ou matériaux composites d'aspect similaire. Cependant il est possible d'observer quelques toits couverts d'ardoises.



c) Bâti des années 2000-2010

Des constructions plus récentes existent sur la commune, elles se situent essentiellement à l'ouest du bourg. Durant cette période on constate que la seconde tranche du lotissement a été réalisée, mais également que des constructions se sont implantées à l'écart du bourg.



 Bâti avant 2000

 Bâti des années 2000-2010

Ces pavillons sont composés d'un rez-de-chaussée et de combles qui peuvent être aménagés. La majorité des habitations possèdent un garage qui peut être accolés à celle-ci ou à l'écart.

Ces logements sont en retrait des limites parcellaires. Ces limites sont constituées d'une clôture ou d'un petit muret enduit dans la teinte de la façade.

Les façades sont en enduit clair et les ouvertures sont traitées de façon contemporaine avec des volets roulants.

Les couvertures, quant à elles, sont en grande majorité en tuiles ou matériaux composites d'aspect similaire.



3. Le bâti des hameaux

Les hameaux sont relativement nombreux sur la commune. La majorité est constituée d'une exploitation agricole. Certains hameaux comprennent des maisons bien restaurées, donnant une certaine qualité à ces derniers. Les habitations sont généralement composées d'un rez-de-chaussée avec combles.

Les caractéristiques architecturales de ces bâtiments reprennent celles du bourg. Les toitures sont majoritairement à deux pans, en tuiles naturelles.



Il est également possible d'observer des bâtiments annexes (grange, fournils...) construits en pan de bois remplis avec du Torchis. Cette technique de construction date de l'époque gallo-romaine, puis elle fut remplacée peu à peu par les constructions en pierres dès le début du 20^e siècle.



C. Les espaces publics

La commune compte plusieurs espaces publics, tels que la place de l'église, celle-ci n'est pas aménagée, ce qui favorise une vitesse rapide des véhicules dans le bourg. Cette place a fait l'objet d'un projet d'aménagement réalisée par la CAUE de la Sarthe (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement). A proximité de la Mairie et du nouveau lotissement, un espace a été aménagé. Celui-ci comprend divers équipements, tels qu'un kiosque et des terrains de pétanque.



Place de l'église



Promenade

D. Le patrimoine culturel

Un patrimoine culturel est présent sur la commune. Cette liste n'est pas exhaustive :

- L'Église Saint-Georges, classée monument historique
- Croix au carrefour de la RD 59 et RD 178
- Le lavoir

Croix



Lavoir



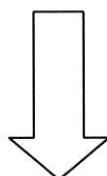
VIII. Synthèse du diagnostic territorial

Les atouts

- Des commerces, des services et des entreprises
- Une offre de logements variée
- Quelques belles restaurations du bâti ancien
- Un cadre de vie agréable
- La facilité d'accessibilité (voies de communications)
- Un tissu associatif important (communal, cantonal)
- Une salle des fêtes polyvalente
- Des chemins de randonnées
- Un bocage relativement conservé

Les handicaps

- Impact sur le paysage de certaines nouvelles constructions
- « Friche » à proximité des espaces publics
- Absence de logement social
- Quelques de logements vacants
- Quelques restaurations malheureuses dans le bourg



Les objectifs

- Maintenir la dynamique démographique
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité architecturale du bourg
- Mieux intégrer le bâti récent
- Préserver la qualité des paysages
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg

IX. Les Politiques supracommunales et leurs incidences

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

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

A. Lois d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

2. la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

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

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

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

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

3. la loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

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

La commune de Saint Georges du Rosay est située dans l'unité paysagère N°8 Le Perche Sarthois. Ces unités paysagères sont décrites comme suit dans l'Atlas des paysages de la Sarthe.

Le Perche Sarthois

« Ce qui marque d'emblée à la traversée de cette unité paysagère, c'est l'importante présence arborée et l'aspect particulièrement verdoyant des paysages en période végétative : bois et haies bocagères sont des motifs récurrents et le grand nombre de prairies colore les perceptions dans divers tons de verts ...

Bois, haies bocagères et bâti dispersé participent par ailleurs à générer des paysages rythmés, mais aussi cloisonnés. Le fait est particulièrement sensible dans les vallées où le relief, fortement marqué, accentue l'impression de repli et d'intimité. Toutefois, les plateaux ne sont pas en reste puisque la trame bocagère y joue un rôle d'écran visuel déterminant, en association avec les bois.

Si le paysage est globalement semi fermé à fermé, certains sites sont néanmoins propices au développement de larges points de vue, à la faveur des opportunités liées au relief. En effet, les

bords de plateaux, et les hauts de coteaux ou de buttes de manière générale, sont des sites favorables aux panoramas en l'absence d'obstacles visuels. »

(Source Atlas des paysages de la Sarthe)

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

La commune de Saint Georges du Rosay n'est pas soumise à cette loi.

B. Servitudes d'utilité publique

1. Protection des monuments historiques (AC1)

L'église de Saint Georges du Rosay est classée de monument historique par arrêté du 6 avril 1968.

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

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

2. Protection des sites et monuments naturels (AC2)

Le Château de Mondragon et ses abords situés sur la commune de la Bosse et dont le périmètre de protection empiète sur la commune de Saint Georges du Rosay, sont inscrits au titres des sites par arrêté du 3 novembre 1943.

La servitude AC2 pour les sites classés vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur de ces sites. Mais s'il y a construction, celle-ci est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

3. *Les risques sismiques*

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

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

L'ancien zonage reposait sur des études datant de 1986 et classait le département de la Sarthe en intégralité en zone de sismicité zéro. L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant principalement sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

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

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

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

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

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

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

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

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

De plus, des règles existent pour les bâtiments de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface hors œuvre nette (SHON) initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

La commune de Saint Georges du Rosay se situe dans la zone de sismicité faible.

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

C. Schémas ou plans à prendre en compte

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

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

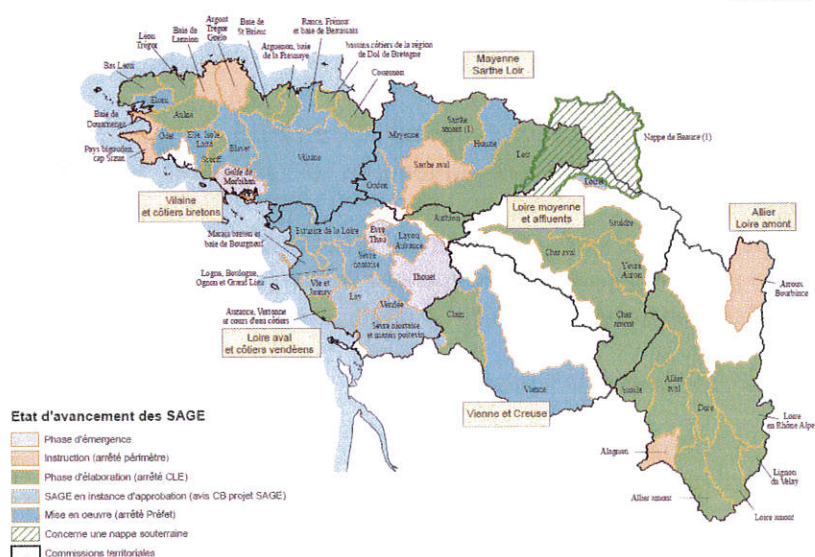
Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision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

Orientations fondamentales et dispositions :

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

Etat d'avancement des SAGE

Situation juin 2010



Service responsable : D.R.E.A.L.

34, Place Viarme
BP 32205
44022 NANTES cedex 1
- Tél : 02 40 99 58 00
- Fax : 02 40 99 58 01

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

Saint Georges du Rosay se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Amont qui a été approuvé le 28 février 2002

Les enjeux sont les suivants:

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

Service responsable Institution interdépartementale du bassin de la Sarthe

27, boulevard de Strasbourg
B.P. 96
61 003 Alençon Cedex

Le S.A.G.E. de l'Huisne

Celui-ci a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure et Loir et de la Sarthe le 14 Octobre 2009.

Les objectifs généraux sont :

- Atteindre le bon état écologique des eaux et des milieux en 2015
- Restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques
- Assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités et protéger la population contre le risque inondation
- Appliquer le SAGE grâce à une organisation et un pilotage adapté

Source : http://www.sagehuisne.org/sage-perimetre-sage_10_fr.html

Service responsable S.A.G.E. du bassin de l'Huisne

27, boulevard de Strasbourg
B.P. 268
61 003 Alençon Cedex

D. Autres éléments

1. *Éléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger inscrits à l'inventaire départemental*

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

- Le Manoir de Mortier
- Le Manoir de Pendloup
- La Maison du lieu-dit « les Croix des Aunays »
- L'ancienne ferme au lieu dit « le Rosay La Mairie »
- Le Lavoir

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

2. *Les sites archéologiques à protéger*

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

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

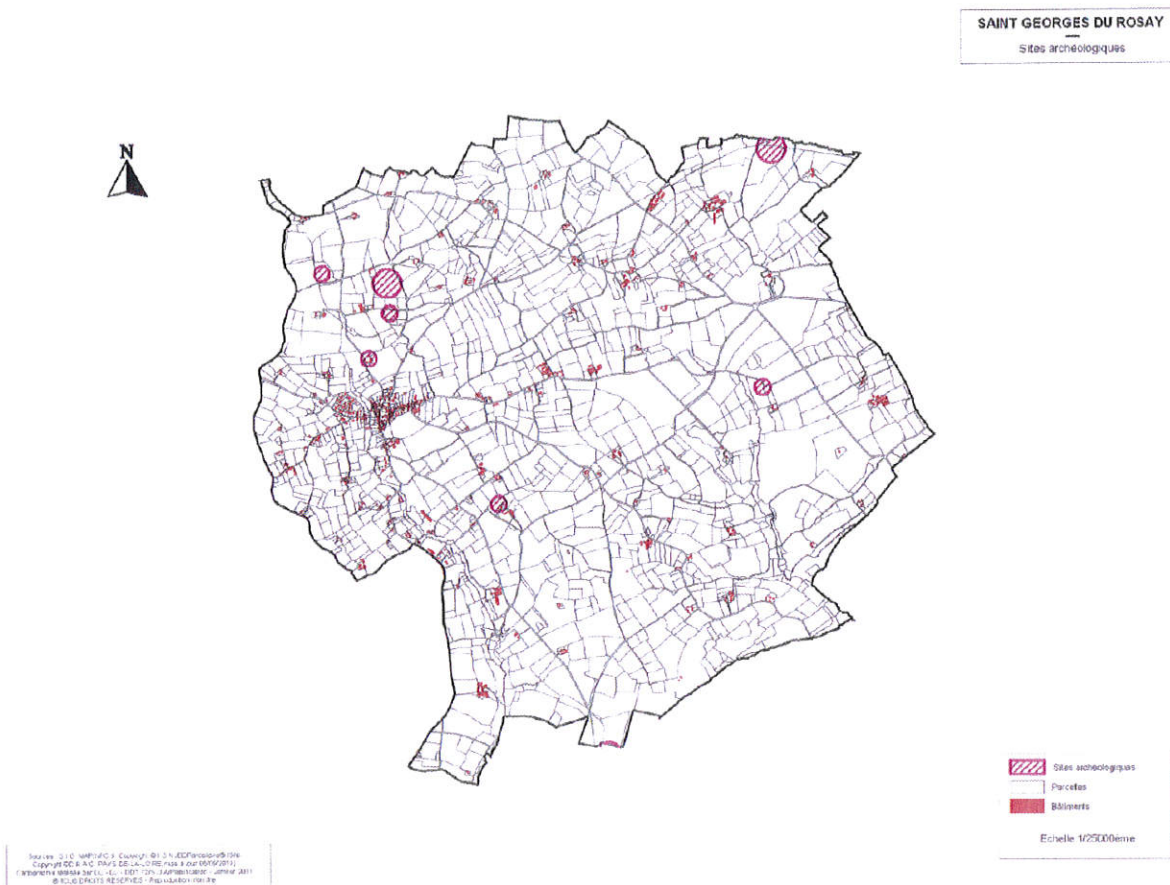
Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

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

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

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

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



Huit entités sont actuellement recensées :

- Un édifice fortifié
- Un cimetière – église
- Trois demeures
- Deux moulins à eau
- Un château fort

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

3. *Éléments liés aux milieux, sites et paysages naturels*

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000 mais par trois Zone Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.

- Vallée de Montretaux
- Vallée du Rosay en amont de Chaussera
- Vallée de la Cheronne de Saint-Georges du Rosay à Tuffé

Service responsable : D.R.E.A.L.
34, Place Viarme BP 32205

44022 NANTES cedex 1 – Tél : 02 40 99 58 00 – Fax : 02 40 99 58 01

4. *Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies*

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

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

- Le code de la construction et de l'habitation (2^{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 ».

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

Service responsable Service Départemental d'Incendie et de Secours

3, avenue Henri Pierre Klotz
72 000 Le Mans
02.43.43.50.50

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

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

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

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

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

Service responsable : Agence Régionale de la Santé

97, avenue Bollée
CS 71 914
72 019 Le Mans Cedex 2

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

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

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

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

7. *Les installations classées agricole pour la protection de l'environnement*

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

Elles sont soumises à deux régimes différents :

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

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

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

Service responsable : Services vétérinaires

5, rue Joseph Marie Jacquard
72000 LE MANS

8. *Autre installation classée pour la protection de l'environnement*

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

X. Les objectifs de développement

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Maintenir la dynamique démographique
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité architecturale du bourg
- Mieux intégrer le bâti récent
- Préserver la qualité des paysages
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg

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

La zone constructible C
La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés :

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

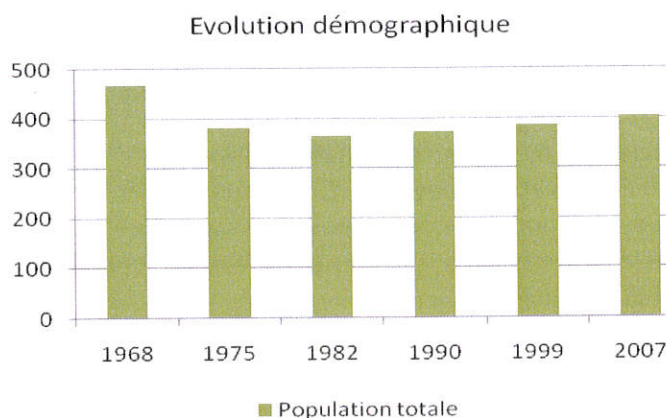
A. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. Les besoins

La Carte Communale doit permettre de déterminer les besoins en terme d'urbanisation pour la commune à une échéance minimum de 10 ans.

Les différents scénarii de croissance ci-après envisagés se traduisent par une estimation de la surface de terrains constructibles nécessaire pour accompagner le développement communal.

2. Evolution de la population



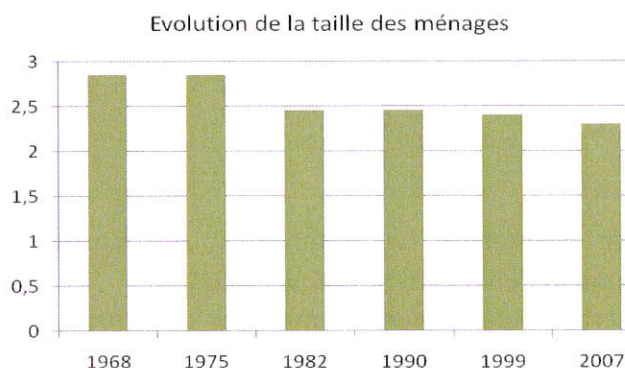
Source : Insee, RP 2007.

Entre 1968 et 1982, la commune de Saint George du Rosay a connu une baisse de population, passant de 467 à 363 habitants. Cette baisse largement observée dans les communes environnantes s'explique par le processus d'exode rural, qui a touché une grande partie des campagnes françaises durant cette période. Sur la commune, cet exode a été particulièrement marqué entre 1968 et 1982. Dans la commune, l'exode rural a commencé à partir de 1840, date à laquelle la route Bonnétable / La-Ferté-Bernard fut transférée à l'écart du village, ce qui affecta l'économie du village.

Cette tendance s'est inversée à partir de 1990, la commune de Saint George du Rosay a vu sa population croître, en gagnant 31 habitants entre 1990 et 2007. Au début des années 1990, Saint George du Rosay a connu un mouvement de rurbanisation (phénomène observé sur le plan national), bénéficiant de la proximité de Mamers. Ce phénomène favorisa la création de zones pavillonnaires à proximité du bourg.

Cette évolution suit celle de la Communauté de Communes ainsi que des communes de 200 à 500 habitants du département, qui elles n'ont connu, en moyenne, qu'une courbe descendante de 1962 à 1990 et qui se redresse depuis 1990.

3. Taille des ménages



Source : RGP, INSEE

Comme observé sur l'ensemble du territoire national on note une baisse sensible de la taille des ménages à Saint Georges du Rosay entre 1968 et 1990. Celle-ci était de 2,85 en 1968 pour atteindre 2,45 en 1982. Cela s'explique par la baisse du nombre des familles nombreuses. Les familles sont plus souvent constituées de 2 enfants contre 3 dans les années 60-70.

Entre 1982 et 1990, la taille des ménages reste stable. Puis à partir de 1990, la taille des ménages connaît une nouvelle baisse avec en moyenne 2,3 personnes par ménage en 2007. Ce phénomène est lié à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules entre 1999 et 2007.

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

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

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

La commune dispose de logements majoritairement anciens. En effet, près de 73,6 % de l'ensemble du parc de logements a été construit avant 1949. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (57,3%). Entre 1949 et 2004, la commune a enregistré moins d'une construction par an en moyenne.

4. Le logement

La commune dispose de logements majoritairement anciens. En effet, près de 73,6 % de l'ensemble du parc de logements a été construit avant 1949. Ce taux est supérieur à celui observé au niveau cantonal (57,3%). Entre 1949 et 2004, la commune a enregistré moins d'une construction par an en moyenne.

	2007	2008	2009	2010	2011
Constructions neuves	2	0	0	1	1
Rénovations	4	2	0	1	0

On observe que cette tendance n'a pas évolué depuis 2007, puisque le nombre de nouvelles constructions est d'à peine une par an. Le nombre de rénovation est, quant à lui, plus important, avec environ 1,4 par an.

	1982	1990	1999	2007
Parc de logements	233	236	231	244
Résidences principales	149	153	161	175
Résidences secondaires	57	48	57	54
Logements vacants	27	35	13	15

Source : Insee, recensement de la population 2007

La proportion des résidences principales est la plus importante sur l'ensemble du parc de logements. En effet, le nombre de résidences principales est de 175, contre 54 résidences secondaires, en 2007.

Néanmoins, le nombre de résidences secondaires est important sur la commune : 22.13 % de l'ensemble du parc de logement.

On remarque également un taux de vacance important à l'échelle de la commune, 6,1 % du parc de logement. En effet, depuis 1968 et jusqu' en 2007, la vacance en logements a toujours oscillé entre 5,6 % et 14,8 %.

Cette vacance concerne des maisons de bourg qui ne correspondent plus aux besoins des nouveaux arrivants (absence de jardin, de garage, petites pièces, etc.), mais également des habitations isolées.

5. *Les objectifs*

Les élus de Saint Georges du Rosay souhaitent une croissance modérée, avec une moyenne de 1 construction par an.

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

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

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune définit de nouveaux secteurs constructibles. Ces surfaces devront permettre la construction d'au moins 10 nouvelles résidences principales.

La commune souhaite que les personnes puissent construire leur maison sur des parcelles de taille moyenne (750 m² environ y compris voirie et espaces verts).

En retenant une taille moyenne de parcelle de 750 m² par habitation, les besoins s'élèvent à environ 0,75 ha.

Afin de se prémunir contre un éventuel manque de foncier (refus de vente de certains propriétaires par exemple) et éviter ainsi une spéculation trop importante, la commune souhaite retenir une surface constructible plus importante que les stricts besoins correspondant à 10-12 nouvelles constructions.

Ainsi, en prenant un coefficient multiplicateur de 1,5 de la surface strictement nécessaire, 1,2 ha devront être réservés pour se prémunir contre un éventuel manque de foncier.

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

6. *Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones*

Les élus souhaitent la construction d'une douzaine d'habitation d'ici 2022. Pour se faire, il est nécessaire d'ouvrir à la construction environ 9 000 m².

Les élus ont choisi de placer en zone constructible une partie des parcelles 671, 742, 743 et la parcelle 196.

Parallèlement à ces choix, et suite à un dépôt de permis de construire, les élus décident également d'ouvrir à la construction une partie de la parcelle 765. Cette parcelle est une parcelle de terre pauvre, fortement empierrée, donc assez peu favorable à une grande majorité des activités agricoles.

Le choix s'est fait en fonction des différentes contraintes existant sur la commune. Les élus ont souhaités que toutes les parcelles constructibles soient raccordables à l'assainissement collectif, en évitant autant que possible les pompes de relevage, qui est un coût d'entretien pour la commune.

De plus, les élus ont souhaité éviter les secteurs reconnus humides.



Parcelle 196 :

Cette parcelle, d'une superficie de 4 003 m², appartient à un propriétaire privé non agricole et qui actuellement n'est pas exploitée. Cette parcelle est bordée par la route départementale 85 à l'Ouest et la route communale 8 à l'Est. La sortie de ce secteur d'aménagement se fera sur la voie communale n°8.

Cette parcelle se trouve dans à proximité du centre bourg et dans la continuité immédiate des constructions des années 70.

Parcelle 671 :

Un permis de construire à déjà été déposé et validé sur une partie de cette parcelle. Une bande de 35 mètres est donc placée en zone constructible de l'ensemble de cette parcelle afin de permettre la construction de nouvelles constructions, ce qui correspond à une surface de 2 386 m².

Cette parcelle pourrait être raccordée à l'assainissement collectif.



Parcelles 742 et 743 :

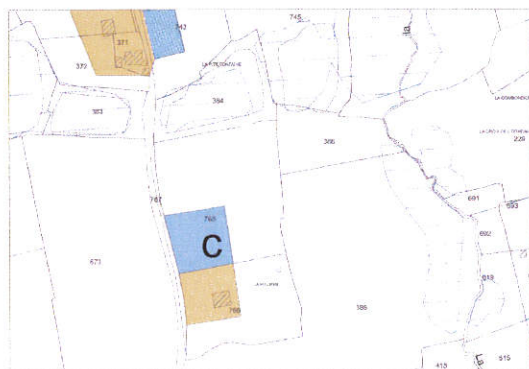
En raison d'une zone humide dans le fond de ces parcelles, seule une bande de 20 mètres est placée en zone constructible, le long du chemin rural n°17. Ces zones représentent respectivement une surface de 1 934 m² et 634 m².

Au regard de la proximité de la station d'épuration, la possibilité de raccorder ces deux parcelles à l'assainissement collectif sera étudiée, par un accès direct.

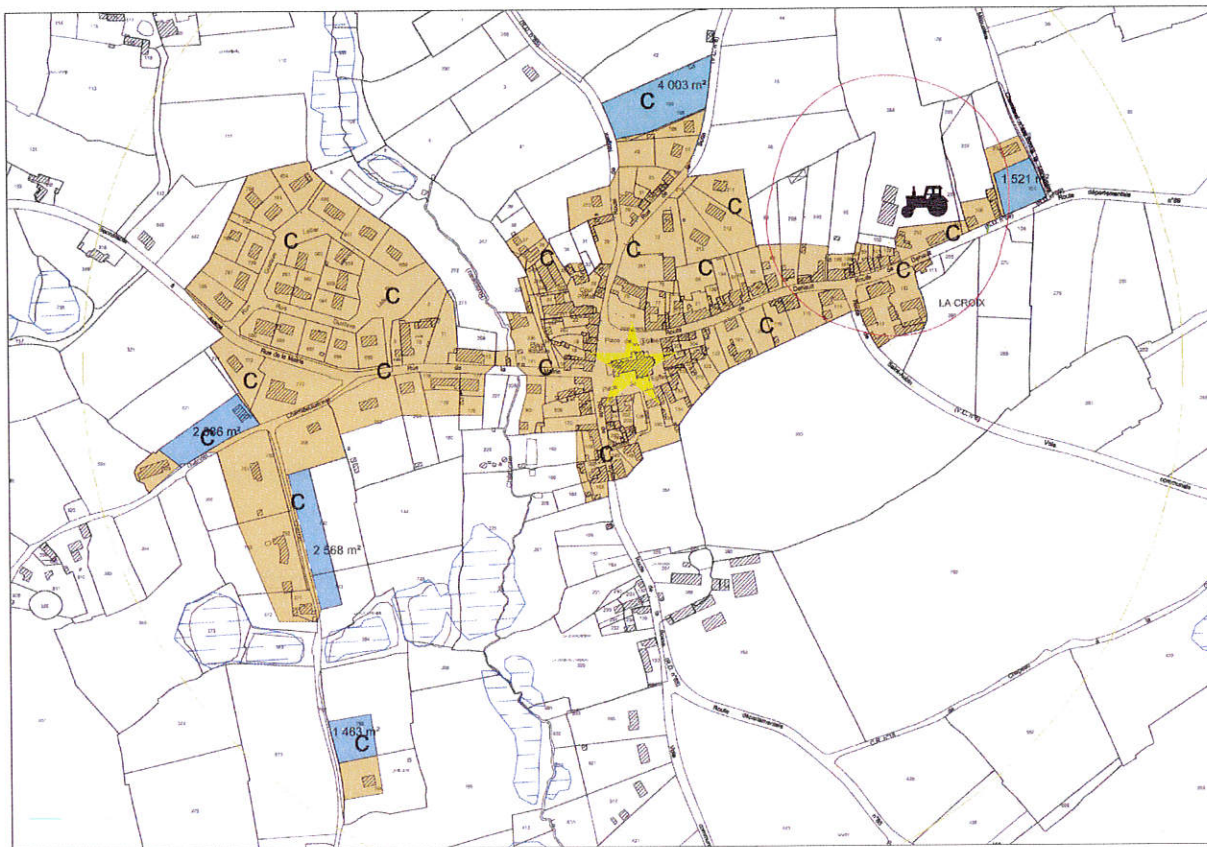


Parcelles 765

Sur cette parcelle a été déposé un permis de construire. Les élus souhaitent y répondre favorablement. En effet, cette parcelle est peu propice à l'agriculture traditionnelle que l'on peut trouver habituellement sur la commune. En effet la terre y est assez pauvre et surtout très empierrée.



L'ensemble des surfaces ouvertes à l'urbanisation représente 11 961 m².



B. Parcelles non construites dans le bourg

Deux parcelles restent non construites dans le centre bourg, n° 228 et 227, de la section AB. Toutes deux sont actuellement utilisées comme jardin par les habitations voisines.



Parcelle 120



Parcelle 227

Ces deux parcelles se trouvent à proximité du ruisseau du la Chéronne, une construction à proximité d'un cours d'eau n'est pas souhaitable.

A l'extrême Est du bourg, la parcelle 301 est libre de toutes constructions actuellement. Cette parcelle fait une surface de 1521 m².

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

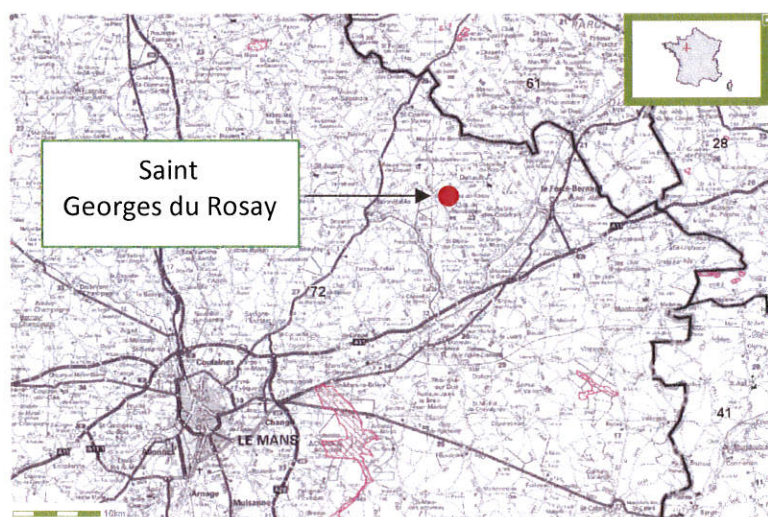
Aujourd'hui, les parcelles concernées par l'ouverture à la construction sont des parcelles en prairie.

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

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

Aucun site naturel n'est touché par ce développement.

La commune n'est pas concernée par des sites Natura 2000. Le plus proche se situe à plus de 20 kilomètres de la commune.



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

Mise en œuvre d'un droit de préemption

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

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

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

D. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte au niveau du bourg	13,38
Zone inconstructible	1 717,62
Total	1 731

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 janvier 2013

Date de convocation : 18/01/2013

Date d'affichage : 18/01/2013

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 10

Présents : 7

Votants : 7

POUR : 7

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

L'an deux mil treize, le vingt-trois janvier, à vingt heures trente, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur PINSON Serge, Maire.

Etaient présents : MM. Serge PINSON – Patrick RICHARD - Nathalie LUCAS - Thierry GREMILLON – Chantal MICHALON - François ROUSSILLAT - Daniel BELLAYE

Excusés : Laurent ODILLARD – Georges GREMILLON - Henri HERON

Absents : NEANT

Secrétaire : Chantal MICHALON

CARTE COMMUNALE APPROBATION

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de carte communale a été élaboré.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2121-29

Vu les articles L 124-1 et suivants, articles R 124-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 20 septembre 2010 prescrivant l'élaboration d'une carte communale,

Vu l'arrêté municipal en date du 13 août 2012 prescrivant l'enquête publique de la carte communale,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur rendu le 6 novembre 2012 suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 septembre 2012 au 10 octobre 2012,

Vu le projet de carte communale qui comprend un rapport de présentation, des documents graphiques et des annexes,

Considérant que la carte communale telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents :

- DECIDE d'approuver la carte communale telle qu'elle est annexée à la présente délibération
- DECIDE que les autorisations d'urbanisme resteront délivrées par le Maire au nom de l'Etat.

Fait et délibéré, le 23 janvier 2013

Pour extrait conforme au registre

A Saint-Georges-du-Rosay, le 28 janvier 2013

Le Maire

Serge PINSON

