

Commune de

Saint-Germain-sur-Sarthe

(Sarthe)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 20 décembre 2006

Plu arrêté le 25 mars 2010

Plu approuvé le 12 juillet 2011



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du
12 juillet 2011
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Germain-
sur-Sarthe



Rapport de présentation

Date :

1er juillet 2011

Phase :

Approbation

1

Mairie de **Saint-Germain-sur-Sarthe**, 1 place Maurice-Perruchet (72130)
tél : 02 43 97 50 14 / fax : 02 37 51 13 1 / courriel mairie-st-germain-sur-sarthe@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

PREMIÈRE PARTIE Généralités	5
1.1 - Le plan local d'urbanisme	I-page7
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	
1.1.2 - Contenu	
1.1.3 - Motifs de l'élaboration	
1.2 - Présentation générale de la commune	8
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Rappel historique	
1.2.3 - Contexte intercommunal	
DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	13
2.1 - La population	15
2.1.1 - Évolution de la population	
2.1.2 - Répartition de la population par tranches d'âges	
2.1.3 - Évolution de la taille des ménages	
2.2 - Le logement	17
2.2.1 - État du parc existant	
2.2.2 - Dynamique de la construction	
2.3 - Le foncier	19
2.3.1 - Foncier et habitat	
2.3.2 - Foncier et activités	
2.3.3 - Foncier disponible	
2.4 - Les activités, l'emploi	22
2.4.1 - Population active	
2.4.2 - Structure et dynamisme de l'activité agricole	
2.4.4 - Services et équipements	
2.4.5 - Le tourisme	
2.5 - Les réseaux techniques	28
2.5.1 - Circulation / transport	
2.5.2 - Alimentation en eau potable	
2.5.3 - Assainissement	
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides	
TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	III-page31
3.1 - Données naturelles du site	33
3.1.1 - Climatologie	
3.1.2 - Relief et géologie	
3.1.3 - Hydrographie	
3.1.4 - Végétation	
3.1.5 - Ressources naturelles	
3.3 - Risques et nuisances	36
3.2 - Paysage rural et urbain	38
3.2.1 - Les unités paysagères	
3.2.2 - Le bâti	
3.2.3 - Le patrimoine	
3.4 - Synthèse du diagnostic	42
3.4.1 - Analyse socio-économique, synthèse	
3.4.2 - Analyse du territoire, points forts, points faibles	
QUATRIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement	IV-page43
4.1 - Le projet de la commune	45
4.1.1 - Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable	
4.1.2 - Les perspectives démographiques	
4.1.3 - Les perspectives économiques	
4.1.4 - L'organisation spatiale souhaitée	
4.1.5 - La politique d'équipement	
4.2 - Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	47
4.2.1 - Découpage du territoire	
4.2.2 - Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	
4.2.3 - Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire	
CINQUIÈME PARTIE Les incidences des orientations du plan sur l'environnement	V-page53
5.1 - Évaluation des incidences sur l'environnement	55
5.2 - Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	58

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

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, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L. 110 du code de l'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. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) deviennent des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.
- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 - Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation de réunion publique d'information, la mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun peut exprimer son avis et formuler des observations.

1.1.3 - Motifs de l'élaboration

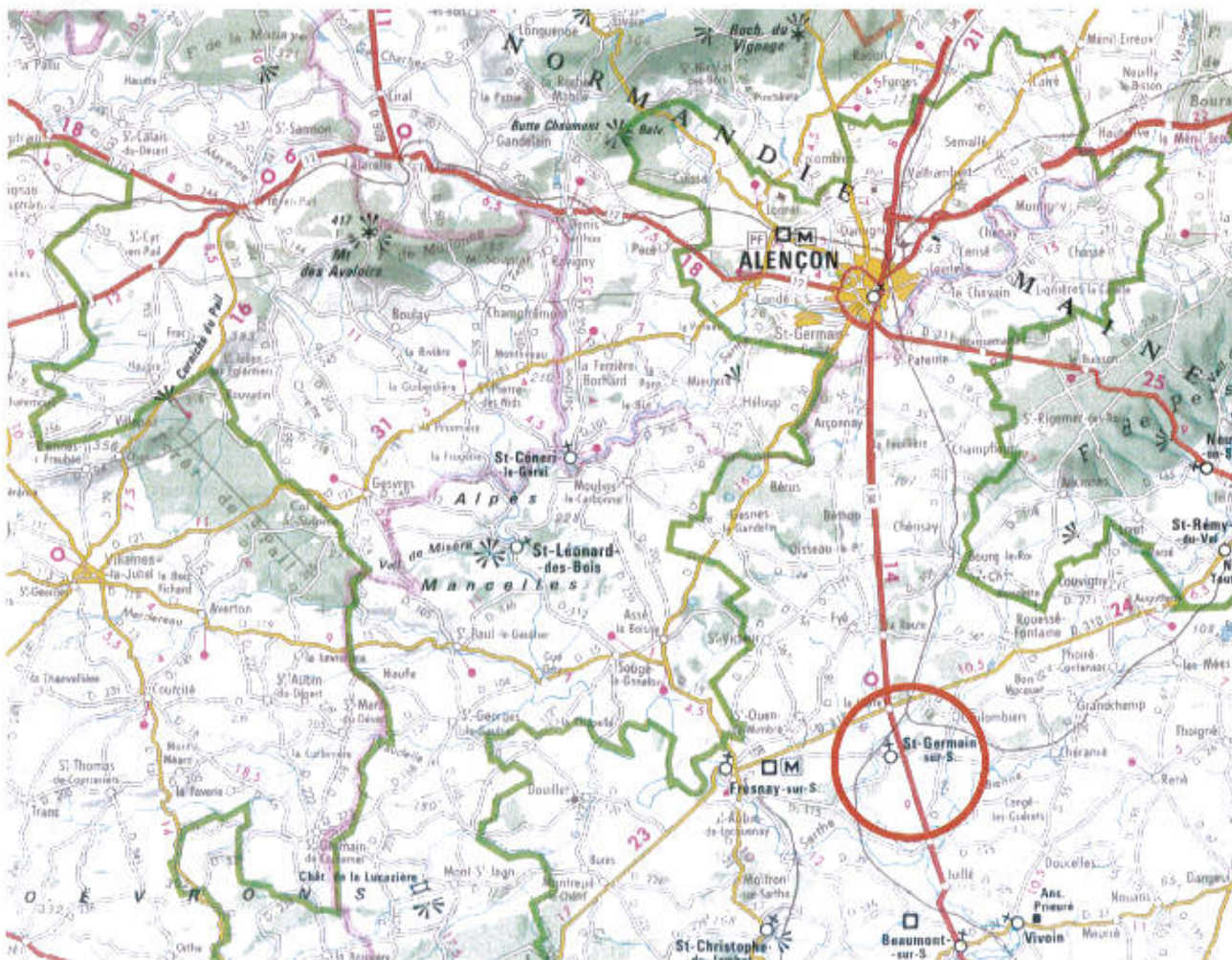
La commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme le 20 décembre 2006 en raison notamment de la péremption du Marnu (ou *modalités d'application du règlement national d'urbanisme*, qui correspond à ce que l'on nomme actuellement les cartes communales) daté du 21 novembre 1994 et de l'absence de règles particulières d'urbanisme exceptées celles du règlement national d'urbanisme, et de son souhait d'organiser le développement à venir de la commune.

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

Saint-Germain-sur-Sarthe est une commune de 444 habitants en 2004 pour une superficie de 1 476 hectares. Elle est située à environ 6 kilomètres à l'est de Fresnay-sur-Sarthe.

Elle appartient à l'arrondissement de Mamers et au canton de Beaumont-sur-Sarthe.



1.2.2 - Rappel historique

Dès 1097 sous le nom de *Sancti Germani de Coldria*, ce bourg a pour nom Saint-Germain-de-la-Coudre jusqu'en 1952. En effet, pour des raisons administratives, erreur de destination, etc. avec Saint-Germain-de-la-Coudre dans l'Orne, un arrêté ministériel de 1952 a donné le nom de Saint-Germain-sur-Sarthe.

L'église Saint-Germain date des XII^e et XV^e siècles.

1.2.3 - Contexte intercommunal

Saint-Germain-sur-Sarthe appartient à la **communauté de communes des Alpes mancelles**. Cette communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale (Epci), qui regroupe onze communes du canton de Fresnay-sur-Sarthe (Assé-le-Boisne, Douillet-le-Joly, Fresnay-sur-Sarthe, Moitron-sur-Sarthe, Saint-Aubin de-Loquenay, Saint-Georges-le-Gaultier, Saint-Léonard-des-Bois, Saint-Ouen-de-Mimbré, Saint-Victeur, Sougé-le-Ganelon, Saint-Paul-le-Gaultier), ainsi que Saint-Germain-sur-Sarthe laquelle appartient au canton de Beaumont-sur-Sarthe. Cette structure intercommunale fondée en 1995, compte 8 800 habitants et fait partie du pays de la haute Sarthe.

Les principales activités économiques s'articulent autour de l'agriculture, du tourisme et de l'environnement.

Les actions de la communauté de communes sont les suivantes:

Elle aménage une zone d'activités industrielles au Gué-Ory, à Sougé-le-Ganelon, et aide à l'implantation de nouvelles entreprises dans la région.

Elle aide aux actions de développement touristique, finance le fonctionnement de l'office de tourisme de Fresnay et des Alpes Mancelles.

Elle contribue à la mise en valeur de l'environnement par l'entretien et le balisage des sentiers de randonnée.

Elle soutient le programme local de l'habitat. Première réalisation à Saint-Germain-sur-Sarthe en 1999 : une maison du centre bourg est maintenant habitée par un jeune couple de professeurs. Elle assume la responsabilité de la collecte des déchets ménagers.

La communauté subventionne aussi de façon importante l'école de musique et *Déclic*, site de proximité pour les demandeurs d'emploi. Des communes de la communauté de communes sont desservies par le TIS : la ligne de bus desservant Saint Germain sur Sarthe est la ligne 10.

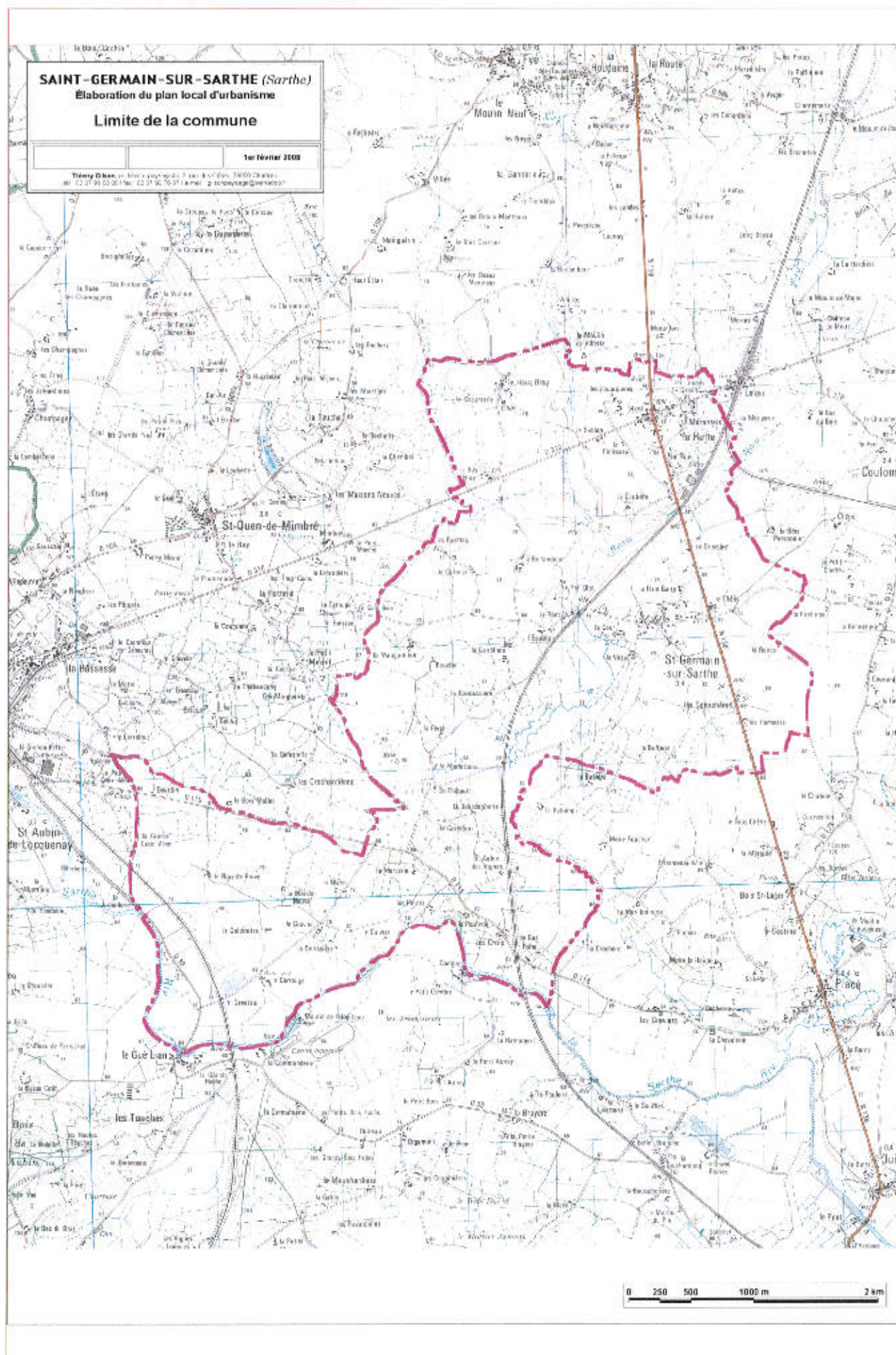
Les Alpes Mancelles sont situées dans le territoire du **parc naturel régional Normandie-Maine**.

Créé en 1975, le parc concerne deux régions (Basse-Normandie, Pays de la Loire), quatre départements (Orne, Manche, Mayenne, Sarthe), 149 communes, 17 villes portes, 235 000 hectares et 160 000 habitants.

La communauté de communes appartient au **pays de la Haute Sarthe** né en 2002 à l'issue d'une réflexion entamée quatre ans plus tôt par les élus et les acteurs socio-économiques du territoire. Travaillant ensemble, au sein d'un syndicat mixte, les responsables du pays se sont fixé pour objectifs : d'assurer le développement économique du territoire, de soutenir le commerce et l'artisanat, ainsi que l'activité touristique, de favoriser une agriculture de qualité, respectueuse de l'environnement, d'encourager le maintien et la création de services correspondant aux besoins des habitants, d'aider le bénévolat associatif, de valoriser le patrimoine culturel et de mettre en place une structure de traitement des déchets la plus performante possible. Géré par un syndicat mixte, ce pays rassemble six communautés de communes, ainsi que quatre communes, liées par une même volonté d'assumer et de renouveler leur ruralité, tout en favorisant le développement économique et démographique de leur région.



Le pays
de la Haute-Sarthe



Le pays de la Haute Sarthe est constitué d'un réseau de petites villes, aux caractéristiques similaires ou complémentaires, qui ont maintenu une ruralité assumée et revendiquée. Aucune des six communes chef lieu de canton, ne peut par sa taille prétendre remplir les fonctions de capitale. De plus, le pays de la Haute Sarthe s'inscrit entre deux vastes agglomérations : Alençon au nord et Le Mans au sud, dont l'influence économique, sociale et culturelles rayonne sur l'ensemble du département sarthois et au-delà.

Un cadre de vie de qualité à préserver et à valoriser

Les paysages et la faible densité du bâti constituent les attraits du pays de la Haute Sarthe pour les populations mancelles et alençonnaise leur offrant un espace de repos et de loisirs tout proche. La qualité du cadre de vie contribue d'ailleurs à faire s'installer définitivement de nouveaux habitants.

Les patrimoines naturels et culturels du pays font parfois l'objet d'une reconnaissance spécifique, mais le plus souvent, il est défini comme rural non protégé et les moyens de sa valorisation sont donc limités.

Un développement économique caractéristique d'un territoire rural

L'activité agricole est très présente sur le pays de la Haute Sarthe avec, à l'est, l'influence des régions de « grandes cultures » et, à l'ouest, l'élevage et une plus grande diversité de production. Elle ne déroge pas aux évolutions observées au niveau national, concernant la hausse de la productivité, la réduction drastique de la population active agricole, et l'extension des surfaces des exploitations.

S'agissant du secteur industriel, parallèlement à l'attraction économique des agglomérations du Mans et d'Alençon, le pays de la Haute Sarthe compte trois bassins d'emploi centrés respectivement sur Sillé-le-Guillaume, Fresnay-sur-Sarthe et Marolles-les-Brault, et accueille plusieurs grandes entreprises industrielles orientées notamment dans le domaine de la plasturgie.

L'industrie agro-alimentaire est quant à elle peu développée sur le pays.

Les entreprises artisanales sont assez bien réparties sur le territoire du pays de la Haute Sarthe, avec une plus grande diversité et concentration sur les cinq villes chefs lieu de canton, et une spécialisation dans les communes rurales dans les secteurs du bâtiment de certains services à l'industrie ou à l'agriculture. Là encore, la proximité des grandes agglomérations du Mans et d'Alençon influence leur installation.

Concernant l'activité commerciale, seuls Fresnay-sur-Sarthe et Sillé-le-Guillaume constituent des pôles commerciaux de 1er rang avec une trentaine de commerces, complétés par Beaumont-sur-Sarthe et Marolles-les-Braults dans la catégorie inférieure (10 à 20 commerces).

La plupart des petites communes rurales sont polarisées immédiatement par la ville chef lieu de canton, avec laquelle existe une solidarité ancienne (marchés, notaires, médecins, etc.), et parviennent néanmoins à maintenir une formule de multiple rural polyvalent.

Comme pour beaucoup de territoires ruraux, le dynamisme économique a été remis en cause par la baisse des effectifs agricoles, par le redéploiement des services publics (écoles élémentaires, agences postales, etc.), par la concurrence des villes voisines et par la modification des pratiques d'achat et des modes de vie.

(D'après le site Internet du pays)

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain.

2.1.1 – Évolution de la population

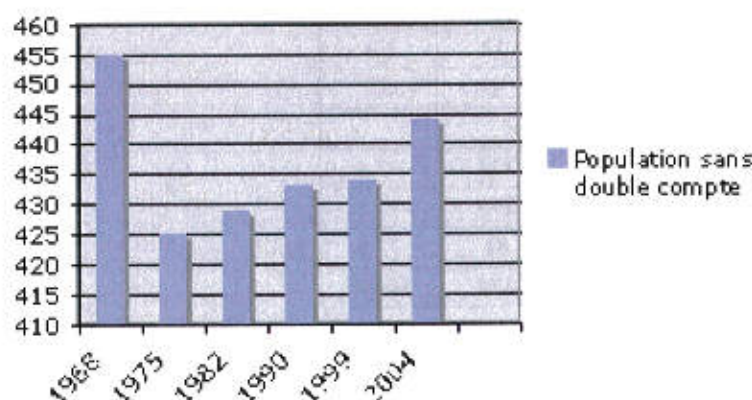
Évolution de la population / taux de croissance

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2007
Population (1)	455	425	429	433	434	444	494

(1) * La population est comptée sans double compte jusqu'en 1999 et en population municipale à partir de 2006.

Les chiffres de population présentés correspondent à l'ensemble des personnes dont la résidence habituelle se situe sur le territoire considéré. La population de ce territoire comprend : - la population des résidences principales (ou population des ménages) ; - la population des personnes vivant en communautés ; - la population des habitations mobiles, les sans-abris et les marinières rattachés au territoire. Depuis 2004, elle correspond, pour un territoire défini par un zonage administratif, à la population municipale de ce territoire, aux questions d'arrondis près. Le concept de population municipale est défini par le décret n° 2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population.

Remarque(s) : depuis 2004, avec le recensement rénové, le concept de population est légèrement modifié. Les élèves et étudiants majeurs en internat et les militaires vivant en caserne tout en ayant une résidence personnelle sont désormais comptés dans la population des communautés de la commune de leur établissement. Auparavant, ils étaient rattachés à leur résidence familiale donc comptés dans la population des ménages de la commune de leur résidence familiale. Cela peut avoir deux types de conséquences : - au plan local, notamment dans les communes sièges de tels établissements, cela peut expliquer une partie de l'évolution de la population. Au niveau national, cela n'a aucune incidence sur le chiffre de la population statistique ; cela entraîne un transfert de la population des ménages vers la population des communautés mais dont l'impact est, sauf exceptions locales, du second ordre car les effectifs concernés sont faibles.



Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	+0,1	+0,1	+0,0	+1,6
- due au solde naturel en %	-0,5	+0,0	+0,1	+0,2	-0,2
- due au solde apparent					
des entrées sorties en %	-1,5	+0,1	+0,0	-0,2	+1,9
Taux de natalité en ‰	14,9	15,7	12,8	11,8	13,3
Taux de mortalité en ‰	10,1	15,3	11,6	9,7	15,8

La **variation totale de population** est la différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Le **taux de variation global (%)** mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux. Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

La commune de Saint Germain a connu, entre 1968 et 1975, une importante chute de population (- 6,5 %).

Depuis 1975 l'augmentation de population est régulière ; elle est due surtout de 1975 à 1982 au solde migratoire, de 1990 à 1999 au solde naturel, puis de 1999 à 2006 au solde migratoire.

Depuis 1999, la population a augmenté de 10 habitants soit une progression de 2,3 % en dix ans.

Au 1^{er} janvier 2010, la population totale de Saint-Germain est de 504 habitants et la population municipale de 494 habitants ; 535 personnes ont été recensées en 2009 (source Insee).

2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges

Tranches d'âge	1990		1999	
0 à 14 ans	91	21,0 %	87	20,1 %
15 à 29 ans	85	19,6 %	67	15,4 %
30 à 44 ans	91	21,0 %	96	22,1 %
45 à 59 ans	66	15,3 %	83	19,1 %
60 à 74 ans	75	17,3 %	73	16,8 %
75 à 94 ans	24	5,6 %	28	6,5 %
95 ans ou +	1	0,2 %	0	0 %
Total	433	100 %	434	100 %

Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%	Total	%
0 à 14 ans	47	19,6	51	21,9	98	20,7
15 à 29 ans	37	15,6	42	17,8	79	16,7
30 à 44 ans	51	21,3	46	19,6	97	20,4
45 à 59 ans	56	23,1	45	19,2	101	21,3
60 à 74 ans	33	13,8	33	14,2	66	13,9
75 à 89 ans	16	6,7	16	6,8	32	6,8
90 ans ou plus	0	0,0	1	0,5	1	0,2
0 à 19 ans	57	23,6	64	27,4	121	25,5
20 à 64 ans	143	59,6	130	55,7	273	57,5
65 ans ou plus	41	16,9	40	16,9	81	17,0
Ensemble	240	100,0	234	100,0	474	100,00

La population a légèrement vieilli entre 1990 et 1999 : la proportion de personnes de moins de 30 ans est passée de 40,6 % en 1990 à 35,5 % en 1999. Durant la même période la proportion de personnes âgées de plus de soixante ans est restée quasiment stable : environ 23 %. Ces chiffres sont comparables à ceux du département : 41,8 % de personnes de moins de 30 ans en 1990 et 37,6 % en 1999 ; 21 % de personnes de plus de 60 ans en 1990 et 23 % en 1999.

2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

Résidences principales selon la taille des ménages

Ménages	1	2	3	4	5	6 ou +	Total
1982	21	57	25	27	11	8	149
1990	32	55	30	26	15	3	161
1999	37	57	30	23	14	5	166
Évolution de 1990 à 1999	15,6 %	3,6 %	0,0 %	- 11,5 %	- 6,6 %	66,6 %	3,1 %

Le nombre de personnes par ménage diminue régulièrement comme partout en France, de 3,2 personnes par ménage en 1982 à **2,5 en 2004** : cela s'explique par le vieillissement de la population, le nombre croissant de familles monoparentales, le phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental), ...

La commune de Saint-Germain comptait 7 ménages supplémentaires entre 1999 et 2004 correspondant à une augmentation de 4,2 %.

La part des ménages d'une personne est passée de 22,3 % en 1999 à 19,7 % en 2004. Dans le même temps, la part des ménages dont la personne de référence est active est passée de 60,8 % à 64,2 %.

2.2 – Le logement

(D'après les données issues des recensements généraux de la population)

2.2.1 – État du parc existant

Évolution du nombre et de la catégorie de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble des logements	173	187	199	220	212	239
Résidences principales	144	151	151	161	168	184
Nbre moyen d'occupants des résidences principales	3,2	2,8	2,8	2,7	2,6	2,7
Résidences secondaires*	13	19	23	29	32	29
Logements vacants	16	17	25	30	14	26

* à partir de 1990 comprend les logements occasionnels

Les **résidences principales** comprennent essentiellement :

- les logements ordinaires conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales ;
- les logements-foyers pour personnes âgées ;
- les pièces indépendantes : louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ;
- les fermes ;
- les chambres meublées dans les hôtels et les garnis : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- les constructions provisoires à usage d'habitation ;
- les habitations de fortune et les locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisés, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc.) ;
- les habitations mobiles et les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité ne sont pas compris dans les résidences principales.

Les **résidences secondaires** comprennent les logements utilisés pour des week-ends, des vacances ou des loisirs ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété. À partir de 1990, les logements vacants comprennent les logements occasionnels.

Les **logements occasionnels** sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.

Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc., conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

En 2007, la commune comptait soit 239 logements soit 27 logements de plus qu'en 1999 (augmentation de 12,7 %) dont 77 % de résidences principales, 12,1 % de résidences secondaires et 10,6 % de logements vacants.

Le pourcentage de résidences secondaires a augmenté de 7,5 % en 1968 à 12 % en 2007.

Types de résidences

En 1999, les 212 résidences de Saint-Germain étaient des logements individuels. En 2007, 236 résidences principales étaient des maisons et 3 des appartements.

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Résidences principales 1999	Résidences principales 2007
Propriétaires	119 (71,7 %)	151 (82,0 %)
Locataires	42 (25,3 %)	29 (15,8 %)
- Logement non Hlm	41	non renseigné
- Logement Hlm	0	non renseigné
- Meublé, chambre hôtel	1	non renseigné
Logés gratuitement	5	5
Ensemble	166	184

Le statut de **propriétaire** du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété.

Le statut de **locataire** ou sous-locataire concerne les locations de logements loués vides ou meublés ainsi que les chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.

Les **personnes logées gratuitement** sont, par exemple, des personnes logées chez leurs parents, des amis ou leur employeur.

Taille des résidences principales

Nombre de pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Total
Nombre de logements en 1999	3 1,8 %	8 4,8 %	31 18,7 %	124 74,7	166 100,0 %
Nombre de logements en 2007	0 0,0%	13 7,0 %	27 14,7 %	144 78,3 %	184 100,0 %

Nombre de pièces Sont dénombrées les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m²) ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, ...

La majorité des résidences principales, 78,3 %, comporte plus de 4 pièces.

Le confort des résidences principales

Confort des logements	Nombre en 1999	%	Nombre en 2007	%
Salles de bains avec baignoire ou douche	160	96,4 %	179	97,5 %
Chauffage central collectif	2	1,2 %	1	0,5 %
Chauffage central individuel	91	54,8 %	90	48,7 %
Chauffage individuel «tout électrique»	27	16,3 %	49	26,6 %
Total	166	100,0 %	184	100,0 %

28,6 % des résidences principales étaient en 1999 dépourvues d'un élément de confort. Cet inconfort concernait 27,7 % des propriétaires occupants et 36,6 % des locataires du parc privé.

Le confort a logiquement augmenté entre 1990 et 1999 puis entre 1999 et 2007.

L'âge des résidences principales

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	165	100,0
Avant 1949	99	59,8
De 1949 à 1974	24	14,5
De 1975 à 1989	34	20,7
De 1990 à 2004	8	5,0

Plus de la moitié des résidences principales de Saint-Germain-sur-Sarthe a été construite avant 1949. L'autre période importante de construction est la période 1975 - 1989.

23,81 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah et 72,50 % de ces propriétaires occupent des résidences construites antérieurement à 1915.

Actuellement la commune ne se trouve dans aucun périmètre d'**opération groupée d'amélioration de l'habitat**. La dernière opération régionale qui concernait le syndicat mixte du Maine-normand et qui couvrait cette commune s'est achevée le 7 juillet 2004. Cinq primes régionales ont été accordées durant cette Orah. L'Anah y est peu active : 2 logements « propriétaire bailleurs » et 3 logements « propriétaires occupant » ont été subventionnés depuis 5 ans, de 2002 à 2006.

Aucune prime départementale à l'amélioration de l'habitat n'a été accordée par le conseil général de la Sarthe sur cette commune depuis la fin de l'Orah.

Le schéma départemental des gens du voyage a été approuvé le 11 juillet 2003 et est entré en vigueur le 29 septembre 2003. Ce dernier ne prévoit pas d'aire d'accueil sur la commune.

2.2.2 - Dynamique de la construction

Nombre de logements autorisés

Années	individuels purs	individuels groupés	total
1990	0	0	0
1991	0	0	0
1992	0	0	0
1993	2	0	2
1994	0	0	0
1995	0	0	0
1996	0	0	0
1997	1	0	1
1998	0	0	0
1999	1	0	1
2000	1	0	1
2001	3	0	3
2002	1	0	1
2003	4	0	4
2004	4	0	4
2005	6	0	6
2006	5	0	5
2007	2	2	4
Total	30	2	32

De 1997 à 2003, 15 prêts à taux zéro ont été attribués et 11 permis de construire autorisés. Sur cette période, le financement « prêt à taux zéro » a permis 4 acquisitions-réhabilitations.

De 1990 à 2007, 30 constructions de maisons individuelles ont été autorisées et 2 maisons individuelles groupées soit une moyenne de 4 à 5 constructions par an.

2.3 – Le foncier

2.3.1 - Foncier et habitat

Type de parcellaire

Le parcellaire du centre du village et du hameau de la Hutte présente un dessin serré et aux formes irrégulières. Saint-Germain-sur-Sarthe ne présente que très peu de *forme urbaine* de type lotissement au découpage parcellaire régulier et uniforme. L'urbanisation récente s'est effectuée au coup par coup ; il existe une amorce d'extension urbaine linéaire à la Hutte le long de la Rd 310 et au lieu-dit le Patisseau.

Les propriétés communales

Les propriétés communales correspondent aux principaux équipements publics : mairie, église, école, cimetière, stade, parking, lagunage.

La commune possède aussi de nombreux chemins.

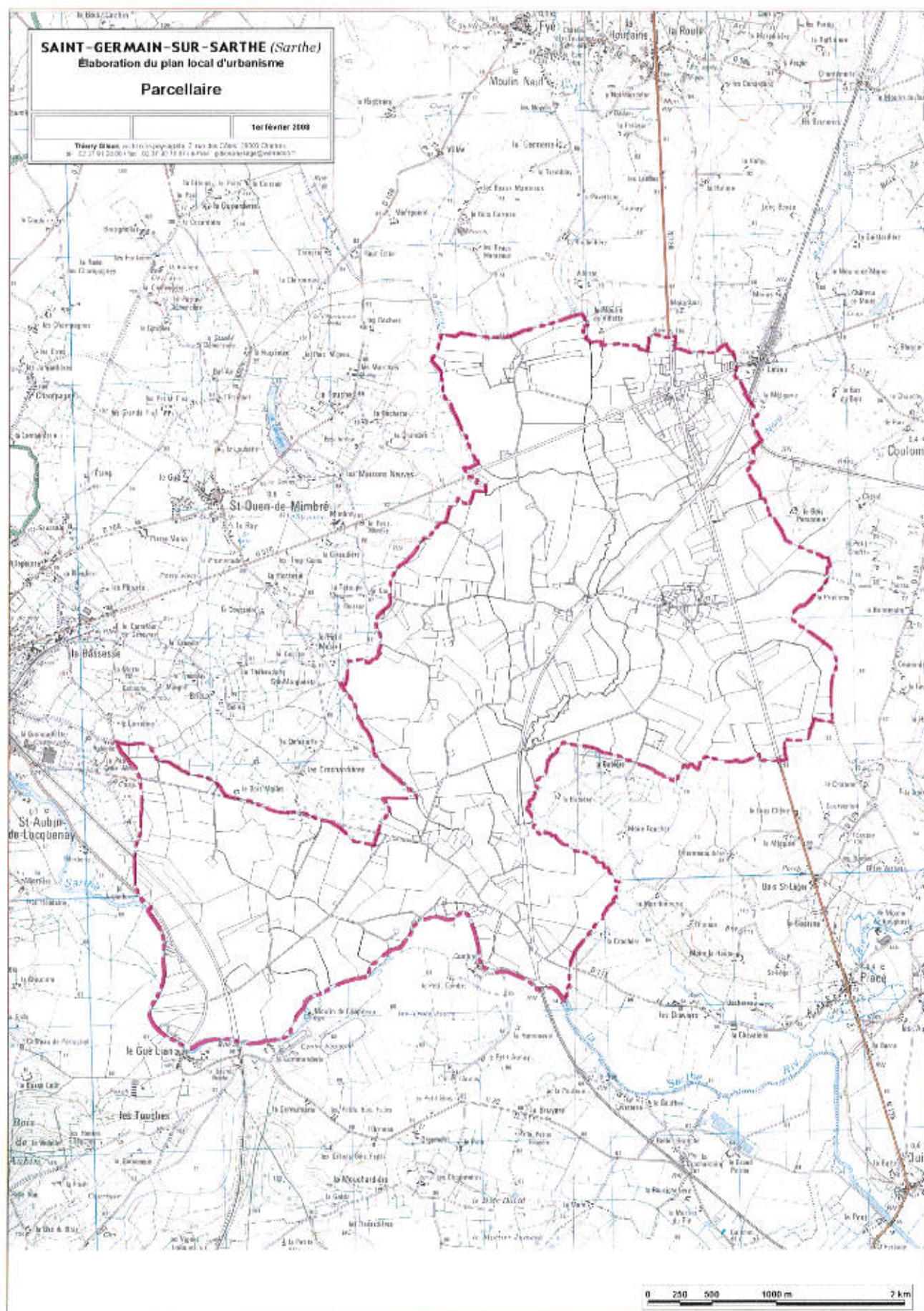
2.3.2 - Foncier et activités

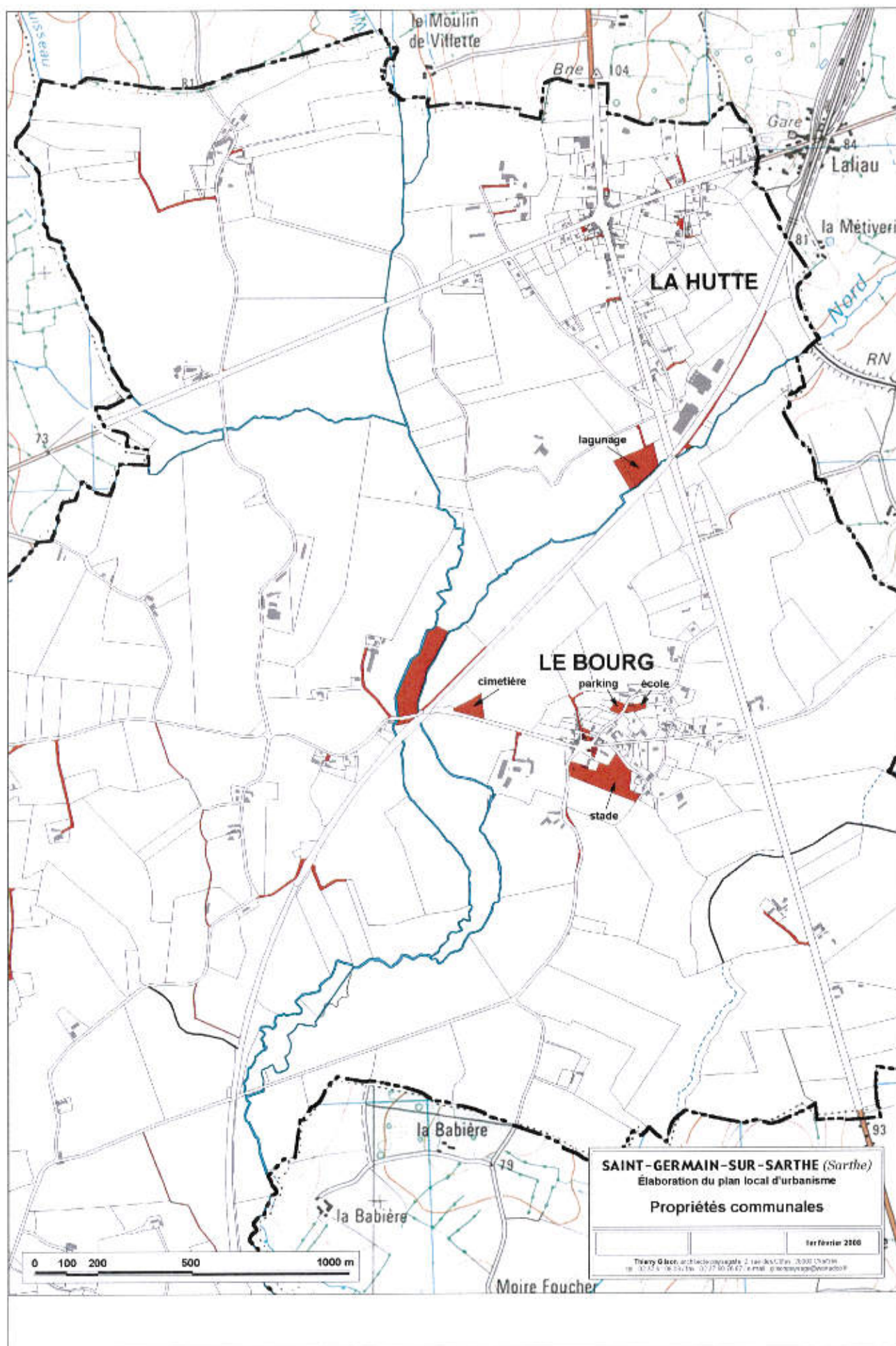
Les activités à vocation industrielle et artisanale sont disséminées dans le hameau de la Hutte :

- le long de la Rd 310 à l'entrée ouest de la Hutte (matériel agricole) et au carrefour des Rd 310 Rd 338 : garage automobile, commerce de miel et de vins, restaurant coté, station service...
- et le long de la Rd 338 au sud de la Hutte : c'est là que se situe l'unique activité industrielle de Saint Germain : les silos de la coopérative agricole *Union Set*.

2.3.3 - Foncier disponible

Les deux structures urbaines de Saint-Germain, le bourg et La Hutte, recèlent de nombreux terrains non bâtis, potentiellement constructibles.





2.4 – Les activités, l'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

2.4.1 – Population active

La population active comprend, au sens de l'Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Emploi Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Population active La population active regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs. Ne font pas partie de la population active les personnes qui, bien que s'étant déclarées au chômage, précisent qu'elles ne recherchent pas d'emploi.

Remarque(s) Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Une part de l'évolution, depuis 1999, de la population active ayant un emploi peut être liée à ce changement.

Population active ayant un emploi (ou actifs ayant un emploi)

Au sens du recensement, la population active ayant un emploi (ou les actifs ayant un emploi) comprend les personnes qui déclarent être dans une des situations suivantes : - exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel ; - aider un membre de leur famille dans son travail (même sans rémunération) ; - être apprenti, stagiaire rémunéré ; - être chômeur tout en exerçant une activité réduite ; - être étudiant ou retraité mais occupant un emploi. Les actifs ayant un emploi peuvent être comptés à leur lieu de travail ou à leur lieu de résidence.

Remarque(s) Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Une part de l'évolution, depuis 1999, de la population active ayant un emploi peut être liée à ce changement notamment pour les personnes âgées de moins de 25 ans ou de plus de 55 ans. En outre, les militaires du contingent, tant que ce statut existait, constituaient, par convention, une catégorie à part de la population active. En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Population active

	1999	2007
Ensemble	281	301
Actifs en %	71,9	77,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	65,1	69,3
chômeurs en %	5,7	7,7
Inactifs en %	28,1	23,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,3	7,4
retraités ou préretraités en %	10,0	9,8
autres inactifs en %	8,9	5,8

Emploi et activité

	1999	2007
Nombre d'emplois dans la zone	84	46
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	183	209
Indicateur de concentration d'emploi	45,9	21,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,6	62,3

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

La concentration d'emplois a baissé à Saint-Germain entre 1999 et 2007.

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique

	1999
Agriculture	20
Industrie	28
Construction	20
Tertiaire	128
Total	196

Les données ne sont plus diffusées pour cette zone en 2007.

Population selon la catégorie professionnelle

	1982	1990	1999
Agriculteurs	48	8	12
Artisans, commerçants	28	12	12
Cadres, professions intellectuelles	0	13	0
Professions intermédiaires	4	28	20
Employés	28	52	84
Ouvriers	60	65	80
Retraités	64	108	84
Autres inactifs	128	136	148
Total	360	422	440

La catégorie socioprofessionnelle est un regroupement en huit catégories des professions. Les six premiers postes de cette nomenclature distinguent la profession déclarée des personnes ayant un emploi et des chômeurs ayant déjà travaillé. Le poste des « retraités » regroupe tous les anciens actifs. Le poste « autres personnes sans activité professionnelle » englobe les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les militaires du contingent, les élèves et étudiants ...

Ces tableaux ne fournissent des résultats significatifs que pour des zones géographiques d'au moins 2000 habitants.

Les données ne sont plus diffusées pour cette zone en 2007.

Lieu de résidence - lieu de travail

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	1999	%	2007	%
Ensemble	183	100,0	209	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	37	20,2	28	13,3
dans une commune autre que la commune de résidence	146	79,8	181	86,7
<i>située dans le département de résidence</i>	89	48,6	104	50,0
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	6	3,3	7	3,5
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	49	26,8	69	33,2
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine</i>	2	1,1	0	0,0

Les **déplacements domicile-travail** sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Les personnes exerçant des professions telles que chauffeur routier ou taxi, VRP, commerçant ambulant ou marin pêcheur sont considérées, par convention, comme travaillant dans leur commune de résidence.

L'**unité urbaine** est un ensemble constitué d'une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie comprenant au moins 2000 habitants (dénombrement au recensement de 1999) dont les constructions sont séparées de moins de 200 mètres (continuité du bâti). La continuité du bâti est vérifiée à l'aide de photos aériennes. Toute commune n'appartenant pas à une unité urbaine est dite « rurale ».

Le terme unité urbaine désigne indifféremment une ville isolée ou une agglomération urbaine multicommunale.

Le nombre d'actifs travaillant et résidant dans la même commune a fortement diminué.

Modes de transport résidence - travail

Actifs ayant un emploi	En 1999	Pourcentage
Ensemble	183	100,0 %
Pas de transport	19	10,4 %
Marche à pied	9	4,9 %
Un seul mode de transport	155	84,7 %
<i>- deux roues</i>	7	3,8 %
<i>- voiture particulière</i>	145	79,2 %
<i>- transport en commun</i>	3	1,6 %
Plusieurs modes de transport	0	0,0 %

Les actifs qui se déplacent pour aller travailler sont largement majoritaires et la voiture demeure le moyen de transport le plus utilisé.

2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

Il existe sept exploitations agricoles à Saint-Germain-sur-Sarthe. Elles sont situées aux lieux-dits les Fouardières, les Ruettes, la Bellandière, la Cour, les Vaux, la Ganolière et la Maison Neuve (voir carte ci-après).

Toutes pratiquent l'élevage (bovins ou volailles) et sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; l'exploitation agricole de la Maison Neuve pratique l'agriculture biologique et celle des Ruettes une activité accessoire de tourisme vert, quatre chambres d'hôtes.



Une campagne vivante et une région d'élevage dont l'élevage de bovins



Élevage d'oies à la ferme de la Cour,



autruche vers la Buffarie



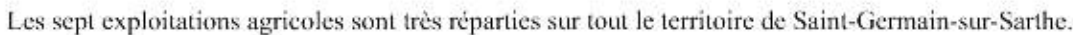
et aussi terres de culture



À gauche, les bâtiments agricoles traditionnels à la ferme de la Cour ; leurs teintes assez sombres (façades et couverture) les insèrent parfaitement dans le paysage. Au centre, les bâtiments agricoles contemporains à la Ganolière : l'un est en bois, gage d'une excellente insertion et l'autre en métal de teinte trop claire, trop visible dans le paysage. À droite, les Bâtiments agricoles de la Bellandière.

Lieu-dit	nom	âge	activité	Installation classée	Projets d'ici 5 à 10 ans points divers
Les Fouardières	<i>Adon</i>	52	Sau 59 ha culture blé, maïs, orge, colza... élevage volailles...	oui	Poursuite activité
Les Ruettes	<i>Goideau</i>	53/49	Sau 62 ha élevage 85 bovins tourisme vert 4 chambres hôtes	oui	Poursuite activité, SAU sur 3 communes
La Bellandière	<i>Chapelière</i>	35	Sau 6 ha élevage 32 000 volailles	oui	Poursuite activité, développer la vente directe de volailles
La Cour	<i>Hureau</i>	54/47	Sau 88 ha 32 à St Germain culture polyculture élevage 60 000 volailles	oui	Poursuite activité
Les Vaux	<i>Geslin</i>	45/43	Sau 95 ha culture 45 ha (blé maïs) élevage 100 bovins, 8 800 volailles	oui	Pérenniser l'exploitation, construction 3 ^e poulailler
La Ganolière	<i>Tison</i>	38	Sau 150 ha culture blé, maïs, orge, colza, prairies, jachères élevage 80 bovins	oui	Poursuite activité
La Maison Neuve	<i>Honoré</i>	43/41	Sau 103 ha agricult. biologique culture 35 ha élevage 125 bovins 24 000 volailles	oui	Poursuite activité, développement vers structure associative (Gaec) Cuma importante à Piacé créée en 1988 et rassemblant la quasi totalité des agriculteurs

Diagnostic agricole : tableau caractérisant les exploitations agricoles de Saint-Germain.
Données collectées en décembre 2007 et janvier 2008



2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

Activités artisanales et commerciales

Artisan et commerçants

Saint-Germain possède quelques artisans et commerçants :

- un plombier chauffagiste électricien,
- un restaurant «*Le Saint Germain*», classé aux 19 bonnes tables de la Sarthe
- un garagiste «*Agent Renault*»,
- une station service «*Total*»,
- un mécanicien agricole - vente matériel occasion,
- le musée de l'abeille - boutique, vente avec salle vidéo.

La commune de Saint-Germain est aussi desservie par des commerces ambulants :

- un poissonnier,
- un boucher de Fresnay (1 fois par semaine).

Activités industrielles

Saint-Germain possède une industrie sur son territoire, les silos et dépôts d'engrais de la coopérative agricole *Agrial*, situés à la Hutte.

Les zones d'activités sont de la compétence de la communauté de communes et il n'en est pas prévu à Saint-Germain.

2.4.4 – Services et équipements

Équipements administratifs :

Mairie

Équipements scolaires :

Ecole primaire : c'est un regroupement pédagogique avec les communes de Coulombiers et Piacé depuis 1979, 90 élèves sont inscrits répartis sur 4 classes (CM1 - CM2 à Saint Germain sur Sarthe),

La garderie périscolaire est à Piacé. Il existe une cantine scolaire sur chaque site.

Le transport des élèves s'effectue par car.

Équipements culturels :

L'église Saint-Germain

Équipements sportifs et de détente :

Les équipements sportifs sont constitués d'un court de tennis, d'un terrain de football et d'un terrain de pétanque.

Il existe également un site privé de pêche à l'étang du Carrouges situé à deux pas de l'ancienne voie ferrée qui est aménagée en voie verte, promenade piétonne reliant les circuits de randonnée des Alpes mancelles.

Autres équipements :

Cimetière, lagunage.

2.4.5 – Le tourisme

La commune de Saint-Germain possède :

- des **équipements de loisirs** : les équipements de loisir communaux, l'étang du Carrouge, la rivière classée 1^{ère} catégorie «*Le Rosay Nord*» qui traverse la commune du nord au sud est très appréciée par les pêcheurs.

- quelques **structures de restauration et d'hébergement** : le restaurant «*Le Saint-Germain*», fort réputé, quatre chambres d'hôtes à la ferme des Ruettes, un meublé de tourisme rue des Tilleuls.

- un **réseau de sentiers de promenade piétons et cyclistes**.

- un **patrimoine architectural et paysager attractif** : l'église Saint-Germain, les croix archaïques, un patrimoine bâti traditionnel important, une campagne verdoyante...



À gauche, étang du Carrouge. Photo centrale : ancienne voie de chemin de fer, vers le lieu-dit-le Genetais. À droite, belle route de campagne en allant vers Saint-Thibault

2.5 – Les réseaux techniques

2.5.1 - Circulation / transport

Circulation automobile

- L'arrêté préfectoral du 23 novembre 1998 classe les infrastructures de transport terrestre vis-à-vis du **bruit**. Ces dispositions sont applicables sur la commune de Saint-Germain-sur-Sarthe au voisinage de la Rd 338 sur une bande de 100 m (catégorie 3).

- L'article L. 111.1-4° vise à mieux maîtriser le **développement urbain en entrée d'agglomération** le long des voies les plus importantes. Il définit un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies, bande de 100 mètres pour les autoroutes et routes express et bande de 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes peuvent, sous réserve d'avoir édicté pour les secteurs concernés des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La loi précise que 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, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

L'axe routier concerné à Saint-Germain-sur-Sarthe est la **route départementale 338**, ex route nationale 138.

Transports en commun

La ligne Sncf traverse également la commune du nord au sud, direction Alençon/Le Mans avec la gare de la Hutte/Coulombiers et anciennement la gare de Piacé maintenant fermée.

Chemins piétons et cyclistes

La ligne Sncf de Fresnay-sur-Sarthe, au sud-ouest du territoire communal, désaffectée, servira de liaison douce.

2.5.2 - Alimentation en eau potable

Le captage public d'eau potable est situé au lieu-dit la Corbinière sur la commune de Saint-Ouen-de-Mimbré. La desserte est réalisée par le syndicat de Rouessé-Fontaine, la distribution la Csfp-Cge (affermage). (Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.5.3 - Assainissement

Eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé en décembre 2002 sous l'égide de la communauté de communes des Alpes mancelles. L'étude du schéma directeur d'assainissement porte sur onze communes.

La commune dispose d'une station d'épuration de 500 équivalents-habitants. Le développement du réseau collectif du bourg et de la Hutte se fait progressivement depuis plusieurs années. Les hameaux restent en assainissement autonome.

Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.

Il existe un réseau eaux pluviales dans le bourg et à la Hutte. Ailleurs ce sont les fossés à ciel ouvert partiellement busés au droit de certaines parcelles bâties qui font office de réseau d'eau pluviale.

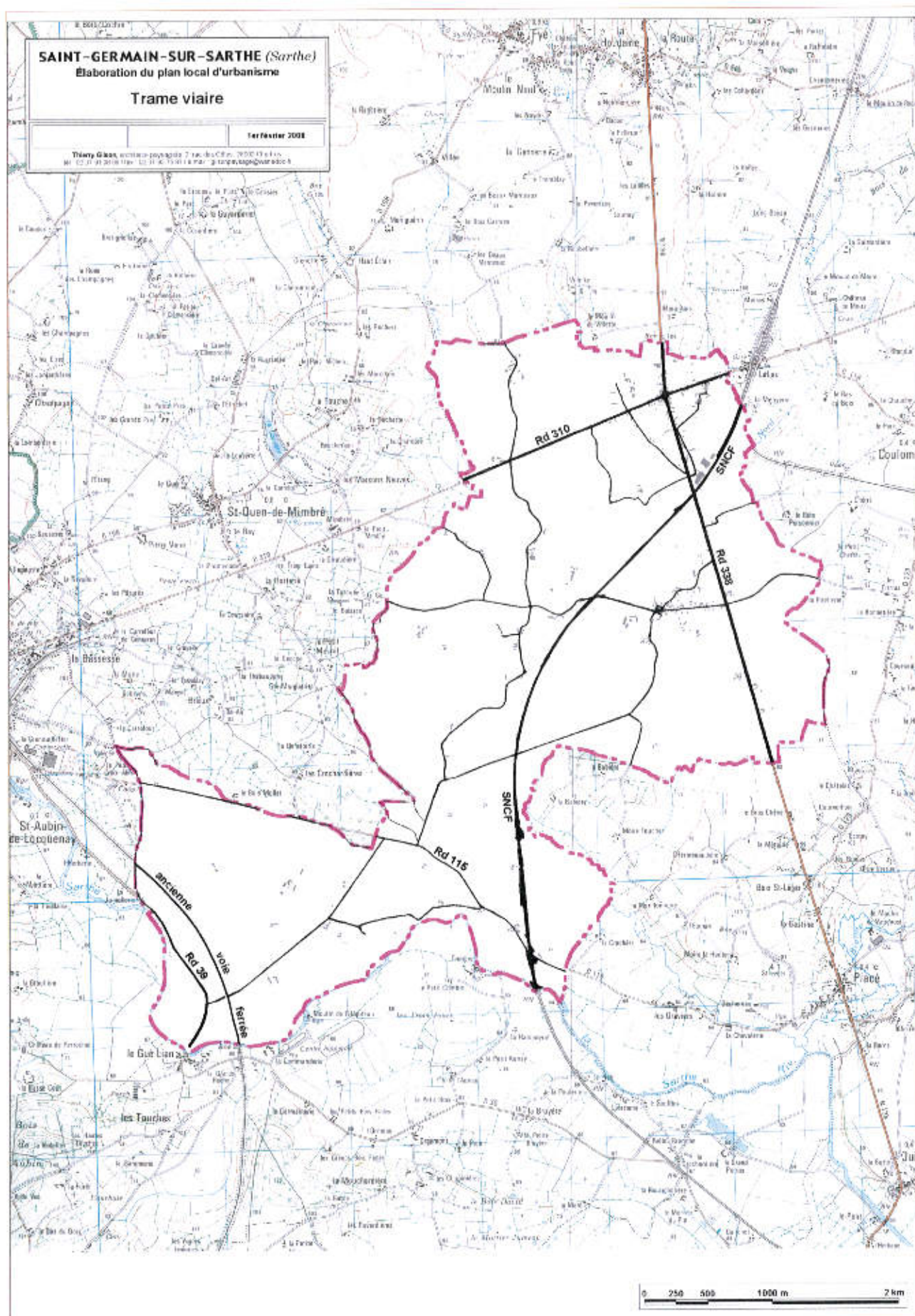
(Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

Dès sa création, la communauté de communes des Alpes Mancelles a orienté son action vers la prise en charge et la gestion des ordures ménagères dans son ensemble et sur tout le territoire de la collectivité.

Elle s'attache essentiellement à collecter les ordures ménagères, traiter ces ordures, gérer la déchetterie, collecter le tri sélectif, communiquer et sensibiliser sur le tri sélectif.

(Voir notice technique des annexes sanitaires)



TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

3.1 – Données naturelles du site

3.1.1 – Climatologie

De par sa situation géographique, le département bénéficie d'un climat tempéré de type océanique.

· Les températures varient, en moyennes mensuelles, de 4 à 19 °C en dehors de situations « anormales » comme les hivers rigoureux de 1985 et 1986, la sécheresse de 1976 et celle, plus récente, de 1996. Les valeurs maximales sont atteintes durant les mois de juillet et août (maximum absolu : +40,4 °C le 28 juillet 1947) tandis que les minimales le sont en décembre, janvier et février (minimum absolu : -21 °C le 29 décembre 1964).

Par rapport aux autres départements de l'ouest (pays de Loire et Bretagne), le climat présente une variante légèrement plus continentale qui se traduit par une amplitude thermique un peu plus marquée, d'environ un degré en moyenne.

Les températures sont dépendantes des conditions topographiques locales conditionnées par le relief, la nature des sols, la répartition des cours d'eau, les types de végétation. Ainsi, la partie centrale de la Sarthe, en particulier là où se trouve la station du Mans, ainsi que le sud du département, possèdent des sols sableux et des forêts de conifères. Cela entraîne des variations journalières de températures parfois importantes entre le jour et la nuit. Le relief induit aussi des disparités (collines du Perche au nord-est, bordure des « Alpes Mancelles » au nord-ouest) avec une partie sud du département un peu moins « rude » que le nord.

Le département compte, en moyenne pour l'année, une cinquantaine de jours de gel et un peu plus de 1 800 heures de soleil : le solaire est une source d'énergie renouvelable tout à fait réaliste à Saint-Germain.

· La pluviosité est, quant à elle, assez bien répartie. Au Mans, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 45 et 70 mm (ou litres d'eau au m²) ce qui donne un cumul annuel de 678 mm. Des valeurs plus élevées se produisent dans les secteurs collinaires (massif de Sillé, Perche) avec des cumuls de 750 à 800 mm pour l'année tandis que la cuvette entre l'Huisne et la Sarthe se trouve la moins arrosée avec 650 mm.

D'une manière générale, les mois d'avril, juin, juillet et août sont les moins arrosés à l'opposé des mois d'hiver.

· Les régimes de vent sont fonction de la nature du climat (océanique) et de la géographie (vallée de la Loire). On trouve deux grands groupes de directions, le sud-ouest et le nord-est, avec des forces maximales se produisant dans le premier groupe (perturbations océaniques).

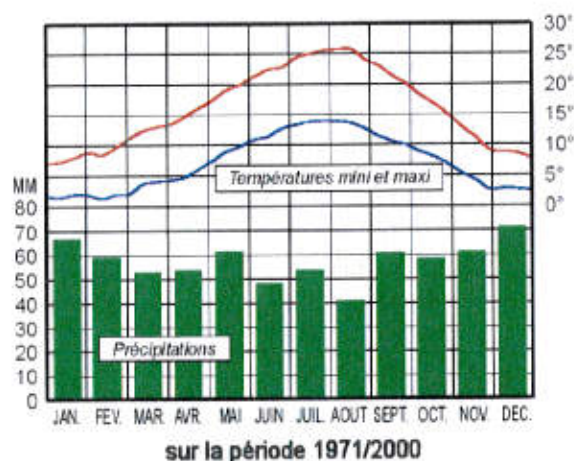
3.1.2 – Relief et géologie

Relief

LE CLIMAT DE LA SARTHE



Normales de températures et de précipitations au Mans



Quelques records depuis 1946 au Mans

Température la plus basse	-21 °C
Jour le plus froid	17/01/1987
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	01/07/1952
Année la plus chaude	1990
Hauteur maximale de pluie en 24h	52,8 mm
Jour le plus pluvieux	12/09/1967
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	2000

fermer

L'ensemble de la commune présente un relief modéré, marqué par le passage de la Sarthe au sud-ouest et d'un de ses affluents, le Rosay dont le cours est orienté nord-sud et la présence de buttes allongées, dont celle surplombant la Sarthe et celles sur lesquelles sont implantés le bourg et le hameau de la Hutte.

Le point haut de la commune situé à l'extrémité nord de la Hutte s'élève à 104 m Ngf et le point bas en vallée de Sarthe à 64 m Ngf, le bourg se situant entre 80 et 90 m Ngf.

Géologie

La commune est essentiellement concernée par trois couches géologiques.

- Des formations du Cénomanien : le cénonanien est présent à l'ouest et au sud-ouest de la Hutte et est représenté par la glauconie et marnes de Ballon et les sables du Maine.
- Le Callovien avec une prédominance des marnes du Chevain ; les sols qui en découlent sont généralement peu poreux et bien valorisés par les herbages.
- Les dépôts récents : plusieurs niveaux de terrasses sont signalés, les plus importants en étendue sont situés auprès de la Sarthe.
- Autres : la carte géologique fait également mention de marnes de l'Éocène (ère tertiaire) auprès des Haut et Bas Bray.

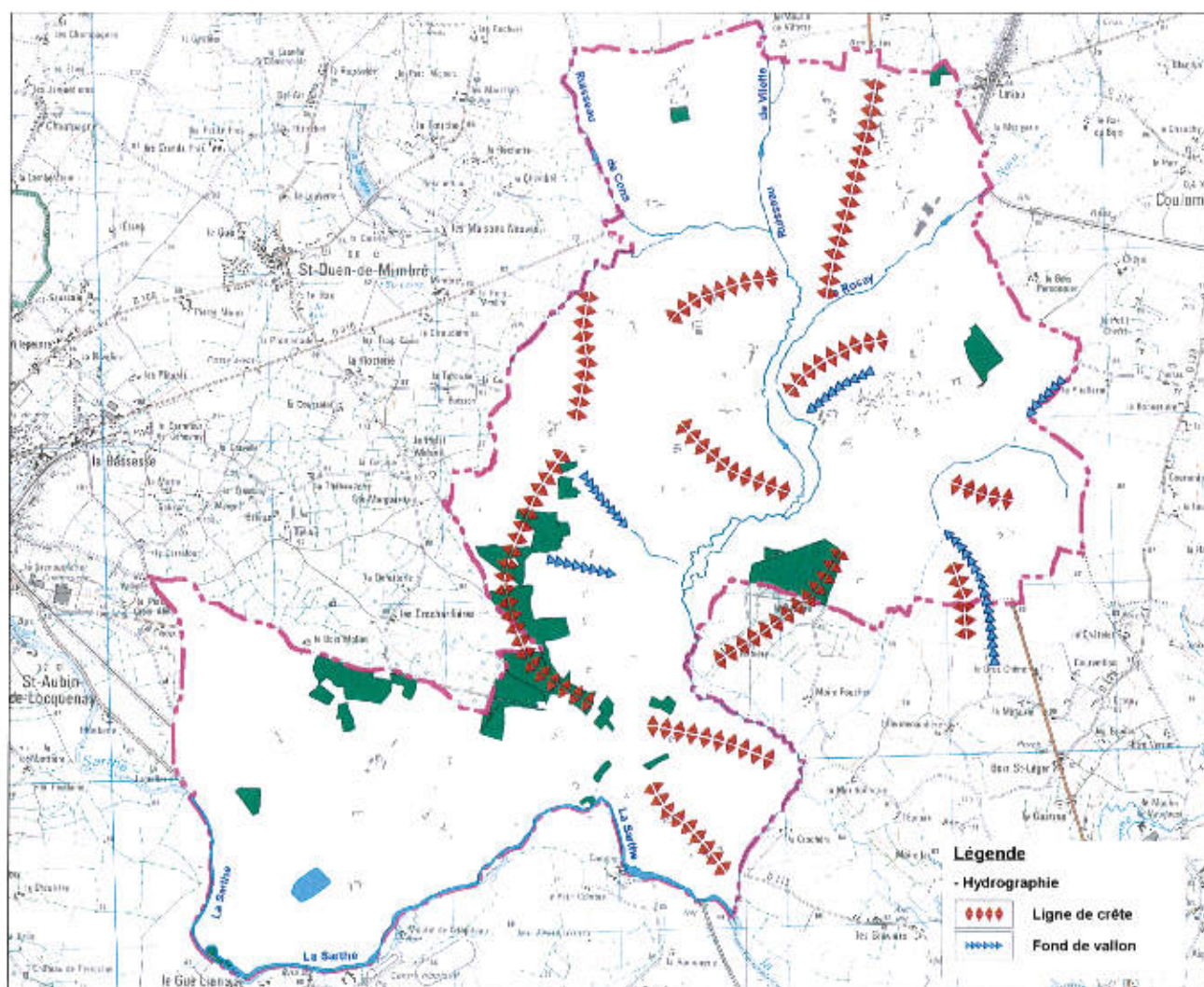
3.1.3 – Hydrographie

Le bassin versant hydraulique majeur est celui de la **Sarthe** dont le cours est orienté ouest/est.

L'autre cours d'eau important est le **Rosay nord**, affluent de la Sarthe, qui, orienté principalement nord-est/sud, passe au pied de la Hutte, contourne le bourg et repart vers le sud. Le Rosay nord sert de récepteur aux eaux traitées par la lagune ; il est alimenté par les ruisseaux de Cons et de Vilette. Le Rosay nord et ses affluents sont en des cours d'eau de 1^{re} catégorie piscicole ; la Sarthe est, sur la commune, en deuxième catégorie piscicole comme l'étang du Carrouge.

Il existe sur le territoire communal de nombreuses mares et un plan d'eau important, le Carrouge.

La commune est partiellement concernée par la vallée de la Sarthe et celle du Rosay et de ses affluents. Elle est incluse dans le **Sage de la Sarthe amont** en cours d'élaboration. Le Sage Sarthe amont relève des **Sdage** (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin **Loire-Bretagne** adopté le 15 octobre 2009 et de celui du bassin de **Seine-Normandie** adopté le 29 octobre 2009.



3.1.4 - Végétation

La campagne est encore fortement marquée par un réseau bocager. Les **haies**, nombreuses, jouxtent les pâtures et bordent les routes. Quelques jeunes plantations de haies renouvellent ce patrimoine végétal.

Les **arbres** sont nombreux : quelques beaux arbres se distinguent dans la campagne.

Les boisements sont présents dans la partie sud de la commune : bois des Champs Faulx, bois de la Bonne Vierge...

Le territoire de Saint-Germain-sur-Sarthe recèle quelques **milieux humides** intéressants repérés par la Ddaf.



Paysage bocager, en arrière-plan la forêt



Bel arbre isolé



Arbres, parc du château de la Guyarderie



Jeune haie vers la Bellandière : bel exemple de prise en compte du paysage par l'activité agricole



Beaux chênes aux Fouardières



Beaux chênes vers Saint-Thibault

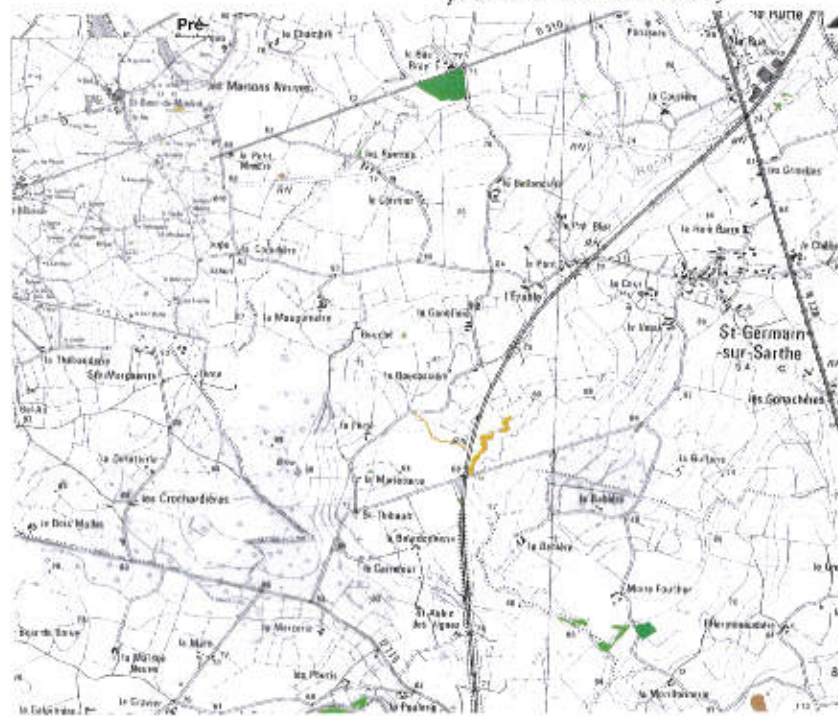


Forêt de part et d'autre de la Rd 115, vue prise en direction de Fresnay



Milieu humide : peupleraie, le Marais

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc... De par leur différentes fonctions, elles sont de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant.



3.1.5 – Ressources naturelles

Ressource en eau

Un sondage pour la recherche d'eau potable a été réalisé à La Boucassière, mais ce projet a été abandonné.

Ressources naturelles du sous-sol

Il n'est pas signalé de ressources particulières sur le territoire communal.

3.3 – Risques et nuisances

Risques naturels

Depuis 1982, la commune de Saint-Germain a été reconnue en état de catastrophe naturelle deux fois en 1995 : inondation par ruissellement et coulée de boue et par une crue ; et trois fois en 1999 : un mouvement de terrain et deux inondations par ruissellement et coulée de boue et par une crue.

Inondations

Le plan de prévention des risques **inondations** sur la Sarthe amont a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 juin 2007. Les inondations de la Sarthe amont sont des inondations par débordement de rivière après des épisodes pluvieux d'automne-hiver (saturation des sols). Les deux crues historiques de la Sarthe amont sont celles de 1966 et 1995. Toutefois la crue centennale retenue comme référence par le plan de prévention des risques naturels inondation (Pprni) à Saint-Germain est une crue modélisée établissant des hauteurs de submersion supérieures à 1995.

À Saint-Germain, aucune construction et aucun équipement n'est situé en zone inondable.

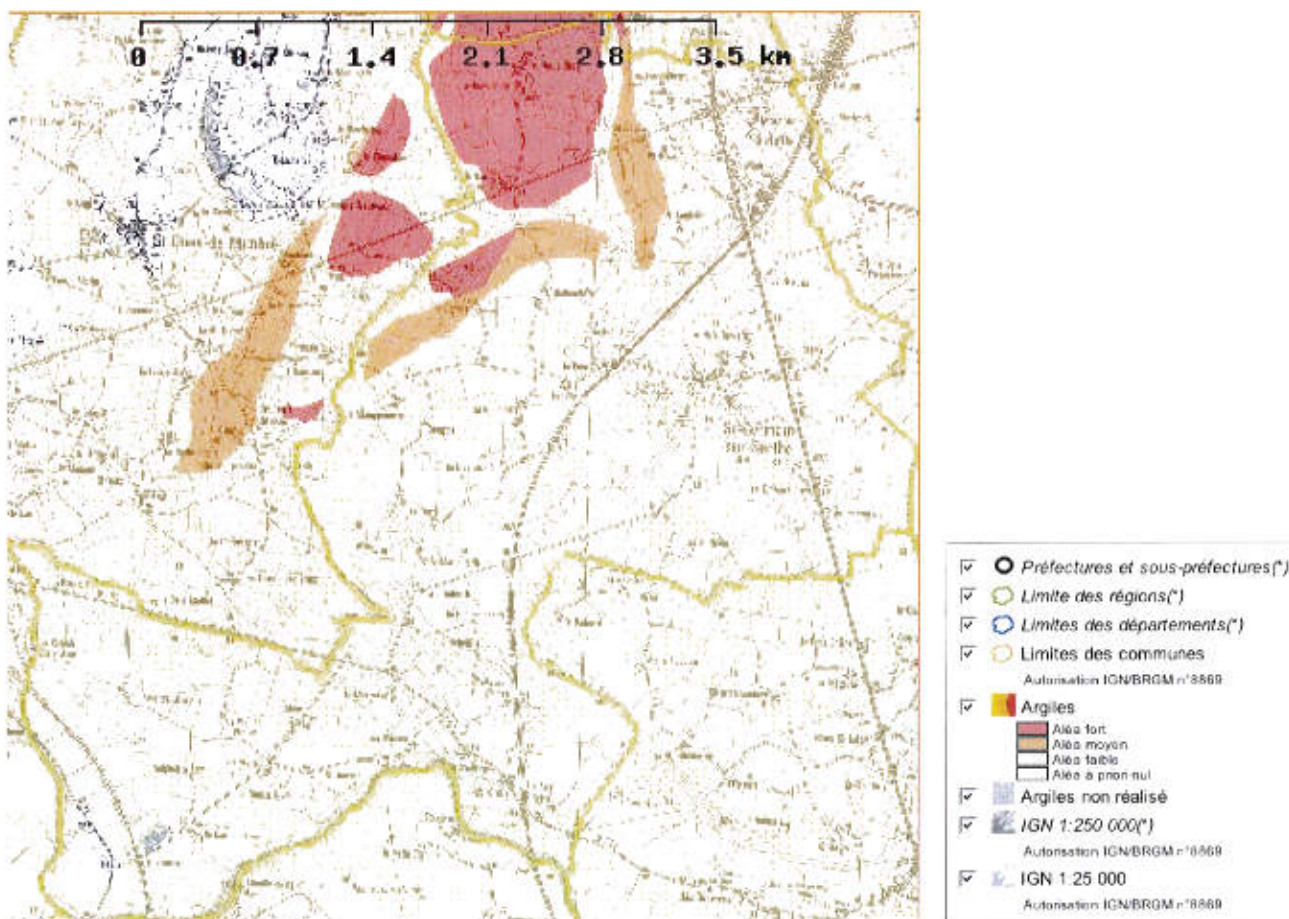
Les écarts, Le Carrouge, La Dorisière, Le Guivier sont situés en limite de zone inondable. La classe de vulnérabilité est moyenne en zone bâtie (Le Carrouge, La Dorisière, Le Guivier) et faible en zone naturelle.

Retrait-gonflement des sols argileux.

La commune de Saint-Germain-sur-Sarthe est concernée par le risque de **retrait-gonflement des sols argileux**. Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Or les terrains argileux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs concernés.

On trouve les trois niveaux de susceptibilité des sols, faible, moyen et fort sur le territoire communal.

La zone d'aléa fort concerne les secteurs situés au nord-ouest de la Hutte, vers le lieu-dit la Boularderie et vers le lieu-dit le Grand-Maraïs. Ces zones ne concernent pas les zones les plus urbanisées de la commune.



Risques technologiques

Plusieurs risques technologiques sont recensés sur le territoire communal :

- **Transport de matières dangereuses** sur les Rd 338 et 310.

- **Transport de gaz naturel sous pression**

- **Sols et sites susceptibles d'être pollués**

Cinq sites sont recensés par l'inventaire *Basias*. Ces sites ne sont généralement plus une source de risque mais peuvent le devenir si des constructions ou travaux sont effectués sans précaution particulière.

Aguilet, garage à La Hutte, *Périgeois*, garage et station service, La Hutte, *Flament & Moisy Boisselier*, scierie, La Hutte
Landais, DLI, Rd 310, *Marchand DLI*, Les Toucheries

- **Installations classées pour la protection de l'environnement**

La coopérative agricole *Union Set* exploite un silo et un dépôt d'engrais au lieu-dit La Hutte. Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement dont le stockage d'engrais relève du seuil bas Seveso.

Nuisances

Des **nuisances sonores** sont induites par les routes départementales 338 et 310. L'arrêté préfectoral du 23 novembre 1998 classe les infrastructures sonores vis-à-vis du bruit dans le département de la Sarthe. Les dispositions d'isolement acoustique sont applicables dans une bande de 100 m autour de la Rd 338.

3.2 – Paysage rural et urbain

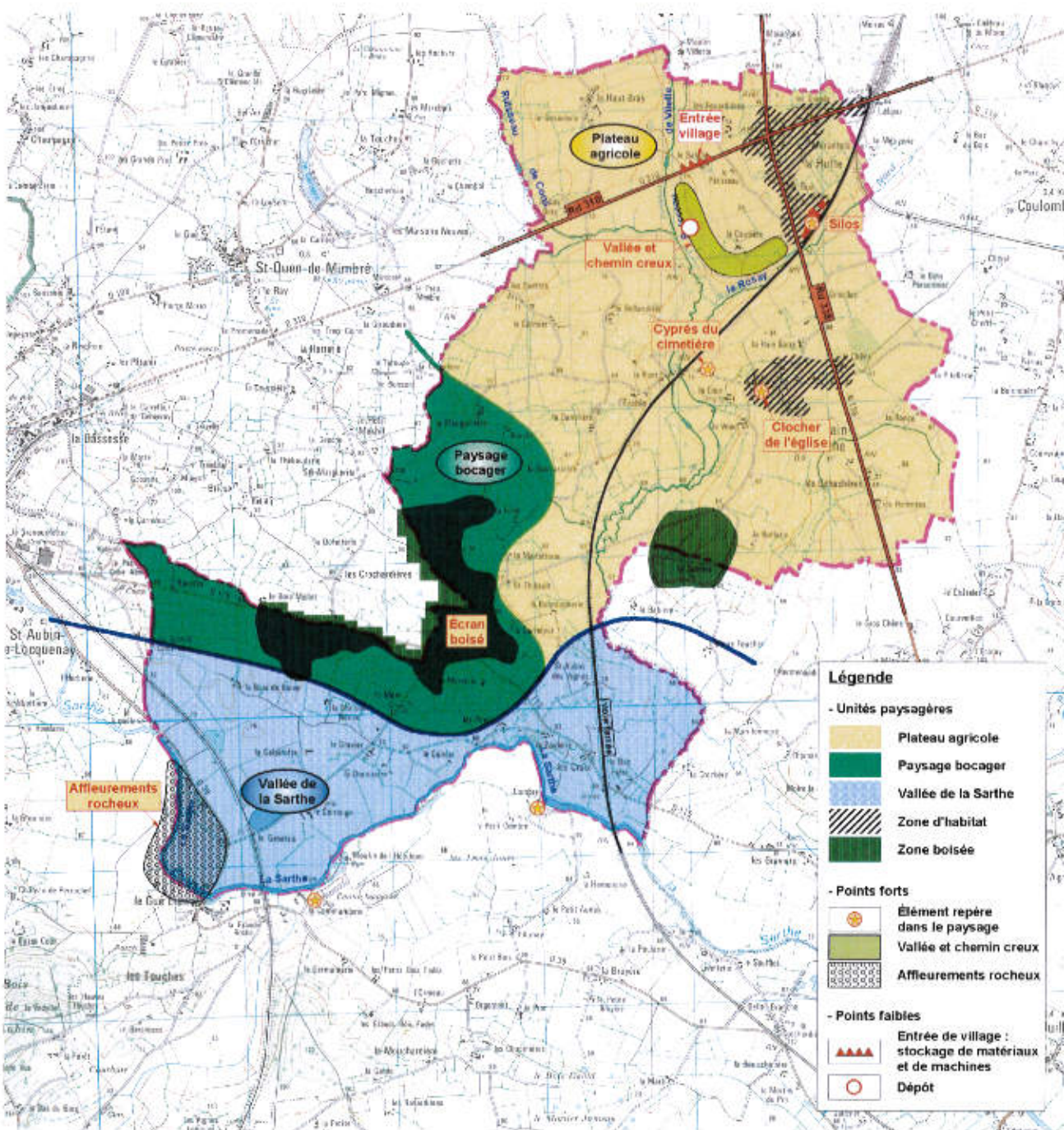
3.2.1 – Les unités paysagères

L'*atlas des paysages de la Sarthe* a été élaboré en juin 2005 à l'initiative de l'État et du conseil général de la Sarthe. La commune de Saint-Germain-sur-Sarthe est située dans trois unités paysagères distinctes identifiées :

- le bocage du massif ancien, situé dans la partie ouest du territoire communal,
- la plaine agricole du nord, située dans la partie nord du territoire communal espace caractérisé par des paysages ouverts d'agriculture « industrielle » et coupé de vallées
- et la vallée de la Sarthe, située dans la partie sud du territoire communal, espace caractérisé par la présence de l'eau directe (inondations ...) et indirecte (peupleraies...) ainsi que par une forte anthropisation (bâlis et infrastructures).

À l'échelle du territoire communal, on distingue :

- le **plateau agricole**, espace ouvert de grandes cultures : la végétation y est encore fortement présente ;
- le **paysage bocager**, au relief accentué et recouvert d'un manteau boisé ;
- la **vallée de la Sarthe**, espace relativement plat caractérisé par la présence de l'eau.



3.2.2 – Le bâti

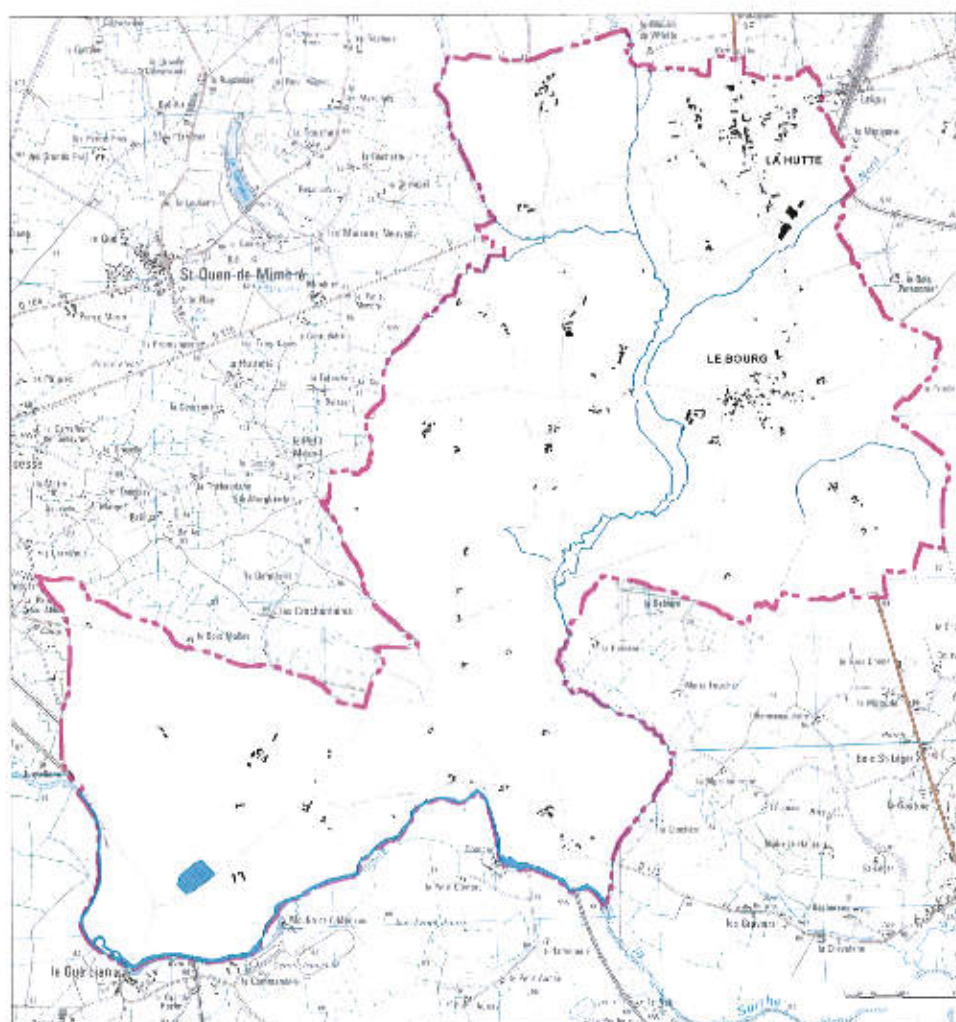
Le bâti est réparti en deux structures urbaines principales, le bourg et le hameau de la Hutte et en un grand nombre d'écarts et constructions isolées.



Place Maurice-Perruchet dans le bourg. À droite, la mairie, à l'extrême gauche l'église



Carrefour entre les Rd 310 et 338 à la Hutte



Répartition du bâti

3.2.3 – Le patrimoine

Le patrimoine bâti

Monuments historiques

Le portail de l'église est inscrit par arrêté du 22 décembre 1927.

Le territoire est également concerné par deux périmètres de monuments historiques non situés sur la commune : la Commanderie et le manoir de Combres.

Patrimoine non classé

Saint-Germain possède un patrimoine bâti important.

Sont particulièrement intéressants :

- le centre bourg avec ses maisons anciennes
- les maisons anciennes du hameau de La Hutte
- le four à chanvre de la Cour et du Bas-Bray
- la ferme de Saint-Thibault
- le château de la Guyarderie
- la croix au Pont
- le lavoir
- le Carrouge (ancien pigeonnier disparu)
- la grange face au bois Mollet
- les Poutis.



L'église et son portail inscrit



Beau mur de pierre tout près de l'église dans le centre bourg



Bâti traditionnel au lieu-dit le Bourdin le long de la Rd 115

Les croix archaïques sont particulièrement caractéristiques :

- croix au lieu-dit La Jumellerie, croix de forme latine, fichée directement dans le sol aux branches légèrement asymétriques. Le carrefour de la Jumellerie où se trouvait cette croix était sur le tracé d'un très ancien cheminement entre Fresnay et Le Gué-Lian.

- croix au nord de la Poulerie, croix de carrefour à l'angle de la Rd 115 et d'un chemin qui allait vers les Poutis, disparu lors du remembrement de 1974. Par l'irrégularité des angles et leur caractère aigu, elle rentre dans la catégorie des croix possédant un angle fermé dit « remarquable » que l'on observe sur de multiples croix de Bretagne et du Haut-Maine.

- croix au lieu-dit Le Pont, forme proche des croix discoïdales avec à l'avant comme au revers une croix grecques inscrite dans un bourrelet par champlevage. La raquette du fût est surmontée d'une croix latine. Elle est l'archétype des croix à disque sur fût, type spécifique du Haut-Maine.

(in les « Croix archaïques en roussard et croix de pèlerin au pays du Haut-Maine », R. Grignon et P. Davoust)



Croix au lieu-dit la Mercerie

Les sites archéologiques identifiés répertoriés sur le plan des contraintes sont les suivants :

Le bois de Boivre, Moyen-Âge classique : motte cadastrale
La Haie Barrée, époque indéterminée : ferme
Le Carrouge, Moyen-Âge classique : motte cadastrale
La Plaine, Gallo-romain : occupation
Église, Moyen Âge classique
La Noë du Buis/le Haut Bray, Gallo-romain, occupation
Les Gonachères, époque indéterminée : enclos quadrangulaire
Le Carrouge, époque indéterminée : enclos quadrangulaire

Le patrimoine naturel

Il n'a été recensé sur le territoire aucune zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique à Saint-Germain. Le patrimoine végétal y est cependant varié et intéressant.



Belle imbrication végétale minérale



Haie bocagère de belle qualité paysagère et agricole, jouant bien son rôle de brise-vent



Pied de bâti agréablement planté dans le bourg

3.4 – Synthèse du diagnostic

3.4.1 – Analyse socio-économique, synthèse

La commune de Saint-Germain a connu, entre 1968 et 1975, une importante chute de population (- 6,5 %), et, depuis 1975, une augmentation régulière ; elle connaît aussi un vieillissement de sa population.

Le parc de logements est relativement ancien (environ la moitié date d'avant 1949) et une part importante est dépourvue de confort. Le nombre de résidences secondaires, en constante augmentation, est particulièrement important (23,4 % en 2004).

La commune a connu ces dernières années une moyenne de 4 à 5 constructions par an. Le tissu urbain recèle de nombreux terrains bâtis potentiellement constructibles.

Saint-Germain bénéficie d'un bon réseau de communication par fer et par route : Le Mans-Alençon, Sillé-Mamers et de la proximité d'un bourg plus important : Fresnay-sur-Sarthe et de villes d'Alençon et du Mans,

Saint-Germain possède un certain dynamisme économique : des exploitations agricoles, des activités industrielles, artisanales et commerciales à la Hutte.

3.4.2 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

Les points forts

Le site

- . Le relief qui ménage de beaux points de vue, ...
- . L'eau, la vallée de la Sarthe, ruisseaux et plans d'eau
- . Une campagne vivante, toujours verdoyante à l'habitat traditionnellement dispersé et aujourd'hui peu mitée
- . Une jolie vallée et un chemin creux, Les Prés d'Aunay

La végétation

- Les bois : un écran boisé sur les reliefs constituant un écran
- les haies encore présentes dont de jeunes plantations et le réseau de haies bocagères enserrant les silos
- les arbres isolés dont de vieux chênes, les cyprès du cimetière

Les éléments repères dans le paysage

- le clocher de l'église
- les cyprès du cimetière
- les silos

Le patrimoine

- . patrimoine naturel : bois, haies et arbres
- . patrimoine bâti :
 - . le village implanté à flanc de coteau
 - . le « petit patrimoine local » (calvaires, lavoirs, ...)
 - . l'ensemble bâti traditionnel du village,
 - . quelques beaux corps de fermes, et des restaurations de bâtis intéressantes ou parfois plus moyennes mais sans grosses erreurs ...

Le réseau d'infrastructures

- . une bonne desserte routière, l'autoroute A 28 toute proche, deux routes importantes la Rd 310 et la Rd 338
- . la présence du chemin de fer sur la ligne Caen Alençon Le Mans.

Les points faibles

Quelques limites de propriétés médiocres

- . à l'entrée de la Hutte, le dépôt de matériel agricole et les dépôts en tous genres au lieu-dit Les Prés d'Aunay...
- . des constructions récentes pas toujours bien intégrées à leur environnement naturel et bâti,
- . des nouvelles constructions agricoles aux couleurs claires trop visibles dans le paysage

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

Le Plu doit être un projet de vie et montrer une consommation raisonnée de l'espace. Il tient compte de l'environnement naturel et bâti, du paysage, des liaisons douces, des greffes de nouveaux quartiers sur le bâti (l'insertion en volume des extensions nouvelles)... Le Plu doit inciter les acteurs de l'aménagement au respect du cadre de vie et à une démarche de projet urbain respectueuse de l'environnement.

Les choix exprimés par le projet d'aménagement et de développement durable sont ainsi :

- un développement harmonieux respectant le caractère rural de la commune,
- le maintien de l'activité économique,
- la préservation et la mise en valeur du paysage,
- le développement d'un urbanisme et d'une architecture respectueux de l'environnement,
- la prise en compte des risques.

4.1.2 – Les perspectives démographiques

Hypothèses de développement urbain

La commune souhaite un développement modéré respectant son caractère rural et en adéquation avec les capacités de ses équipements.

La population totale de Saint-Germain-sur-Sarthe en 2009 était de 504 habitants et envisage une croissance moyenne d'environ 1 à 1,5 % par an. Cette croissance moyenne annuelle d'environ 1,5 % d'ici dix ans, soit de 2010 à 2018, donnera environ 90 personnes supplémentaires (en estimant que le solde naturel restera positif et qu'il n'y aura pas de diminution de population par ailleurs) représentant 35 logements supplémentaires. La population de Saint-Germain-sur-Sarthe serait d'ici dix ans d'environ 600 habitants (soit une augmentation d'environ 17,9 % d'aujourd'hui à 2018).

Cette augmentation de 1,5 % par an comprend aussi le maintien du « **point mort démographique** ». Ce « point mort » se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

À Saint-Germain-sur-Sarthe, le maintien du « point mort » nécessite la construction de quelque 2 logements par an, soit **20 logements** en dix ans.

Ce sont donc environ **55 logements** que la commune doit accueillir, correspondant à 20 logements pour le maintien du « point mort » et 35 logements pour l'augmentation de population souhaitée et atteindre les objectifs démographiques communaux. Ils accueilleront le solde migratoire positif (35 logements comprenant 2,5 personnes en moyenne).

On peut estimer trouver environ **une quinzaine de logements** dans le tissu bâti existant, par la construction, la rénovation, la réhabilitation, le changement de destination ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales. On peut considérer qu'un tiers seulement de ces 15 logements sera réalisé dans les dix prochaines années.

Il reste une **cinquantaine de logements** à trouver pour atteindre les objectifs démographiques visés.

On considère qu'on peut réaliser en moyenne 10 à 15 logements par hectare espaces publics compris ; c'est donc environ **4 hectares** qu'il faut ouvrir à l'urbanisation.

Mais il faut, pour tenir compte de la rétention foncière (tous les propriétaires ne seront pas vendeurs) et de régulation de l'offre et de la demande (offrir suffisamment de terrains à bâtir pour ne pas faire flamber les prix), rendre constructible entre une fois et demi et deux fois plus de terrains que nécessaire. Enfin, il faut tenir compte du fait qu'à Saint-Germain la demande est réelle pour des terrains relativement grands, permettant de l'élevage familial, des potagers, préservant la végétation, maintenant l'esprit très rural du village où la densité est faible.

C'est donc, pour l'habitat, **entre six et huit hectares de zones à urbaniser à court ou long terme** qu'il faut prévoir. Ces terrains seront choisis dans les « dents creuses » du bourg et de La Hutte afin de ne pas créer d'extension linéaire ou de mitage. La situation spatiale des zones à urbaniser explique elle aussi le fait qu'il en soit prévu plus que ce qui est strictement nécessaire : le projet des élus est de ne pas consommer de terres agricoles et de rester dans l'optique d'utilisation économe de l'espace. Il s'agira aussi de limiter l'impact des constructions futures sur les réseaux existants : pour ce faire,

il est aussi important de rester dans une urbanisation aux formes compactes, sans prolongement inutile. En somme, les zones constructibles restent dans l'épure des «parties actuellement urbanisées».

4.1.3 – Les perspectives économiques

La commune veut :

- protéger l'activité agricole,
- pérenniser les espaces dédiés aux activités économiques (silos, activités artisanales et commerciales),
- permettre la mixité d'usages à Saint-Germain et à La-Hutte.

4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'explicitier les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Les nombres de logements indiqués sont **purement indicatifs**. Les **superficies indiquées sont surestimées** : en effet la mesure de la superficie comporte la moitié de la superficie de l'emprise des voies au droit du secteur puisque les limites de zone et secteurs empruntent l'axe des voies riveraines.

Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat

	Superficie	Nombre de logements
1- La Maison Rouaux	1,9 ha	20 à 25 logements
2 -Le bas Morantais	2,1 ha	20 à 25 logements
3- Le Patisseau est	1,2 ha	10 à 15 logements
Total	5,2 ha	50 à 65 logements

Secteur de développement urbain à long terme à dominante d'habitat

Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du Plu.

	Superficie
2- Le Patisseau ouest	2,6 ha
Total	2,6 ha
Total	7,8 ha

Il faut aussi considérer la part importante qui sera dévolue aux espaces publics, voies, places, trottoirs, aires de stationnement et aux espaces paysagers y compris aux ouvrages hydrauliques nécessaires pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les crues, ce qui peut correspondre jusqu'à environ 35 % de la superficie totale, soit pour les 7,8 hectares environ 2,7 hectares. Il ne reste ainsi d'effectivement constructible qu'environ 5 hectares. Ce qui correspond bien à la superficie réellement nécessaire aux besoins de Saint-Germain évoqués ci-dessus.

Secteur de développement urbain à court ou long terme à vocation d'activité

La commune n'envisage pas la réalisation de nouvelle zone d'activités. Les activités actuelles situées au sud du hameau de La Hutte seront légèrement étendues pour permettre leur développement et éviter que des tiers ne s'approchent trop.

4.1.5 – La politique d'équipement

Saint-Germain-sur-Sarthe est une commune rurale et n'a pas de besoin important en équipement. Le seul emplacement réservé prévu par le Plu est celui destiné à l'extension de la station d'épuration ; le bénéficiaire est la commune.

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

« zones U » : Art. R. 123-5. – « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

« zones AU » : Art. R. 123-6. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

« *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.* »

« *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* »

« zones A » : Art. *R. 123-7. – « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.* »

« zones N » : Art. *R. 123-8. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

« *En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.* »

« *En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

Le territoire communal de Saint-Germain-sur-Sarthe est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones U, et ses secteurs Umh et Uz.

La zone U recouvre les parties du territoire communal constituant le bourg, secteur Umh de monuments historiques, et le hameau de la Hutte.

La zone Uz recouvre les parties du territoire communal constituant les secteurs dévolus à l'activité artisanale, industrielle et commerciale.

- **les zones à urbaniser**, décomposées en zone 1AU d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat, son secteur 1AUmh de monument historique et en zone 2AU, secteur d'urbanisation à moyen ou long terme.

- **la zone agricole**, qui est la zone A.

- **la zone naturelle**, comprend la zone N, zone naturelle d'intérêt paysager et environnemental, et le secteur Nhl lié à l'habitat de loisirs, le secteur NI destiné aux activités de sports et de loisirs, et le secteur Np de protection du patrimoine archéologique.

Tableau de répartition des différentes zones

Zones urbaines	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines
U	20,8	1,41%	46,12%
Umh	11,3	0,77%	25,06%
Uz	5,2	0,35%	11,53%
Sous-total	37,3	2,53%	82,71%
Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones à urbaniser
1AU	3,3	0,22%	7,32%
1AUmh	1,9	0,13%	4,21%
2AU	2,6	0,18%	5,76%
Sous-total	7,8	0,53%	17,29%
Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	
A	772,7	52,35%	
N	631,6	42,79%	
Nhl	2,5	0,17%	
NI	5,6	0,38%	
Np	18,5	1,25%	
Superficie totale de la commune	1476	100,00%	
dont zones urbaines et à urbaniser	45,1	3,06%	
dont espaces boisés classés	67,2	4,55 %	

4.2.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Les justifications des différentes règles sont les suivantes.

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En U et 1AU, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. En zones à urbaniser 1 AU, des conditions sont édictées pour assurer une cohérence d'urbanisation et pour y introduire les principes figurant aux orientations d'aménagement

Dans la zone Uz, les habitations sont interdites cela pour éviter les conflits d'usage et surtout ne pas entraver le développement des activités auxquelles la priorité est donnée.

En zone agricole A ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant la protection et la mise en valeur du potentiel agronomique tel que l'a défini le diagnostic agricole.

En zone naturelle N, afin de préserver le paysage, les sites, les secteurs biologiques où trames verte et bleue sont prépondérantes, seule l'évolution du bâti existant y compris pour les exploitations est autorisée : l'inventaire précis a été fait et que, bien qu'il puisse s'agir de bâti qui est encore considéré comme *agricole* au sens fiscal du terme, il n'a dans les faits plus aucun caractère agricole (inadapté à l'outil de travail actuel, exploitation agricole désaffectée, bâti patrimonial etc.).

En secteur NI sont en plus autorisées les constructions liées à la spécificité du secteur.

Dans les secteurs Nhl et Np, les constructions sont strictement limitées, cela afin de préserver le caractère «naturel» de la zone ou les richesses archéologiques.

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte :

- les éléments de patrimoine identifiés (article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification ou d'abattage) ;
- la présence de plantations à réaliser ;
- les nuisances sonores afin de préserver la tranquillité des riverains ;
- les contraintes liées à la zone inondable afin de préserver la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement.

L'article 3 (desserte par les voies)

Pour des raisons de sécurité routière et d'accessibilité des secours, dans toutes les zones, il est précisé que pour être constructibles, les terrains doivent être desservis dans des conditions adaptées à la destination des constructions projetées.

Dans chacune des zones concernées :

- pour assurer la cohérence de l'aménagement, il est mentionné les principes d'accès et de desserte figurant au zonage ;
- pour assurer la sécurité des usagers des voies départementales, contraintes ou limitations d'accès sont édictées ;
- la continuité de cheminement piétonnier est mentionnée afin de préserver ces itinéraires.

Dans les zones concernées, les accès nouveaux sur la Rd 310 et la Rd 338 sont interdits pour des raisons de sécurité.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau est obligatoire. Dans toutes les zones, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). L'exigence est plus forte en 1AU, le recueil des eaux pluviales étant obligatoire, car les conditions pour réaliser ce recueil sont plus favorables qu'en secteurs déjà bâtis.

Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

Sur la plus grande partie du territoire, ni des raisons paysagères, ni des raisons techniques ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible. Dans les secteurs non reliés au réseau d'assainissement collectif, pour rendre un terrain constructible, une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement conforme à la réglementation sera exigée afin d'assurer une épuration des effluents dans de bonnes conditions et, ce faisant, permettre de respecter le milieu naturel.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

Dans les zones U et 1 AU cet article distingue l'implantation par rapport aux voies départementales Rd 310 et Rd 338 où le recul est obligatoire pour des raisons de visibilité et de sécurité et les autres voies où la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies ou de les implanter en recul est prévue pour, en zone urbaine, être cohérent avec la forme urbaine actuelle peu contraignante ou, en zone à urbaniser, pour permettre la mise en place de projet prenant en compte le développement durable (meilleure exposition au soleil).

En 2AU, cet article laisse la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies ou de les implanter en recul de façon à donner la souplesse nécessaire puisque seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et n'engage aucune modification des voies de circulation.

En Uz un recul est imposé le long de toutes les voies pour des raisons de sécurité, recul modulé selon leur importance.

En zones agricole ou naturelle, le recul est plus important par rapport aux voies départementales 310, 338 et autres que dans les zones urbaines pour des raisons de sécurité ; en A un recul différent est imposé pour toutes les constructions non agricoles le long de la Rd 338 pour respecter l'article L 11-1, 4 du code de l'urbanisme. Le long des autres voies, il est laissé la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies ou de les implanter en recul cela afin d'être cohérent avec les implantations actuelles, au caractère peu significatif dans la mesure où le diagnostic n'a pas montré une caractéristique forte.

Pour l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant, pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, ces dernières constructions étant forcément différentes et nécessitant que les règles tiennent compte de leur spécificité.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En zones U, 2AU et N, cet article exprime, pour préserver la forme urbaine et pour limiter la consommation d'espace, la possibilité d'implantation sur limite(s) séparative(s) ou d'implantation avec un faible retrait. En 1AU, le retrait est différent selon la hauteur de la construction, l'implantation en limite séparative étant possible pour une construction de faible hauteur, cela pour permettre une meilleure utilisation de l'espace sans gêner les riverains (intimité, ensoleillement).

En zone Uz, le retrait est proportionné à la hauteur de la construction afin de limiter les gênes pour les riverains.

En A, cet article différencie l'implantation : s'il s'agit de limites avec une zone urbaine ou à urbaniser, les reculs sont plus conséquents afin de limiter les conflits de voisinage ; pour les autres limites les contraintes sont moins fortes.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les extensions de constructions existantes.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

L'article 9 (emprise au sol)

Cet article est réglementé en zone Uz afin de laisser la place à des aires de manœuvres et de stationnement de façon à ne pas occuper le domaine public par des stationnements inopportuns ou dangereux pour les autres usagers.

En secteur Nh1, cet article est également réglementé pour limiter l'imperméabilité des sols et la capacité d'accueil de ce secteur qui doit conserver le plus possible son caractère naturel vu sa situation en bord de rivière (cette règle issue du règlement du lotissement).

L'article 10 (hauteur des constructions)

Dans les zones U, IAU et N, l'objectif est que les nouvelles constructions restent contenues dans les gabarits existants, pour respecter le caractère des lieux.

En Uz et A, l'article n'est pas réglementé pour permettre la construction d'installations nécessaires aux activités économiques et agricoles sans contrainte particulière sachant que par ailleurs une réflexion est exigée pour l'insertion des constructions et installations.

En zone N, cet article limite la hauteur des constructions pour une bonne insertion dans le paysage. En secteur Nl, il n'est pas fixé de règle pour ne pas contraindre inutilement les quelques occupations et utilisations du sol possibles d'intérêt collectif. En secteur Nh1 la hauteur est limitée plus fortement pour correspondre à la vocation du secteur et aux règles du lotissement ; il s'agit aussi de limiter le droit à construire dans cette zone naturelle.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif afin que ces dernières puissent affirmer leur caractère officiel, technique ou d'usage commun, en se différenciant si besoin est de l'habitat «ordinaire».

L'article 11 (aspect extérieur)

En U et IAU, cet article impose le matériau de couverture ; les clôtures sont réglementées. En Umh, le matériau de couverture exigé est plus précis afin que les constructions nouvelles s'harmonisent avec le bâti ancien en tenant compte de la servitude de protection du monument historique.

Toutes ces exigences sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère du village et du hameau de la Hutte et d'intégrer la qualité en abords du monument historique.

Des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont rendues possibles afin que ces dernières puissent affirmer leur caractère officiel ou d'usage commun en se différenciant si besoin est de l'habitat «ordinaire». De la même manière, des dispositions différentes sont rendues possibles pour les constructions écologiques ou utilisant des énergies renouvelables afin d'inciter à une meilleure prise en compte du développement durable et ainsi mieux respecter les engagements du Grenelle de l'environnement.

En Uz et A, cet article donne des règles générales pour limiter l'impact visuel des constructions de façon à assurer une bonne insertion dans le site.

En N, cet article donne des règles générales, réglemente aussi les abris pour animaux, le bâti repéré au titre de la loi paysage, les clôtures, tout cela pour limiter l'impact visuel des constructions de façon à leur assurer une bonne insertion dans le site. Des dispositions complémentaires sont prévues pour le secteur Nh1 de façon à accentuer son caractère végétal et pour se conformer au règlement du lotissement.

Toutes ces exigences sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage.

Dans les zones concernées, les dispositions propres à la prise en compte du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) sont fixées de façon à protéger le patrimoine local.

L'article 12 (stationnement)

En U, il est exigé la plantation d'arbres sur les aires de stationnement, et un nombre de places de stationnement sur l'espace collectif en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'éviter les conflits d'usage sur les voies (piétons, véhicules en stationnement gênant etc.). En IAU, il est en plus exigé un nombre de places de stationnement par logement : l'urbanisation de nouveaux quartiers permet plus facilement que dans les secteurs déjà urbanisés de réaliser un nombre de stationnements suffisant sur chaque terrain. Ces exigences se justifient par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année.

En Uz, cet article exige simplement la création de stationnements sans en préciser le nombre.

En A et N, cet article n'est pas réglementé, afin de ne pas contraindre inutilement l'activité agricole.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

Dans les zones concernées, cet article indique les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7°. Ce même article précise, dans les zones où elles sont prévues, les essences imposées pour les plantations à réaliser. La plantation d'essences locales pour les haies est recommandée et certains végétaux interdits afin d'éviter la banalisation des lieux.

L'objectif de toutes ces exigences est de conserver le caractère et l'identité de Saint-Germain-sur-Sarthe, d'éviter la banalisation des lieux et de préserver la biodiversité.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

Le coefficient d'occupation du sol n'est réglementé dans aucune zone, afin de permettre une gestion économe de l'espace et d'autoriser un meilleur renouvellement urbain.

4.2.3 – Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de Saint-Germain-sur-Sarthe sont les suivantes.

AC1 : servitude de protection de monument historique, site inscrit du portail occidental de l'église

AC2 : servitude de protection des sites et monuments naturels : site inscrit du château de Saint-Aubin-de-Locquenay

EL7 : servitudes attachées à l'alignement des voies

I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

PT2 : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État

PT3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

T1 : servitudes relatives aux chemins de fer

Le plan de prévention des risques d'inondation par la rivière Sarthe concerne la limite sud du territoire communal.

Les fiches et le plan sont joints en annexe au présent dossier.

CINQUIÈME PARTIE

**Les incidences des
orientations du plan
sur l'environnement**

5.1 – Évaluation des incidences sur l'environnement

Le plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Sarthe prend en compte l'environnement et le paysage. L'approche multicritères a alimenté le volet environnemental du Plu.

- l'organisation de l'espace est basée sur les principes d'économie de l'espace et de développement durable : ces principes ont été traduits en zonage et en règlement ;
- les milieux naturels les plus intéressants sont protégés : les zones humides, les vallées, les forêts ;
- le patrimoine « ordinaire » est pris en compte notamment par les dispositions de la loi paysage, article L. 123 -1-5, 7° du code de l'urbanisme ;
- la promotion d'un urbanisme et de constructions durables utilisant des énergies renouvelables contribue à lutter contre le changement climatique.

- Protéger les milieux agricoles et naturels :

Le plan local d'urbanisme tient compte des contraintes, risques naturels, comme le caractère inondable des rivières. Il prend en compte le risque inondation en limitant le ruissellement des eaux pluviales : toute nouvelle urbanisation n'accroîtra pas le risque inondation puisque le recueil des eaux de ruissellement pourra être imposé sur chaque parcelle.

Le plan local d'urbanisme prend en compte les milieux : les vallées sont classées en zone naturelle, les *réservoirs biologiques* qu'elles constituent sont reliés par corridors aux coteaux et plateaux, corridors rendus inconstructibles par le Plu.

Pour les zones agricole et naturelle, le règlement et le zonage évitent la banalisation des paysages par des habitations et leurs abords bien souvent banalisés : l'aspect extérieur des constructions et les plantations de leurs abords sont maîtrisés pour une bonne insertion paysagère.

- **Préserver l'activité agricole** en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions. Ce classement donne clairement la priorité à l'activité agricole en excluant la présence de tiers.

Le tracé de la zone agricole préserve les plans d'épandage, la charge en azote et phosphore pouvant ainsi être mieux dosée et répartie. La prédominance de la zone agricole a également un impact social en facilitant l'installation de jeunes agriculteurs.

- **Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant** dans une perspective de gestion économe de l'espace.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage et seul un développement très mesuré est prévu dans les hameaux.

La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones IAU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune. Elle tient compte, qui plus est, des possibilités de renouvellement urbain, en exploitant à la fois les dents creuses et les possibilités de rénovation du bâti existant.

Différentes dispositions du règlement concourent également à une gestion économe de l'espace :

- les reculs et retraits sont réduits en U ;
- toujours en zone U, l'implantation est possible sur une ou plusieurs limites séparatives ; cette disposition incite également à la réalisation de bâti mitoyen plus économe en énergie et moins gourmand en terrain et, de plus, générant contrairement aux idées reçues une *forme urbaine* infiniment plus rurale et traditionnelle que les pavillons posés au milieu de leur terrain clos de haies de thuyas...

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront être toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement et aux réseaux électriques et d'eau potable.

Le schéma directeur d'assainissement sera mis à jour pour être en adéquation avec le nouveau zonage du Plu.

Dans les zones non raccordées au réseau collectif d'assainissement et où quelques constructions sont rendues possibles, le règlement du Plu impose les conditions nécessaires à la réalisation d'un assainissement autonome adapté.

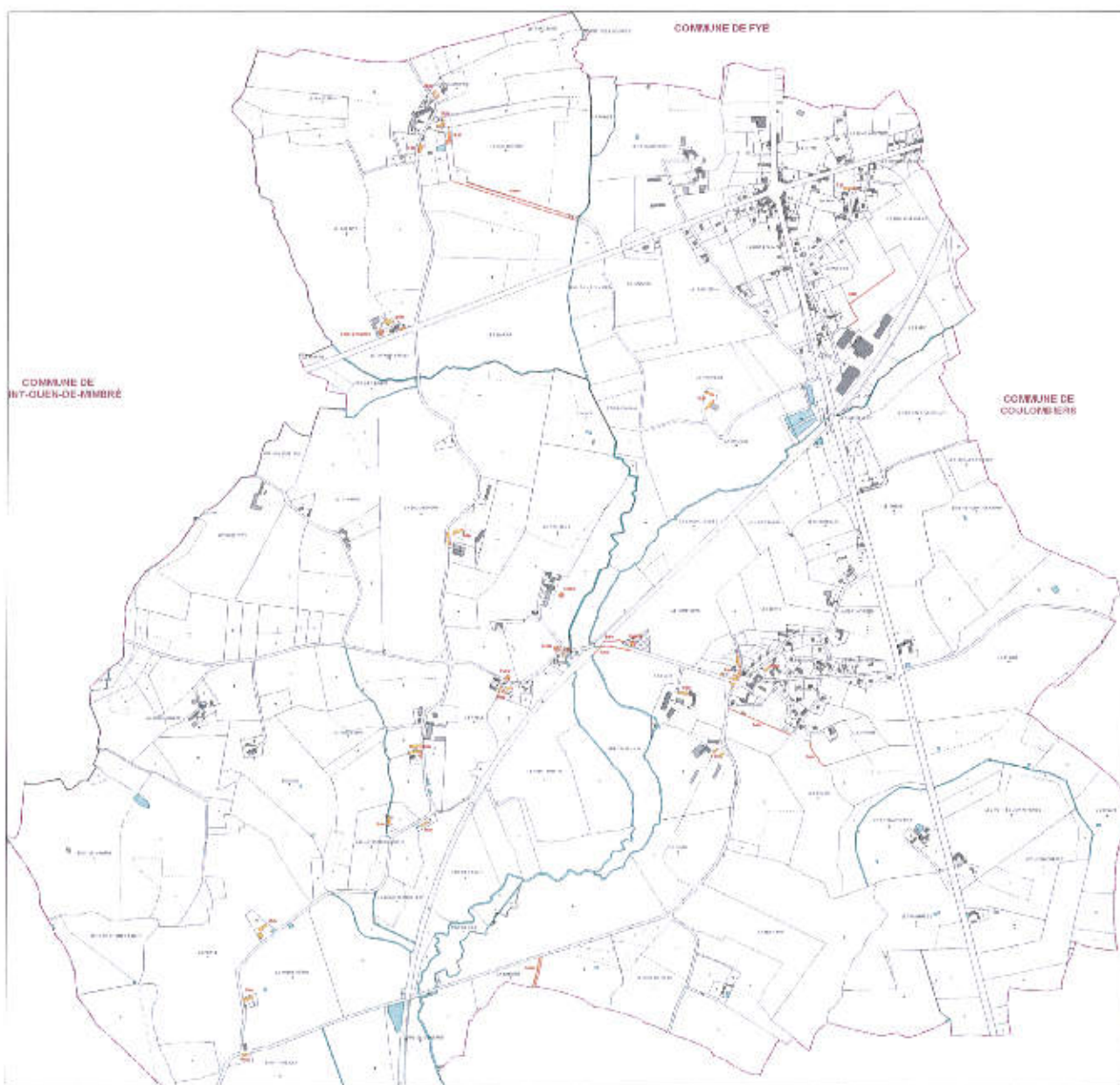
- **Inscrire les franges urbaines des futurs quartiers dans des écrans végétaux** de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage, de façon à créer des écrans brise-vent qui concourront à renforcer le confort des habitations en limitant les pertes d'énergie.

- **Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural** par un classement, une identification voire par des protections appropriés.

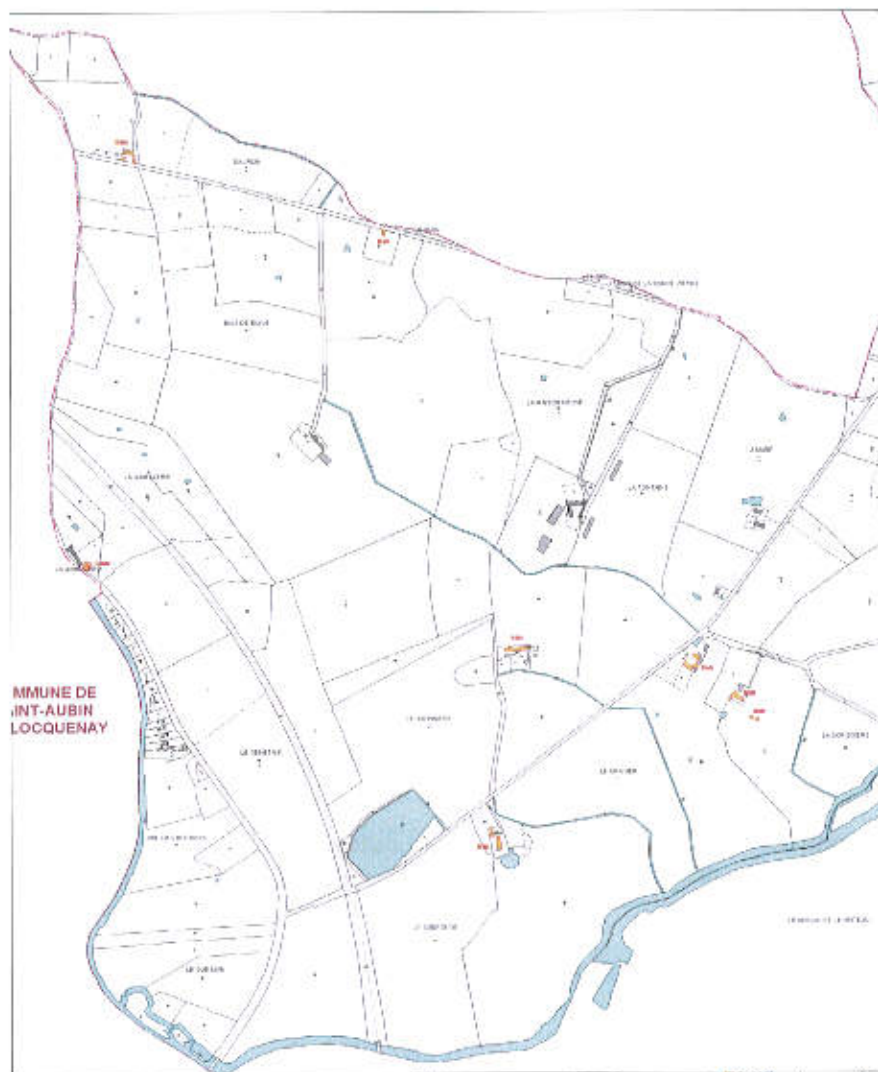
Saint-Germain possède un patrimoine architectural et paysager important. Sont particulièrement intéressants et repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme :

- du bâti traditionnel : le château de la Guyarderie et de façon générale, les maisons anciennes et corps de fermes du bourg, des hameaux et des écarts
- les fours à chanvre de la Cour, du Bas Bray et du Grand Marais
- le puits à l'Érable
- le lavoir
- le barrage de Combre
- les croix
- les haies
- les arbres remarquables : le chêne au Pré Blot, le cyprès du cimetière,

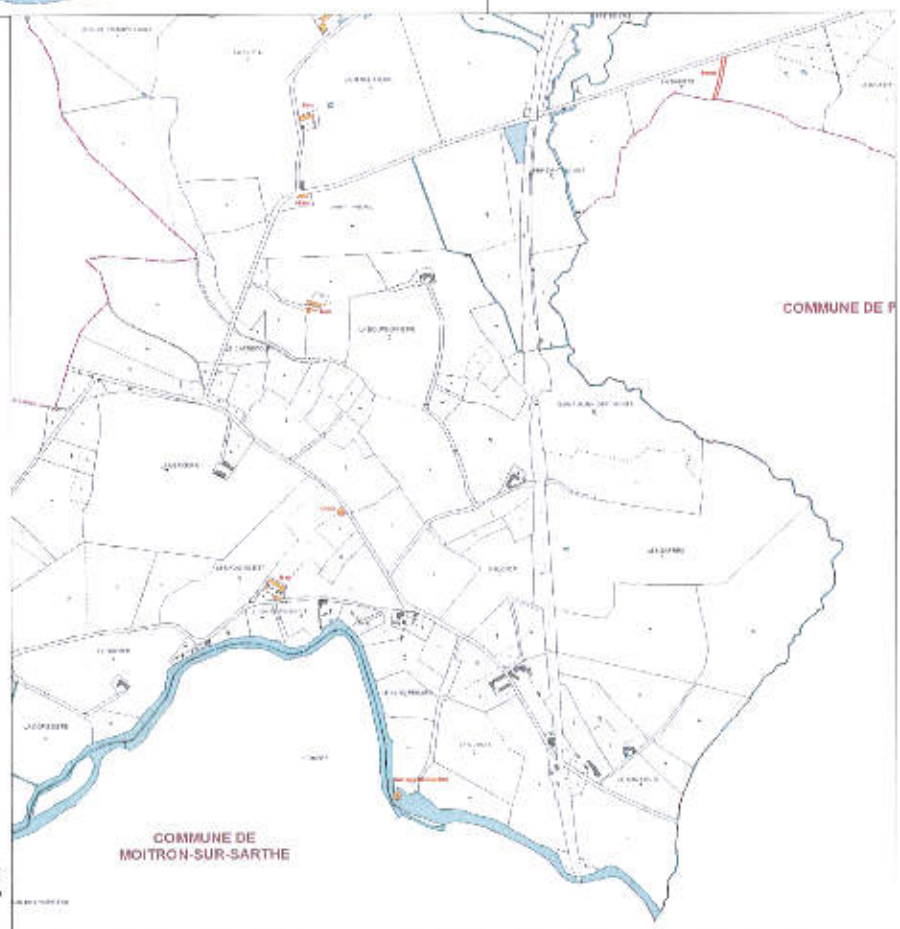
Le plan local d'urbanisme ne produit ainsi pas d'incidences notables directes sur l'environnement.



Situation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5, 7°



Situation des éléments repérés
au titre de l'article L.123-1-5, 7°



*Situation des éléments répertoriés
au titre de l'article L.123-1-5, 7°*

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l'actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme a prévu différentes mesures.

- Le **maintien en zone naturelle** des espaces et des paysages remarquables du point de vue environnemental : rivière et ruisseaux, vallées, forêts, prairies...

- La **préservation des boisements** par la mise en place d'une trame **espaces boisés classés** sur les principaux bois et massifs forestiers ; dans ces espaces boisés classés, figurant sur les plans de zonage et rappelés au règlement, les coupes et abattages sont soumis à autorisation, les demandes de défrichements irrecevables.

- La **préservation de l'espace agricole** couvrant la moitié du territoire qui sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- La **limitation de l'étalement urbain** : les secteurs à urbaniser sont prévus et circonscrits autour du tissu urbain existant de façon à assurer une gestion économe de l'espace, une meilleure utilisation des réseaux existants, limiter les déplacements et les limites de cette urbanisation traitées et tenues.

- L'**identification au titre de l'article L 123-1, 7°** de certains éléments architecturaux et paysagers (loi paysage) : haies, arbres remarquables, croix, statue, puits, four à chanvre...

- La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme ; celles-ci, à réaliser par le pétitionnaire, sont prévues en limite des zones d'extension urbaine de façon à insérer ces nouveaux quartiers dans un écran végétal et à prendre en compte les économies d'énergie.

C'est surtout **l'ensemble des dispositions du Plu**, zonage et règlement, qui devra permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.
