

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de

LES LOGES MARCHIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Pièce n° 2

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du

20 mai 2009

Le Maire, Paulette MATEO



OUEST-AMENAGEMENT

8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN

Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93

E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

Sommaire

Avertissement	3
Chapitre 1 - L'état initial	4
1 – Le contexte géographique.....	5
2 – Le milieu physique.....	7
2.1 – le climat.....	7
2.2 – la géologie.....	8
2.3 – la topographie et l'hydrographie.....	9
3 – Le milieu naturel.....	15
3.1 – la flore et la faune	15
3.2 – les paysages.....	15
3.3 – le patrimoine	18
4 – Les données socio-économiques.....	22
4.1 – les caractéristiques démographiques	22
4.2 – la population active	28
4.3 – l'activité agricole.....	33
5 – Le logement	36
6 – les équipements et les services	42
6.1 – les équipements scolaires et péri-scolaires	42
6.2 – les autres équipements et services	44
6.3 – services – commerces – artisanat	49
Chapitre 2 – Les objectifs de la commune	57
1 – Prévoir un développement urbain suffisant et cohérent.....	58
2 – Protéger les sites et valoriser le cadre de vie	60
3 – Protéger vis-à-vis des risques et des nuisances.....	61
4 – Protéger l'activité agricole	62

Chapitre 3 – Transcription des objectifs dans le P.LU	63
1 – Dispositions relatives aux zones urbaines	64
2 – Dispositions relatives aux zones à urbaniser	65
3 – Dispositions relatives aux zones agricoles.....	68
4 – Dispositions relatives aux zones naturelles.....	69
 Chapitre 4 – Evaluation environnementale	 71
1 – Les impacts sur le développement urbain.....	72
2 – Les capacités d'accueil attendues	73
3 – Les impacts sur le développement économique.....	73
4 – Les impacts sur l'activité agricole.....	74
5 - Les impacts sur les espaces naturels et les paysages.....	74
6 - Les impacts concernant les risques et les nuisances.....	75
7 - Les impacts sur le patrimoine culturel	76
 Chapitre 5 – Tableau des superficies	 77
 Chapitre 6 – Dossier d'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme	 81

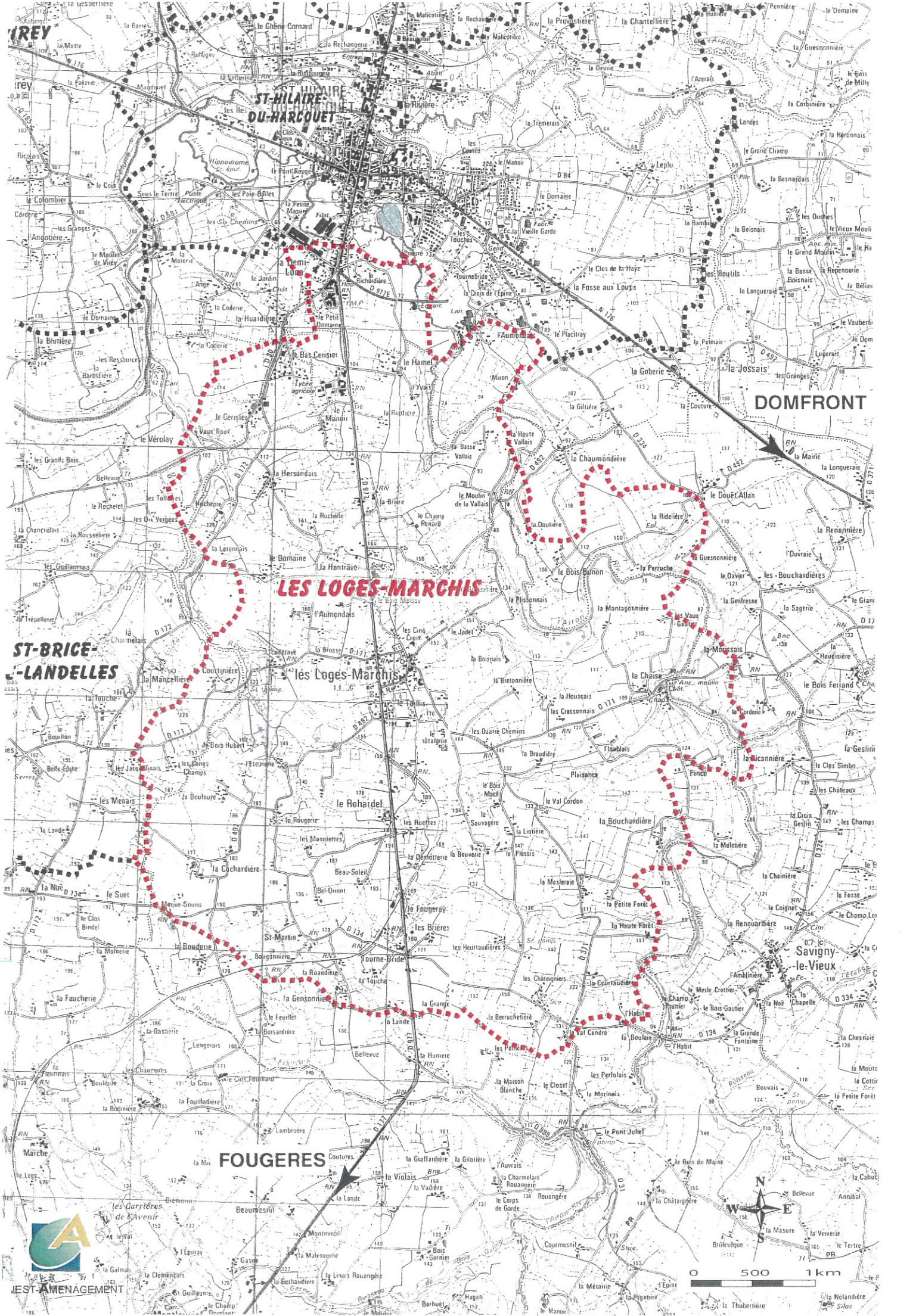
AVERTISSEMENT

Le présent rapport de présentation comporte deux parties :

- L'état initial du territoire, qui, dans un souci de cohérence, porte sur les six communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU, et correspondant au « bassin de vie » de SAINT HILAIRE DU HARCOUET : SAINT HILAIRE DU HARCOUET, PARIGNY, VIREY, LES LOGES MARCHIS, SAINT MARTIN DE LANDELLES ET LES LOGES MARCHIS.
- La deuxième partie qui, elle, est spécifique à chacune des communes.

Chapitre 1

L'ETAT INITIAL



IREY

ST-HILAIRE
DU-HARCOUET

LES LOGES-MARCHIS

ST-BRICE-
LANDELLES

les Loges-Marchis

FOUGERES

DOMFRONT

Savigny-
le-Vieux



JEST AMENAGEMENT

0 500 1km

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Les communes de PARIGNY, VIREY, SAINT HILAIRE DU HARCOUET, SAINT BRICE DE LANDELLES, SAINT MARTIN DE LANDELLES et LES LOGES MARCHIS font partie de la communauté de communes de SAINT HILAIRE, chef lieu de canton composé de 12 communes situées dans le Sud du département de la Manche, à l'intersection avec l'Ille et Vilaine et la Mayenne.

SAINT HILAIRE DU HARCOUET	1012 ha
PARIGNY	1162 ha
SAINT BRICE DE LANDELLES	1477 ha
VIREY	1694 ha
LES LOGES MARCHIS	1978 ha
SAINT MARTIN DE LANDELLES	1991 ha
Total aire d'étude	9314 ha
Canton	12644 ha

La superficie totale du canton est de 12.644 km² et celle de notre aire étude est de 9.314 km².

La commune la plus grande est SAINT MARTIN DE LANDELLES, tandis que la plus petite est SAINT HILAIRE.

L'INSEE définit les communes de SAINT HILAIRE et PARIGNY comme une unité urbaine (une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitation qui présentent entre elles une continuité et comportent au moins 2.000 habitants) alors que les autres communes sont qualifiées de communes rurales.

SAINT HILAIRE se situe à :

- 27 km d'AVRANCHE
- 45 km du MONT ST MICHEL
- 69 km de ST LO, chef lieu du département
- 78 km de ST MALO
- 100 km de CAEN

Par rapport aux autres communes de l'aire d'étude, SAINT HILAIRE se situe à

- 3 km de VIREY
- 3 km de PARIGNY
- 4 km des LOGES MARCHIS
- 6,5 km de SAINT BRICE DE LANDELLES
- 6,5 km de SAINT MARTIN DE LANDELLES

Le réseau routier est organisé autour de deux axes perpendiculaires, la RN 176 et la RD 977. Ces deux voies sont complétées par un maillage de routes départementales important.

La communauté de communes

Créée en 1993, elle fait suite à l'élaboration d'une charte intercommunale.

Elle présente une large gamme de compétences lui permettant de gérer l'amélioration du cadre de vie (action sociale et culturelle), mais aussi d'intervenir dans la politique de l'habitat ou dans le développement socio-économique:

- ✓ développement socio-économique
- ✓ amélioration de l'habitat
- ✓ politique de la jeunesse
- ✓ conservatoire rural de musique et de danse
- ✓ vie scolaire et transport scolaire
- ✓ maison des services publics sociaux
- ✓ tri sélectif, déchetterie.

Afin de prolonger cet effort de travail en commun, sur des thèmes économiques, sociaux ou de cadre de vie, la communauté de communes a décidé de réaliser un Contrat de Pôle Intercommunal. Ce dernier s'adresse aux structures intercommunales dotées d'un fort rayonnement sur le pays environnant réalisant, de ce fait, un bassin de vie. Les objectifs sont les suivants:

- ✓ faire émerger un projet de développement économique,
- ✓ permettre à l'échelon urbain d'accroître son rôle dans le développement du territoire régional,
- ✓ mieux structurer le maillage régional.

2. MILIEU PHYSIQUE

LE CLIMAT

2.1.1. Températures

SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET		Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sep	Oct	Nov	Déc
Température minimale	Moyenne 4.9	1	1	2	3	6	9	12	10	8	5	3	2
Température maximale	Moyenne 15.2	8	9	12	14	18	21	23	22	20	16	11	9
Hauteur de pluie	Total 90 cm	9	7	7	6	7	6	5	7	8	8	10	10

Le territoire d'étude est doté d'une station à SAINT HILAIRE. Celle-ci indique que la température moyenne annuelle, pour la période 1951-1980, avoisine 10°C.

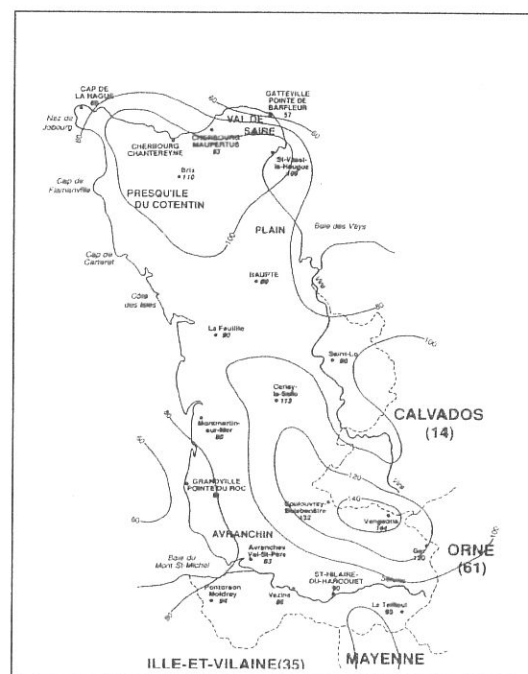
Les mois les plus chauds sont juillet, août et septembre, tandis que les températures les plus basses se situent en janvier et février.

L'amplitude moyenne annuelle de température est de 10,3°C.

SAINT HILAIRE profite de la proximité de la mer et de sa douceur hivernale. Les températures sont semblables à celles de la côte en été, mais elles connaissent des valeurs négatives une nuit sur trois entre décembre et février.

2.1.2. Précipitations

La hauteur moyenne des précipitations pour la période 1951-1980 s'élève à 900 mm par an, les mois les plus pluvieux étant janvier (90 mm), novembre et décembre (100 mm).



2.1.3. Vents

Les vents dominants sont d'Ouest et de Sud-Ouest.

GEOLOGIE¹

Le territoire intercommunal se situe dans la partie Nord-Est du Massif Armoricain, ce qui explique sa topographie accidentée.

Le Sud de la Manche est composé d'un massif granitique entouré par des roches métamorphiques. A l'écart de ces roches, au fond des vallées, on trouve des dépôts datant de l'époque périglaciaire quaternaire, et formant des terrasses fluviales (le long de la Sélune, au centre du territoire intercommunal).

Concrètement, on trouve des roches granitiques sur les communes de SAINT MARTIN DE LANDELLES et SAINT BRICE DE LANDELLES. Les autres communes se trouvent sur des roches métamorphiques de contact, en périphérie des roches magmatiques du Sud. Ces communes sont composées majoritairement de Briovérien métamorphisé, recouvert par endroit par des dépôts loessiques d'origine éolienne (très nombreux sur VIREY notamment), avec parfois en plus des dépôts d'alluvions fluviaux récents (apportés par la Sélune et nombreux à SAINT HILAIRE, zone assez plane facilitant les crues).

¹ Diagnostic du territoire – Contrat de Pôle Intercommunal – Communauté de communes de SAINT HILAIRE DU HARCOUET – Février 2002

2.3 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

2.3.1. Topographie

La topographie est fortement liée à la géologie.

La partie Sud du territoire, constituée de roches granitiques, présente une topographie assez marquée avec des altitudes comprises entre 125 et 225 mètres. Ce long talus orienté Est/Ouest subit deux coupures liées aux cours d'eau orientés, Sud/Nord : l'Airon sépare la commune de SAVIGNY LE VIEUX de celle des LOGES MARCHIS, alors que Le Lair longe la limite Ouest de SAINT MARTIN DE LANDELLES. Ce talus présente une rupture nette au Nord, rupture liée à la Sélune qui creuse de petites gorges mises en eau par EDF via la réalisation du barrage de Vézins. SAINT MARTIN, SAINT BRICE et LES LOGES MARCHIS se trouvent donc à une altitude élevée, avec de grands plateaux entrecoupés par des vallées creusées par le réseau hydrographique.

Les autres communes présentent une topographie plus douce, avec une altitude variant de 50 à 125 mètres. Tout ce secteur, relativement plat, est parcouru par un réseau hydrographique riche. SAINT HILAIRE correspond à la partie la plus basse du territoire.

En conclusion, le territoire physique est composé d'une vallée centrale traversée par la Sélune et bordée par deux versants : celui au Nord présente une pente faible et continue, sans rupture forte, alors que celui du Sud est plus mouvementé, avec des pentes très fortes.

Situation des bourgs

SAINT HILAIRE DU HARCOUET

La Ville est implanté entre l'Airon et la Sélune. Il se développe vers l'Est. Son point haut est localisé à l'Est, sur la RN 176 (91 m NGF).

SAINT BRICE DE LANDELLES

Le bourg est implanté sur une ligne de crête bordant la dépression de la vallée du Lair. Les points hauts sont localisés au Pont Pierreux (186 m NGF).

SAINT MARTIN DE LANDELLES

Le bourg est implanté sur une ligne de crête de 178 m NGF et se développe le long des axes de circulation principaux.

**LES LOGES
MARCHIS**

Le bourg est implanté sur une ligne de crête de 175 m NGF et se développe le long de la départementale 977.

PARIGNY

La commune s'est implantée dans la vallée de la Douenne, et se développe au Sud, le long de la RD 977. L'industrialisation se développe à proximité de la Sélune. Il semble y avoir une continuité avec la commune de SAINT HILAIRE. Le point haut est localisé au Nord, au lieu-dit 'La Barrière' (96 m NGF).

VIREY

Le bourg s'est implanté dans la vallée de la Sélune. Le point haut est localisé au Nord-Ouest (119 m NGF).

2.3.2. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune appartient au bassin de la Sélune.

Cette rivière constitue le cours d'eau principal de l'aire d'étude. Elle la traverse d'Ouest en Est, servant de limite aux communes (VIREY/SAINT MARTIN – VIREY/SAINT BRICE – VIREY/SAINT HILAIRE et PARIGNY/SAINT HILAIRE). C'est un cours d'eau non domaniale sur cette partie de son cours.

L'Airon, rivière non domaniale, au cours sinueux, marquant la limite Est de la commune DES LOGES. Elle draine ainsi toute la partie Est de l'aire d'étude, accompagnée de plusieurs affluents qui alimentent LES LOGES MARCHIS et SAINT HILAIRE. L'Airon rejoint la Sélune au Nord-Ouest du bourg de SAINT HILAIRE.

Ces deux cours d'eau coulent au milieu de prairies humides ou inondables qui s'élargissent aux abords du confluent et couvrent une partie importante de la commune de SAINT HILAIRE, à l'Ouest.

Le Lair, cours d'eau non domaniale, marque la limite Sud-Ouest de SAINT MARTIN DE LANDELLES. Ce ruisseau se jette dans le Grand Lac en limite des communes SAINT MARTIN et SAINT LAURENT DU TERREGATTE. Plusieurs petits affluents viennent alimenter la partie Ouest / Sud-Ouest et Sud de SAINT MARTIN et le Sud-Ouest de SAINT BRICE.

Le Vaux-Roux, cours d'eau non domaniale, constitue la limite entre SAINT BRICE et LES LOGES MARCHIS. Il traverse le territoire intercommunal du Sud au Nord pour se jeter dans la Sélune au lieu-dit Le Verolay (sur la commune de SAINT BRICE).

Cette rivière reçoit les eaux du ruisseau Français qui sert de limite Sud à la commune des LOGES MARCHIS.

Au Nord, la rive droite de la Sélune est alimentée par plusieurs de ses affluents. On trouve d'Ouest en Est l'Yvrande qui longe la limite Nord-Est de l'aire d'étude, la Douenne, cours d'eau non domanial, alimente la commune de PARIGNY, qu'il traverse du Nord au Sud, grossi par les ruisseaux de l'Oir et d'Origny.

L'Argonce longe la limite Est de la commune de PARIGNY pour rejoindre la Sélune au Sud.

Le ruisseau de St martin de Landelles, cours d'eau non domaniale, traverse le territoire de ST MARTIN DE LANDELLES. Il s'agit d'un affluent de la Sélune.

Ce réseau hydrographique est enrichi d'un certain nombre d'affluents de la Sélune, ce sont pour la plupart des cours d'eau temporaires.

2.3.3. La qualité des eaux²

L'Yvrande	Ruisseau de bonne qualité de sa source jusqu'à la limite des communes d'ISIGNY et VIREY puis de qualité médiocre sur notre aire d'étude. Les causes possibles de perturbations sont d'origine agricole.
La Douenne	Cours d'eau de première catégorie piscicole d'excellente qualité sur tout son cours. Objectif de qualité : 1A
L'Argonce	Cours d'eau de première catégorie piscicole d'excellente qualité sur tout son cours.
La Sélune	Cours d'eau d'excellente qualité sur tout son cours. En amont, cours d'eau de 1ère catégorie piscicole (salmonidés dominants) et en aval de 2nde catégorie (cyprinidées dominants). Elle est répertoriée dans l'Atlas des zones inondables qui figure la limite des plus hautes eaux connues (crues de 1995).

² Objectifs de qualité des eaux superficielles

La loi du 16 décembre 1964, relative au régime et à la répartition des eaux, et à la lutte contre leur pollution a défini, dès son article 1^{er}, la finalité de la lutte contre la pollution ; en termes d'usage, on y lit que son but est de satisfaire ou de concilier les exigences :

- de l'alimentation en eau potable des populations et de la santé publique,
- de l'agriculture, de l'industrie, des transports et toutes autres activités humaines d'intérêt général,
- de la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole, ainsi que des loisirs, des sports nautiques et de la protection des sites.

La loi du 3 janvier 1992 a apporté un certain nombre de précisions, en insistant sur l'aspect de la "gestion des milieux aquatiques".

La politique d'objectifs de qualité répond à un souci de "rentabilité" des investissements à mettre en œuvre. Elle permet en outre :

- d'augmenter l'efficacité des investissements par la prise en compte de l'évolution des flux polluants d'amont en aval,
- de mettre en évidence l'ensemble des travaux à réaliser et uniquement ceux qui sont indispensables pour le respect de l'objectif,
- de prendre en compte les aspects complémentaires de lutte contre la pollution (mesures d'accompagnement),
- de peser sur l'aménagement du territoire.

Diverses grilles ont donc été élaborées, et notamment les critères d'appréciation de la qualité générale de l'eau, appelés grille "multi-usages" (1971).

Ainsi, pour cette grille, quatre grandes classes de qualité ont été définies :

- **Qualités 1A et 1B** : eau possédant les propriétés requises pour la vie et la reproduction des poissons normalement présents dans la zone écologique considérée, ainsi que pour la production de l'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement simple.
- **Qualité 2** : eau possédant les propriétés requises pour la vie piscicole, mais où la reproduction des poissons est aléatoire, permettant la production de l'eau destinée à l'alimentation humaine après traitement poussé.
- **Qualité 3** : eau dans laquelle la vie piscicole est fortement perturbée, mais qui est impropre à la production d'eau destinée à l'alimentation humaine.
- **Qualité 4** : eau avec laquelle aucun usage n'est normalement possible et sans vie piscicole.

Objectif de qualité 1B sur PARIGNY, ST BRICE DE LANDELLES et ST MARTIN DE LANDELLES

L'Airon Cours d'eau d'excellente qualité sur tout son cours. Cours d'eau de première catégorie piscicole.
Objectif de qualité : 1B

Le Vaux-Roux Cours d'eau d'excellente qualité sur tout son cours.
Il existe une prise d'eau potable entre le lieu-dit de la Courinière (SAINT BRICE DE LANDELLES) et le lieu-dit Lu Herayé (LES LOGES MARCHIS)
Objectif de qualité : 1A

L'Oir Cours d'eau de première catégorie piscicole.
Objectif de qualité : 1A

Le Lair Cours d'eau de première catégorie piscicole.
Objectif de qualité : 1A jusqu'à sa confluence avec le ruisseau de St martin de Landelles, en limite de commune, puis l'objectif est 1B.

St Martin de Landelles Cours d'eau de première catégorie piscicole et de bonne qualité.
Une amélioration progressive de la qualité est possible grâce à une sauvegarde de la salubrité.
Objectif de qualité : 1B

Toutes les communes, sauf LES LOGES et ST HILAIRE, appartiennent au périmètre du PPRI de la Sélune (arrêté interpréfectoral du 29/12/2000). En revanche, le territoire de SAINT HILAIRE est inventorié dans l'atlas des zones inodables.

Toutes les communes, sauf SAINT HILAIRE, sont concernées par un SAGE prescrit par arrêté préfectoral du 21/12/1998. Son périmètre comprend la totalité du bassin versant de la Sélune.

Toutes les communes, sauf VIREY et SAINT HILAIRE, ont été reconnues de l'état de catastrophe naturelle en 1995.

Toutes les communes, sauf PARIGNY et SAINT HILAIRE, font partie du périmètre des 'zones vulnérables' où 'un programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution des nitrates d'origine agricole a été mis en place (arrêté du 11/10/01). Le programme d'action vise plus particulièrement à maîtriser la fertilisation et rappelle les règles à respecter concernant les conditions d'épandage.

Le canton de SAINT HILAIRE fait également partie des cantons répertoriés comme zone d'excédent structurel où des mesures devront être prises pour résorber l'excédent d'azote.

Les communes de ST BRICE DE LANDELLES, ST MARTIN DE LANDELLES et LES LOGES MARCHIS, font partie du périmètre « zones vulnérables » où « un programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole » a été mis en place.

Un Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) de la Sélune a été prescrit par arrêté inter préfectoral du 17 septembre 1997. il comprend la totalité du bassin versant de la Sélune, notamment les communes de ST MARTIN DE LANDELLES, ST BRICE DE LANDELLES et LES LOGES MARCHIS.

2.3.4. Captages

Les communes de PARIGNY et LES LOGES MARCHIS possède des captages sur son territoire, gérés par le syndicat de ST HILAIRE DU HARCOUET.

ST BRICE DE LANDELLES possède un forage et une prise d'eau superficielle sur son territoire gérés par la commune de ST HILAIRE DU HARCOUET. Les deux éléments se situent dans la vallée du Vaux-Roux et au Bas Cerisier.

2.3.5. Risques naturels

La Sélune et l'Airon et le Vaux Roux sont répertoriés dans l'atlas des zones inondables.

Parmi les 6 communes associées de ST HILAIRE DU HARCOUET, PARIGNY, VIREY, LES LOGES MARCHIS et ST HILAIRE DU HARCOUET, sont concernées par le périmètre de zone inondable.

Un Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRi) a été prescrit par arrêté du 24 janvier 2001 sur le bassin de la Sélune. Le PPR a pour but de délimiter les zones exposées à des risques. Seule la commune DES LOGES MARCHIS n'est pas concernée par le PPRi.

3. LE MILIEU NATUREL

LA FLORE ET LA FAUNE

Aucune ZNIEFF et site Natura 2000 n'ont été recensés sur le secteur.

En revanche de nombreux sites sont intéressants de part leurs boisements :

- Les versants boisés qui bordent le lac du barrage de Vezins : ils sont caractéristiques du paysage de la commune,
- Les espaces boisés bordant la Sélune,
- Quelques bosquets.

Le Bois de la Pigeonnière : soutien financier de l'Etat et du Conseil Général.

LES PAYSAGES

Les Paysages ruraux

Le territoire a une dominante paysagère de bocage à petites mailles soulignées par un réseau de haies fortement plantées, donnant un aspect très verdoyant, accentué par le caractère secret des nombreux chemins creux.

Ce caractère tend toutefois à disparaître dans certains secteurs du fait de la disparition des haies. Les remembrements ont conduit à substituer à la maille d'origine une maille plus lâche liée à une échelle nouvelle du parcellaire.

Le remembrement a du coup conduit à un paysage plus ouvert où la configuration des parcelles et la diversité des cultures constituent l'élément dominant. Enfin, elle permet une compréhension plus étendue de la topographie et dégage des vues éloignées sur les vallées et les dépressions qui s'y attachent.

Les vallées, occupent sur le plan des paysages, une place à part, la structure bocagère se modifiant alors. Dans les vallées encaissées, dès que les pentes sont fortes, la forêt feuillue est prépondérante. Il en est ainsi de tous les escarpements dominant la retenue. Les vallées du Lair, du Vaux Roux et de l'Airon sont boisées de façon plus fragmentaires, les bois étant étroits et de faibles superficies.

La vallée de la Sélune et les vallons moins encaissés, tels que ceux de l'Argonce, offrent des paysages caractéristiques de prairies inondables, moins austères et où les herbages dominent.

Concernant la qualité des paysages, deux grandes unités se dégagent :

- Le croissant Ouest et Sud du territoire étudié (*communes de Virey, Saint Martin de Landelles, Saint Brice de Landelles et Les loges Marchis*), qui rassemble les paysages les plus intéressants : topographie fortement marquée, réseau bocager d'une grande densité, panoramas et perspectives remarquables depuis Virey et Les Loges Marchis vers Saint Hilaire et Mortain, depuis Saint Martin vers l'ensemble de la région, depuis Les Loges vers Saint Hilaire et Saint Brice, et depuis Saint Brice vers l'Ille et Vilaine et le Mont Saint Michel.
- Le secteur Parigny – Saint Hilaire, qui présente des paysages de moindre intérêt, où la trame bocagère est beaucoup moins présente : il s'agit de paysages péri-urbains classiques, fortement mités à Parigny.

Les Paysages urbains

En dehors des bourgs, les territoires communaux sont ponctués de fermes qui exploitent le territoire agricole.

L'habitat traditionnel associe fréquemment pierre et terre; on peut trouver:

- ✓ des constructions anciennes en colombage et torchis, caractéristiques du Mortainais,
- ✓ des bâtiments mixtes avec des pans de bois et de la pierre qui constituent prioritairement les pignons,
- ✓ des constructions entièrement en pierre (schistes, grès et granit).

Les habitations sont majoritairement couvertes en ardoise, mais la tuile est bien représentée. Dans les bourgs, les maisons anciennes sont généralement en pierre.

Les bourgs s'organisent différemment mais présentent tous deux pôles urbains:

- ✓ **LES LOGES MARCHIS: le bourg ancien s'est développé autour de la mairie et de l'église en direction du RD 977, traversant le territoire communal. La mairie, située au milieu d'un espace urbain très minéral, constitue un point d'accroche visuelle de part son volume imposant et son architecture particulière. Les extensions du bourg, sous formes de lotissements, traduisent une tendance à l'urbanisation linéaire le long de la route. Ces lotissements sont relativement déconnectés du cœur du bourg. Un second pôle d'urbanisation est constitué par le collège agricole et les constructions proches, au lieu-dit Le Cerisier (*on se reportera à l'annexe du rapport de présentation « Etude pour la maîtrise du développement urbain », où est détaillées l'approche paysagère de l'agglomération.***
- ✓ **PARIGNY :** le village ancien, autour de l'église et du château, s'est développé sur le coteau, à l'Est du bourg. Il s'agit d'un noyau dense d'orientation Est/Ouest, organisé autour de la RD 172. Sur le coteau opposé, s'est créé, en continuité de SAINT HILAIRE, le deuxième noyau urbain. Ce dernier n'étant séparées de SAINT HILAIRE que par la Sélune. On y localise de nombreuses entreprises et commerces. Cela se traduit par un développement linéaire de part et d'autre de la RD 977. Le changement de hiérarchie des voies a fait de la route vers Mortain l'axe porteur du développement. Le bourg ancien se trouve à l'écart de cet axe, ce qui explique son faible renouvellement urbain. La partie entre les deux pôles est essentiellement routière. La présence de la mairie et d'un nouveau lotissement, ainsi que le traitement urbain de la voirie joue le rôle de couture urbaine entre ces deux entités.
- ✓ **SAINT BRICE DE LANDELLES :** le bourg s'organise sur un coteau orienté au Sud et longe la RD 134 située sur une crête. Son implantation en sommet de colline offre de nombreuses vues sur le paysage au Sud. Le front urbain, dans lequel s'inscrit l'église, crée une discontinuité, offrant ainsi de nombreuses fenêtres visuelles sur le paysage. Au Nord, deux places existent de part et d'autre de la route menant à l'école. L'espace public est donc majoritairement aménagé en parking afin d'accueillir les gens allant à la mairie ou aux quelques commerces présents. La partie urbaine la plus récente se trouve au pied de la colline et est constituée d'un lotissement. La commune comporte par ailleurs quelques hameaux.

- ✓ SAINT MARTIN DE LANDELLES : le village occupe la crête marquée par le RD 30, entre la Sélune et la vallée du Lair, la partie bâtie étant située sur le versant Nord, sous forme de lotissements individuels. Le bourg s'est développé autour de la place de l'église et s'étend à l'Ouest et à l'Est ; secteur marqué par un lotissement récent. L'aménagement de 1995 est basé sur un principe de chevauchement entre l'espace public destiné aux voitures et celui destiné aux piétons. Le caractère minéral des aménagements permet une bonne insertion dans le tissu bâti, dont le principal matériau est le granit.
- ✓ VIREY : le bourg, en retrait d'une route principale menant à SAINT HILAIRE, connaît le même processus de développement en lotissement individuel que les autres communes de la périphérie de la commune centre. La partie ancienne est peu dense. A l'Est, on trouve l'ensemble des équipements et quelques vieilles maisons, restent quelques espaces libres. A l'Ouest, l'urbanisation est plus homogène (densité et volume).
- ✓ SAINT HILAIRE DU HARCOUET : la ville s'organise autour de la place de la République, intersection de la RN 176 et de la RD 977. La majeure partie du centre a été reconstruite après la dernière guerre, mais quelques secteurs bâtis anciens subsistent en périphérie. Les îlots du centre s'inscrivent dans une trame de voirie orthogonale complète où quelques places publiques créent des ouvertures dans ce tissu urbain dense. Le faubourg, au Sud, est un mélange d'habitats anciens en ordre continu et d'équipements plus récents occupant de grandes emprises. L'extension de l'habitat est dense à l'Est (sous forme de lotissements successifs le long de la route d'ALENÇON et de la route de LAPENTY), tandis qu'à l'Ouest, la croissance est plus réduite (quelques lotissements) et au Sud, un secteur résidentiel s'est développé le long de la RD 30. L'industrialisation se fait essentiellement au Sud-Est.

LE PATRIMOINE

Les anciens corps de fermes constituent la base du patrimoine architectural. On trouve aussi une grande diversité d'églises (une dans chaque bourg) et de petits manoirs.

ST HILAIRE DU HARCOUET	<ul style="list-style-type: none">✓ L'ancien monastère des Clarisses et sa chapelle✓ Chapelle St Yves,✓ Eglise néo-gothique (XIX^e siècle)✓ Chapelle du monastère Ste Claire et St Joseph✓ Portail de l'ancien château fort,✓ Jardin public.
LES LOGES MARCHIS	<ul style="list-style-type: none">✓ Eglise du XVI, XVII et XIX^e siècle
PARIGNY	<ul style="list-style-type: none">✓ Eglise du XIII , XVII et XIX^e siècle
ST BRICE DE LANDELLES	<ul style="list-style-type: none">✓ Ancienne abbaye du Plessis✓ Eglise du XVIII^e, ancienne chapelle St Etienne
ST MARTIN DE LANDELLES	<ul style="list-style-type: none">✓ Prieuré dépendant de SAVIGNY✓ Presbytère gothique (debut XVI^e siècle)✓ Eglise du XVIII^e siècle: panneau de bois sculpté de bois polychrome (XVII^e siècle).✓ Château et chapelle de l'Ange Michel
VIREY	<ul style="list-style-type: none">✓ Prieuré du Plessis, dépendant de SAVIGNY✓ Eglise du XIV^e siècle et sa chapelle de logis.✓ Château du milieu du XIX^e siècle

Un patrimoine bâti protégé au titre des Monuments Historiques a été recensé sur plusieurs communes de l'aire d'étude :³

Château de la Chaize (XIX ^e) (LES LOGES MARCHIS)	Façades et toitures du manoir, du corps de garde et des communs, chapelle : inscription par arrêté du 28/02/1978.
Château (XVI – XIX ^e siècle) (PARIGNY)	Colombier, façades et toitures, escalier avec sa rampe à balustres en bois, salon, salle de billard avec leur décor : inscription du 26/04/1976.
Ancienne église (XV ^e siècle) (SAINT HILAIRE DU HARCOUET)	Tour : classement par décret du 23/04/1921.
Manoir du Jardin (SAINT HILAIRE DU HARCOUET)	Chapelle, élévation et toitures : inscription par arrêté du 27/12/1974.

Au niveau archéologique des sites sont recensés ou sont possible sur les 6 communes :

LES LOGES	4 vestiges sont recensés.
SAINT BRICE	Aucun vestige ou site n'a été recensé.

³ L'initiative de l'inscription appartient au Préfet de Région et l'initiative du classement au Ministre chargé de la culture. Mais les demandes peuvent aussi être faites par le propriétaire.

Dès qu'un monument fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur, d'un périmètre de visibilité de 500 m. dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du Ministre chargé des Monuments Historiques et des Sites.

Pour les monuments inscrits, le propriétaire a obligation d'avertir le Directeur Régional des Affaires Culturelles 4 mois à l'avance pour tous travaux de rénovation ou de réparation, soumis à permis de construire. Il en est de même pour tous les bâtiments inclus dans le périmètre des 500 m.

Pour les monuments classés, le propriétaire a obligation de demander l'accord du Ministre chargé des Monuments Historiques avant d'entreprendre tout travaux de restauration, de réparation ou de modification. La démolition demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913. Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des Monuments Historiques.

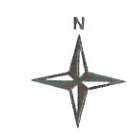
PARIGNY	Eglise paroissiale de l'époque médiévale Château de l'époque médiévale
SAINT MARTIN	2 sites remarquables sont recensés.
VIREY	3 sites ou vestiges.
SAINT HILAIRE	4 sites : <ul style="list-style-type: none"> ✓ La motte castrale détruite par la construction de l'église actuelle, ✓ La chapelle St Yves du XIV siècle, ✓ La chapelle et le château d'époque médiévale au lieu-dit 'le Jardin', ✓ Le bâtiment de l'ancien Prieuré (XI siècle), dont l'église qui a été détruite.

La DRAC informe que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

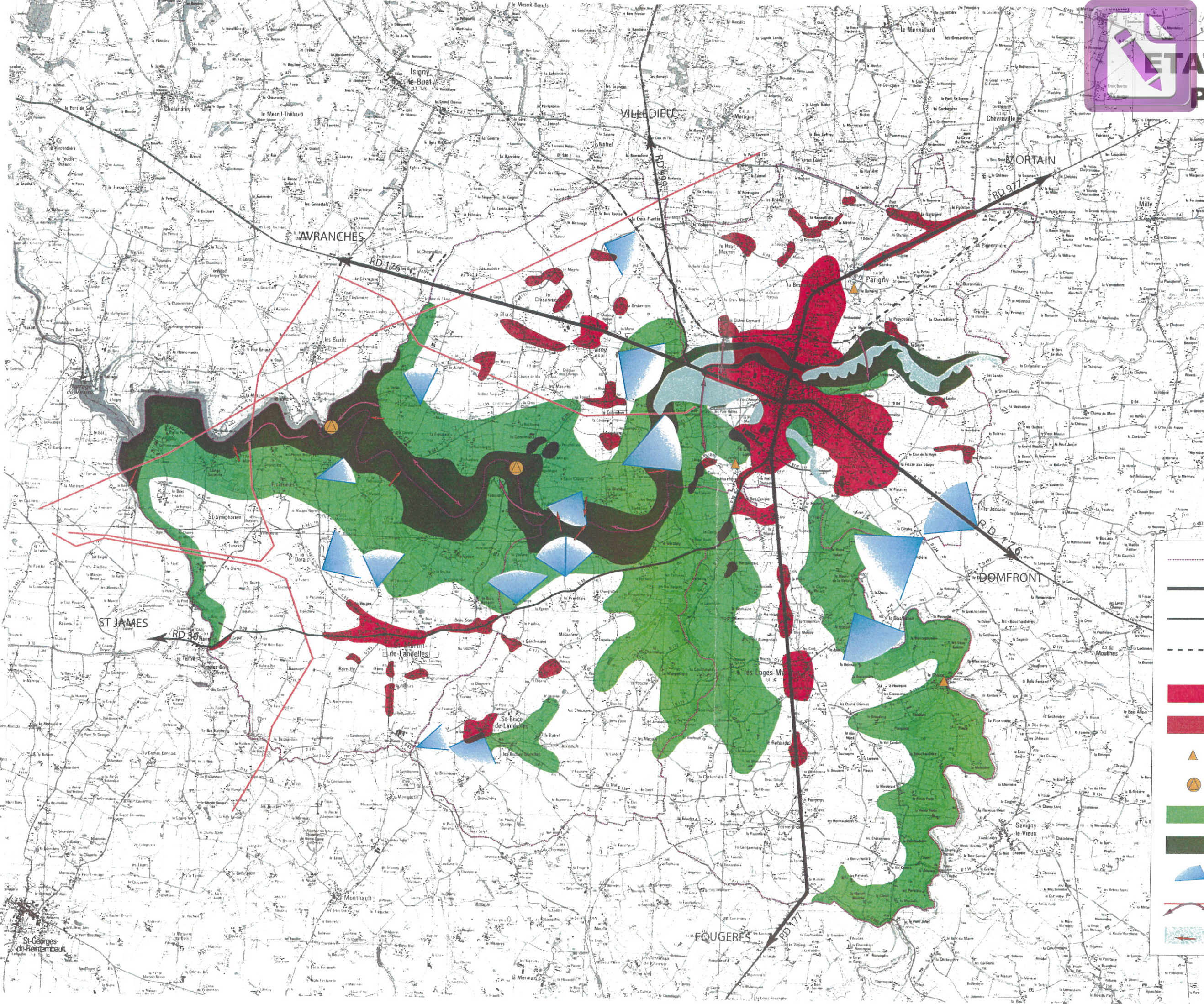
De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit
www.foxitsoftware.com/shopping



OUEST-MECLUSEMENT Echelle 1/25 000e



- Limite de commune
- Route principale
- Route secondaire
- - - - - Ancienne voie SNCF (chemin piéton)
- Ville - bourg
- Extension urbaine
- ▲ Monument inscrit ou classé
- Site d'intérêt majeur
- Intérêt paysager élevé
- La vallée sauvage de la Sélune
- Perspective - panorama
- Ligne haute-tension
- Zone inondable

autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les
Les données socio-économiques

LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES⁴

Evolution quantitative de la population

Evolution de la population totale depuis 1975 :

<i>Evolutions en % par an</i>	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY	CANTON	DEPARTEMENT
évolution 75/82	- 0.49	+ 1.14	+ 0.12	- 0.65	+ 0.51	-1.06	- 0.27	+ 0.28
Pop totale 1982	1017	1 387	720	4 849	1301	836	12 201	465 948
évolution 82/90	- 1.30	+ 1.75	- 0.97	- 0.96	- 0.37	- 0.23	- 0.54	+ 0.42
Pop totale 1990	916	1 594	666	4 489	1290	821	11 688	479 636
évolution 90/99	- 0.57	+ 0.75	- 0.86	- 0.30	- 0.35	+1.00	- 0.16	+ 0.04
Pop totale 1999	870	1 705	616	4 368	1263	898	11 522	481 471
évolution en % 82/99	- 14.4%	+ 22.9%	- 14.4%	- 9.9%	- 2.9%	+ 7.4%	- 5.6%	+ 3.3%

- * Depuis 1975, la décroissance de la population est régulière à SAINT HILAIRE DU HARCOUET, LES LOGES MARCHIS et SAINT BRICE DE LANDELLES ET SAINT MARTIN DE LANDELLES, au rythme moyen annuel de – 0.6% environ pour la première commune et de 0.8% pour les deux autres.
- * La décroissance semble se tasser depuis 10 ans dans les trois communes, et depuis 1975, les évolutions sont strictement identiques dans l'ensemble du canton.
- * SAINT MARTIN possède un profil un peu particulier : la perte est régulière depuis 1990 mais à un niveau très faible.

⁴ Source : Recensement Général de la Population 1975-1982-1990-1999



- * En revanche, l'évolution de la population est constamment positive à PARIGNY et à VIREY, au rythme moyen annuel de 1.3% dans la première nommée, et de 0.5% dans l'autre.
- * Les 6 communes regroupaient 10 110 habitants en 1982, il n'y en a plus que 9720 en 1999, soit une perte globale d'un peu moins de 4%.
- * Il semble bien qu'il y ait eu un transfert de population de SAINT HILAIRE vers PARIGNY depuis 25 ans et vers VIREY depuis 10 ans, et qu'en terme démographique, il faut raisonner sur l'ensemble de l'agglomération.
- * Cependant, l'ensemble SAINT HILAIRE et ses cinq « communes satellites » connaît le même solde démographique négatif depuis 25 ans que l'ensemble du canton.
- * L'ensemble du département de la Manche, après une hausse sensible entre 1975 et 1990, connaît une stagnation de sa population depuis 10 ans.



Les facteurs de l'évolution

Les paramètres de l'évolution de la population (valeurs en % par an)

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY	CANTON	DEPARTEMENT
Taux de variation annuel en %								
75 - 82	- 0.49	+ 1.14	+ 0.12	- 0.65	+ 0.51	- 1.06	- 0.27	+ 0.44
82 - 90	- 1.30	+ 1.75	- 0.97	- 0.96	- 0.37	- 0.23	- 0.54	+ 0.36
90 - 99	- 0.57	+ 0.75	- 0.86	- 0.30	- 0.35	+ 1.00	- 0.16	+ 0.04
• dû au mouvement naturel en %								
75 - 82	+ 0.05	- 0.02	+ 0.28	+ 0.95	- 0.01	+ 0.05	+ 0.39	+ 0.41
82 - 90	+ 0.15	- 0.48	- 0.05	+ 0.26	+ 0.17	+ 0.09	+ 0.08	+ 0.39
90 - 99	+ 0.05	- 0.33	- 0.09	- 0.03	+ 0.19	+ 0.31	+ 0.02	+ 0.24
• dû au solde migratoire en %								
75 - 82	- 0.55	+ 1.16	- 0.16	- 1.60	+ 0.52	- 1.11	- 0.66	+ 0.03
82 - 90	- 1.45	+ 2.24	- 0.92	- 1.21	- 0.53	- 0.32	- 0.62	- 0.02
90 - 99	- 0.62	+ 1.08	- 0.78	- 0.28	- 0.53	+ 0.69	- 0.18	- 0.20

- ✓ Une première remarque s'impose : excepté PARIGNY, toutes les autres communes perdent de la population du seul fait du solde migratoire très négatif.
- ✓ En effet, que ce soit aux LOGES MARCHIS, à SAINT BRICE et SAINT MARTIN DE LANDELLES, et à SAINT HILAIRE, le mouvement naturel est soit à peu près nul, soit légèrement excédentaire
- ✓ En revanche, PARIGNY est le siège de deux phénomènes complètement opposés : depuis 25 ans, le solde migratoire est très fortement positif alors que parallèlement, le mouvement naturel est très sensiblement déficitaire :

- ✓ A Saint Hilaire, depuis 1975, les deux paramètres concourant à l'évolution démographique connaissent des évolutions différentes :
 - Le mouvement naturel, qui était excédentaire entre 1975 et 1990, devient légèrement déficitaire depuis 10 ans,
 - A l'inverse, le solde migratoire, qui était entre 1975 et 1990 l'unique cause de la perte de la population, tend vers 0 depuis 1990,
 - On peut donc en conclure qu'entre 1975 et 1990, la fuite quasi « hémorragique » de population était majoritairement le fait des classes d'âges les plus avancées (*supérieures à 50 ans*) et restait alors sur place une population plus jeune à l'origine de l'excédent naturel, et que le phénomène s'est inversé depuis 1990 : les personnes âgées restent désormais sur le territoire de la commune ce qui a pour conséquence un léger déficit naturel.
- ✓ Aux LOGES MARCHIS, à SAINT BRICE ET SAINT MARTIN en revanche, la relative permanence de l'excédent naturel et la constance du déficit migratoire indiquent que le phénomène observé à SAINT HILAIRE entre 1975 et 1990 perdure : les émigrants sont majoritairement des personnes appartenant aux classes d'âges adultes voire âgées.
- ✓ La situation de VIREY est différente : jusqu'en 1990, la perte de population était causée par une forte émigration ; depuis 10 ans, l'excédent migratoire lié à l'excédent naturel témoignent que la population qui vient s'installer dans la commune a un profil plutôt jeune.
- ✓ Les évolutions dans le canton sont similaires à celles de Saint Hilaire avec notamment un frein à l'émigration depuis 1990, alors que l'ensemble du département connaît une aggravation de celle-ci.

Evolution des taux de natalité et mortalité depuis 1975 (pour mille habitants)

	LES LOGES MARCHIS		PARIGNY		SAINT BRICE DE LANDELLES		SAINT HILAIRE DU HARCOUET		SAINT MARTIN DE LANDELLES		VIREY		CANTON		DEPARTEMENT	
	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité	Natalité	Mortalité
1975-1982	12.1	11.5	12.8	13.0	10.7	7.9	20.2	10.7	9.6	9.7	14.6	12.0	14.7	10.8	11.6	11.2
1982-1990	10.8	9.3	9.7	14.6	7.9	8.4	13.1	10.5	12.6	11.0	18.0	7.4	11.6	10.8	12.3	10.9
1990-1999	8.2	7.8	8.1	11.4	7.7	8.4	9.8	10.1	8.3	6.7	8.8	8.3	9.3	9.5	11.1	8.7

L'examen des évolutions des taux de natalité et de mortalité corroborent les réflexions précédentes :

- La natalité est partout en baisse depuis 25 ans (*elle est divisée par deux*), et se situe désormais à moins de 10 pour mille, ce qui est bas et très inférieur à l'ensemble de la Manche.
- La mortalité est également partout en baisse régulière et atteint des niveaux particulièrement bas pour des communes rurales.
- Le taux de mortalité baisse à SAINT HILAIRE ET PARIGNY, mais reste à un niveau très supérieur aux valeurs du canton et du département. (*la présence de structures d'accueil pour personnes âgées constitue un des éléments d'explication, mais ne représente pas la seule raison de ce taux de mortalité élevé*).
- Il semble qu'un ré-équilibre démographique soit amorcé à Saint Hilaire, alors que la situation à PARIGNY est, elle, très déséquilibrée avec un taux de natalité très bas et une mortalité plutôt forte.

La structure par âge de la population (en %)

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY	CANTON	DEPARTEMENT
• 0 – 19 ans	22.3	25.2	21.1	18.4	21.5	28.5	21.5	25.0
• 20 – 39 ans	24.2	20.0	26.8	26.0	22.5	24.9	24.3	25.4
• 40 – 59 ans	22.5	28.8	26.1	23.2	22.1	22.7	23.9	24.7
• 60 ans et plus	31.0	26.0	26	26.2	33.9	23.9	30.3	24.9
Indice de vieillissement ⁵	1.40	1.04	1.20	1.42	1.60	0.84	1.40	1.00

- ✓ La structure par âges de la population est âgée puisque l'indice de vieillissement est supérieur à 1 en 1999, dans l'ensemble des communes, y compris le canton, mais excepté VIREY.
- ✓ Cependant, le vieillissement de la population est relatif SUR SAINT BRICE et SAINT HILAIRE, puisque la part des 20 – 39 ans (*classe en âge de procréer*) est assez importante.
- ✓ A l'inverse, le relatif équilibre de PARIGNY (*indice à 1.04*) masque une réalité : la classe d'âge 20 – 39 ans est très peu représentée, d'où la faible natalité.
- ✓ Sur LES LOGES MARCHIS et SAINT MARTIN DE LANDELLES, le vieillissement est très marqué et va certainement contribuer à une hausse de la mortalité dans les prochaines années.

⁵ Indice de vieillissement = part des + de 60 ans sur les moins de 19 ans.
Plus l'indice est inférieur à 1, plus la population est qualifiée de jeune. Plus il est supérieur à 1, plus la population est qualifiée d'âgée.

LA POPULATION ACTIVE

La population active en 1999 en %

	LES LOGES MARCHIS		PARIGNY		SAINT BRICE DE LANDELLES		SAINT HILAIRE DU HARCOUET		SAINT MARTIN DE LANDELLES		VIREY		CANTON	
	Taux d'activité	Taux de	Taux d'activité	Taux de	Taux d'activité	Taux de	Taux d'activité	Taux de	Taux d'activité	Taux de	Taux d'activité	Taux de	Taux d'activité	Taux de
Hommes	49.8	5.1	50.5	6.1	47.0	3.4	55.8	7.5	48.2	7.0	48.2	4.1	48.5	5.9
Femmes	39.8	9.0	41.2	7.5	44.0	7.6	42.0	12.5	36.9	9.1	43.2	9.4	39.0	9.7
Total	44.8	7.0	45.8	6.7	45.5	5.4	48.4	10.0	42.7	7.8	45.7	6.6	43.7	7.7

- D'une façon générale, les taux d'activité féminine sont relativement élevés, et sont supérieurs à ceux de l'ensemble du canton.
- Le taux de chômage est en régression depuis 10 ans et atteint des niveaux surprenants en 1999, de l'ordre de 6 à 7% de la population active, ce qui semble très très bas.
- A SAINT HILAIRE en revanche, la balance hommes – femmes était respectivement de 7.5% et de 12.5 % en 1999, pour une moyenne de 10 %, niveaux comparables à ceux de l'ensemble du territoire français.
- Parmi les actifs occupés (*les non chômeurs*) et selon les communes entre 70 et 90 % sont des salariés, ce qui traduit l'importance des emplois industriels, artisanaux et commerciaux dans le secteur.
- La moitié des chômeurs ont entre 25 et 49 ans à SAINT HILAIRE, alors que 80 à 100% se situent dans cette tranche d'âge dans les autres communes concernées.

Les déplacements domicile – travail

Le lieu de travail des actifs ayant un emploi

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY
• Hors région Basse Normandie	19.8	5.1	12.4	7.5	12.6	9.3
• Hors département mais dans la région	1.9	0.8	0.4	1.4	0.8	1.0
• Dans le département de la Manche	78.3	94.1	87.2	91.1	86.6	89.7
* <i>Dont dans la zone d'emploi d'Avranches</i>	43.0	31.6	55.6	22.1	50.2	62.9
* <i>Dont dans la même unité urbaine</i>	0	42.6	0	2.5	0	0
* <i>Dont dans la commune de résidence</i>	35.3	19.9	31.6	66.5	36.4	26.8

Le tableau ci-dessus appelle quelques commentaires :

- Le lieu de travail des actifs ayant un emploi se situe, pour 66.5 % à Saint Hilaire du Harcouët pour les habitants de cette commune ainsi que pour 42 % pour les habitants de PARIGNY
- ♦ Les trois communes les plus au Sud ont une part relativement importante de leurs actifs qui travaillent hors région, c'est à dire en Ile et Vilaine.
- Très rares sont les actifs travaillant hors Manche, dans les deux autres départements de la région.
- ♦ Les 4/5^{ème}, voire les 9/10^{ème}, travaillent sur place ou dans un rayon d'une trentaine de kilomètres.

Les modes de transports

Moyens de transport utilisés par les actifs ayant un emploi

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY
• Utilisent un seul mode de transport	74.0	86.1	71.4	70	71.6	81
• N'utilisent qu'un deux-roues	2.5	3.7	3.0	4.6	6.4	4.7
• Utilisent un véhicule particulier	70.5	81.6	68.4	64	64.8	75.1
• Utilisent les transports en commun	0.8	0.8	0	1.2	0.4	1
• Utilisent la marche à pied	7.4	5	1.1	15.6	3.2	2.9
• N'utilisent aucun mode de transport	18.5	7.1	26.3	10	24.4	14.5

Parmi les actifs ayant un emploi :

- L'immense majorité utilisent un véhicule particulier, notamment à PARIGNY (*mouvements PARIGNY – Saint Hilaire*),
- On note la faiblesse des deux-roues,
- Les transports en commun ne sont pas utilisés,
- La marche à pied n'est utilisée qu'en ville, à Saint Hilaire
- La part des actifs n'utilisant aucun mode de transport est la plus importante dans les communes agricoles (*exploitants travaillant sur place*).

Les entreprises de plus de 10 salariés, sur l'aire d'étude⁶

COMMUNES	ETABLISSEMENT	ACTIVITES	SALARIES
LES LOGES MARCHIS	SARL Menard	Carrosserie	11
	SARL Marcel Jacqueline	Menuiserie	18
PARIGNY	SARL Centre d'abattage	Abattage d'animaux	17
	SASEFAMA	Articles ménagers	12
	SAS HARDY	BTP, carrières	47
	SONEN POINT P	Négociant de matériaux de construction	11
	INTERMARCHE	Supermarché	26
	BRICO 50	Bricolage, outillage	19
	BRICOMARCHE	Bricolage, outillage	10
	SARL Cherbonnel	Transport	24
SAINT HILAIRE	SAS SOFIVO	Produits lactés	45
	SARL Sté Nouvelle RW	Confection féminine	20
	SNC Allardi	Fabrication de cartonnage	412
	SARL la Gazette du dimanche	Edition et exploitation de presse	30
	SARL Plastique Manche Sud	Transformation, achat, vente de plastique	17
	SARL Ouest Ceram	Prothésiste dentaire	15
	SA Meubles St Hilaire	Fabrication et vente de meubles	50
	SIRAM	Produit de récupération animale	15
	SECAM	Electricité, plomberie, chauffage	15
	SARL Techmétal	Serrurerie, chaudronnerie et tolerie	10
	PEUGEOT	Garage, station service	11
	SODAMIA	Electricité automobile et industrielle	60
	Etablissement Vadaine	Bonneterie et mercerie	10
	SA SM3	Machinisme agricole	10
	Coccinelle marché	Ventes marchandises	13
	LECLERC	Supermarché	70
	Meubles des 4 moulins	Commerce de meubles	14

⁶ Tableau des entreprises sur le territoire communautaire – Diagnostic du territoire – Contrat de pôle intercommunal – Février 02.



	POINT VERT	Quincaillerie	12
	Hôtel du cygne	Hôtel restaurant	15
	Voyage Liger	Transport de voyageur	10
	SA Sud Manche Lait	Collecte de lait et vente de produit agro-alimentaire	88
	SA Transport Jourdan	Transport de marchandises	235
	Caisse du Crédit Mutuel	Banque	10
	AGRI-Ouest	Expertise comptable	10
	SONORCO	Expertise comptable	28
SAINT MARTIN	SA Mangeas	BTP	72
VIREY	SARL Lelandais et associés	Scieire	30
	AES	Tous travaux	36
	C2J Loisir	Travaux	13



ACTIVITE AGRICOLE⁷

La révolution agricole a eu lieu au début des années 60, elle permet au monde agricole d'entrer dans l'aire de la compétitivité mais entraîne une très forte réduction des effectifs (le monde agricole comprend 40% des actifs régionaux en 1962, et seulement 8% en 1999). Cette baisse des effectifs touche le Perche, le Mortainais et l'Avranchin.

	Les Loges Marchis	Parigny	St Brice de Landelles	St Martin de Landelles	St Hilaire du Harcouët	Virey	Total
S.C	1978	1162	1477	1991	1012	1694	9314
S.A.U.C	1673	805	1293	1502	635	1300	7208
S.A.U.E	2019	774	1156	1929	570	1189	7637

S.C: superficie de la commune.

S.A.U.C: superficies localisées sur la commune

S.A.U.E: superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation de la parcelle.

Sur la surface totale de l'aire d'étude, soit 9314 ha, 77,39% sont utilisés pour l'activité agricole. Toutes les communes n'ont pas la même part de leur territoire destiné à l'agriculture : SAINT BRICE est la commune où la surface est la plus importante (87,75% du territoire communal) et SAINT HILAIRE, avec la plus petite surface utilisée (62,74% du territoire). Ceci démontre l'importance du monde agricole sur le territoire communal. De plus, pour deux communes (en gras dans le tableau), la surface agricole communale est insuffisante et oblige les exploitants à trouver des terres sur les communes voisines, ce qui explique que la S.A.U.C soit inférieure à la S.A.U.E.

⁷ Source: recensement agricole 2000 - AGRESTE



➤ Evolution des exploitations entre 1979 et 2000

Nombre d'exploitations	Les Loges Marchis			Parigny			St Brice de Landelles			St Martin de Landelles			St Hilaire du Harcouët			Virey			Total sur l'aire d'étude		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	69	65	41	29	24	19	46	43	33	64	55	37	18	21	13	50	59	32	276	267	175
Autres exploitations	101	71	59	91	69	46	81	66	44	122	91	40	57	37	27	100	81	53	552	415	269
Total	170	136	100	120	93	65	127	109	77	186	146	77	75	58	40	150	140	85	828	682	444

Superficie agricole utilisée moyenne (ha)	Les Loges Marchis			Parigny			St Brice de Landelles			St Martin de Landelles			St Hilaire du Harcouët			Virey			Moyenne sur l'aire d'étude		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	18	23	43	18	20	29	18	20	28	16	2	48	19	21	29	18	18	30	17,83	17,33	34,50
Autres exploitations	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	6	7	7	5	5	4	5,33	5,50	5,00
Total	11	14	20	8	9	12	10	11	15	9	12	25	9	12	14	10	10	14	9,50	11,33	16,67



➤ *Âges des chefs d'exploitations et coexploitants*

	Les Loges Marchis			Parigny			St Brice de Landelles			St Martin de Landelles			St Hilaire du Harcouët			Virey			Total		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	20	25	24	11	10	16	23	19	18	26	30	32	16	12	9	23	20	17	119	116	116
40 à 55 ans	78	45	40	53	26	21	53	43	29	78	46	35	23	17	16	70	46	35	355	223	176
55 ans et +	72	70	44	56	57	32	51	50	37	82	77	40	36	30	22	57	77	37	354	361	212
Total	100	140	108	120	93	69	127	112	84	186	153	107	75	59	47	150	143	89	758	700	504

Le nombre total d'exploitants est en baisse depuis 1979, et toutes les communes sont concernées. Il y a une évolution différente selon les classes d'âges: dans l'ensemble, le nombre des moins de 40 ans se stabilise depuis 1988, tandis que les deux autres classes d'âges poursuivent leur baisse. Mais l'évolution est différente selon les communes pour la classe des moins de 40 ans, en revanche pour les deux autres classes d'âges l'évolution est la même, en constante diminution.

- LES LOGES MARCHIS: augmentation entre 1979 et 1988, depuis il semble que le nombre se stabilise.
- PARIGNY et SAINT MARTIN DE LANDELLES: diminution entre 1979 et 1988 et depuis augmentation.

Les trois autres communes voient leur nombre d'exploitants de moins de 40 ans diminué depuis 1979



➤ Cheptel

Le lait est la production principale de 80% des exploitations, suivi par la production de viande bovine. On observe une tendance à la diversification: le nombre d'élevage de porcs et de volaille augmente.

	Les Loges Marchis			Parigny			St Brice de Landelles			St Martin de Landelles			St Hilaire du Harcouët			Virey			Total		
Nombre d'exploitations	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	159	121	76	103	68	35	118	94	63	172	125	68	58	46	29	138	120	55	748	574	326
dont total vaches	151	103	61	94	48	25	107	75	51	166	105	50	47	27	22	133	99	47	698	457	256
Total volailles	154	112	57	93	63	35	103	90	38	155	99	53	54	45	24	135	107	57	694	516	264
Total porcins	50	21	10	12	9	4	27	18	7	42	14	12	6	5 c		35	18	5	172	85	38
dont truies mères	24	6	3	5	3	3	15	4 c		22	9	9	4	3 c		12	4 c		82	29	15
Total équidés	17	8	13	14	6	13	7	3	6	26	8	15	11	8	4	24	6	11	99	39	62
Brebis mères	17	23	17	29	35	27	16	18	14	25	11	15	15	20	10	44	55	28	146	162	111

c : résultat confidentiel non publié.

	Les Loges Marchis			Parigny			St Brice de Landelles			St Martin de Landelles			St Hilaire du Harcouët			Virey			Total		
Effectif	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	3675	3770	4013	1782	1456	1663	2381	2231	2445	3430	3299	3505	1070	1154	998	2849	3103	2670	15187	15013	15294
dont total vaches	1932	1792	1575	900	601	517	1331	1136	1024	2107	1750	1533	523	407	355	1503	1403	985	8296	7089	7135
Total volailles	3628	42570	53131	2161	1257	700	25941	17650	36759	22146	58275	70872	1330	1115	352	3034	42438	85584	58240	163305	247215
Total porcins	1314	3180	6035	190	1193	2032	654	1900	3137	1686	5385	6091	75	708 c		298	1065	1924	4217	13431	17887
dont truies mères	4	238	365	52	155	285	70	193 c		159	503	476	17	84 c		26	399 c		328	1572	2873
Total équidés	43	61	43	21	12	35	10	5	8	37	32	42	19	25	5	25	7	18	155	142	401
Brebis mères	65	97	102	90	129	160	62	69	66	89	48	484	72	80	99	130	210	140	508	633	926

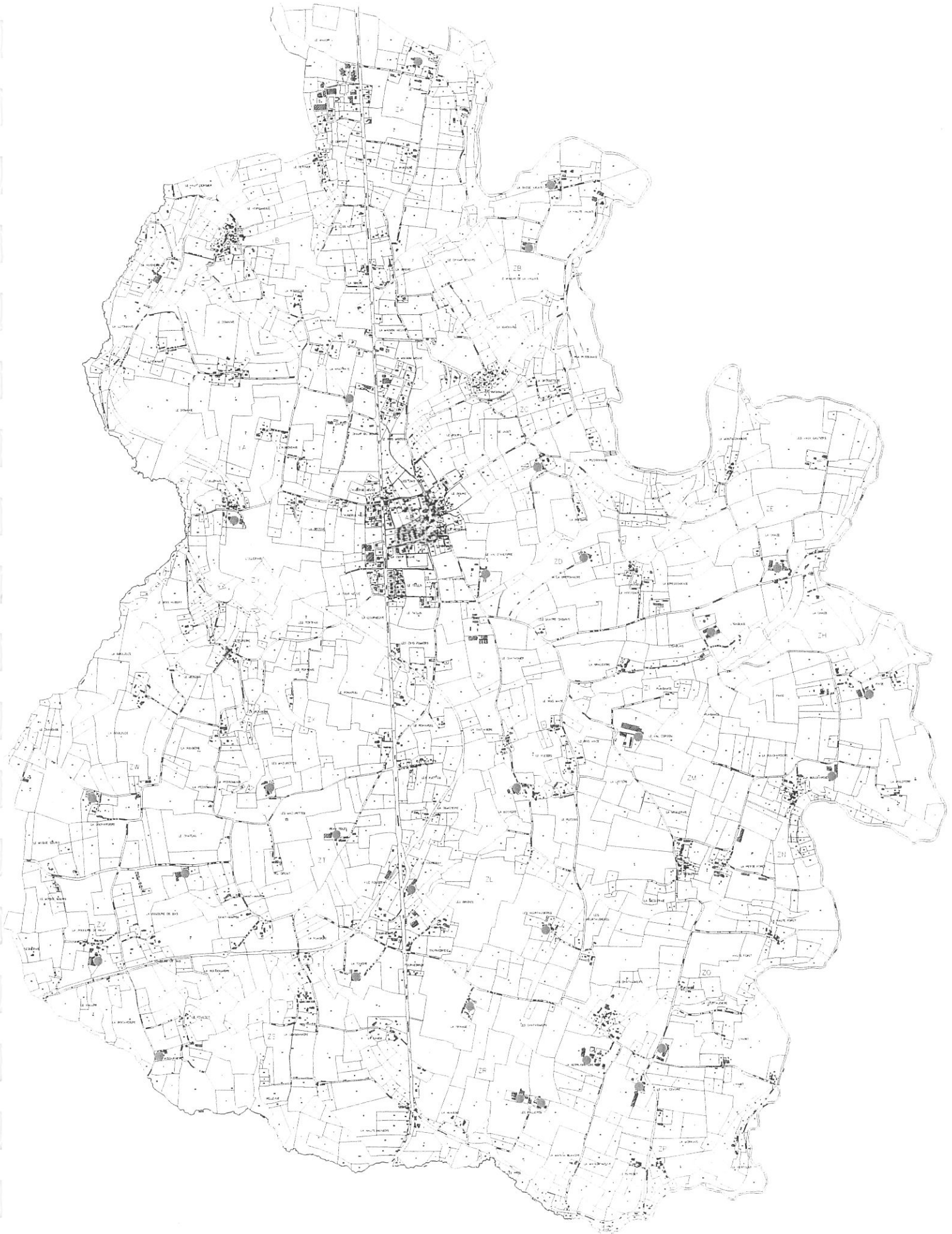
c : résultat confidentiel non publié.

carte des exploitations agricoles



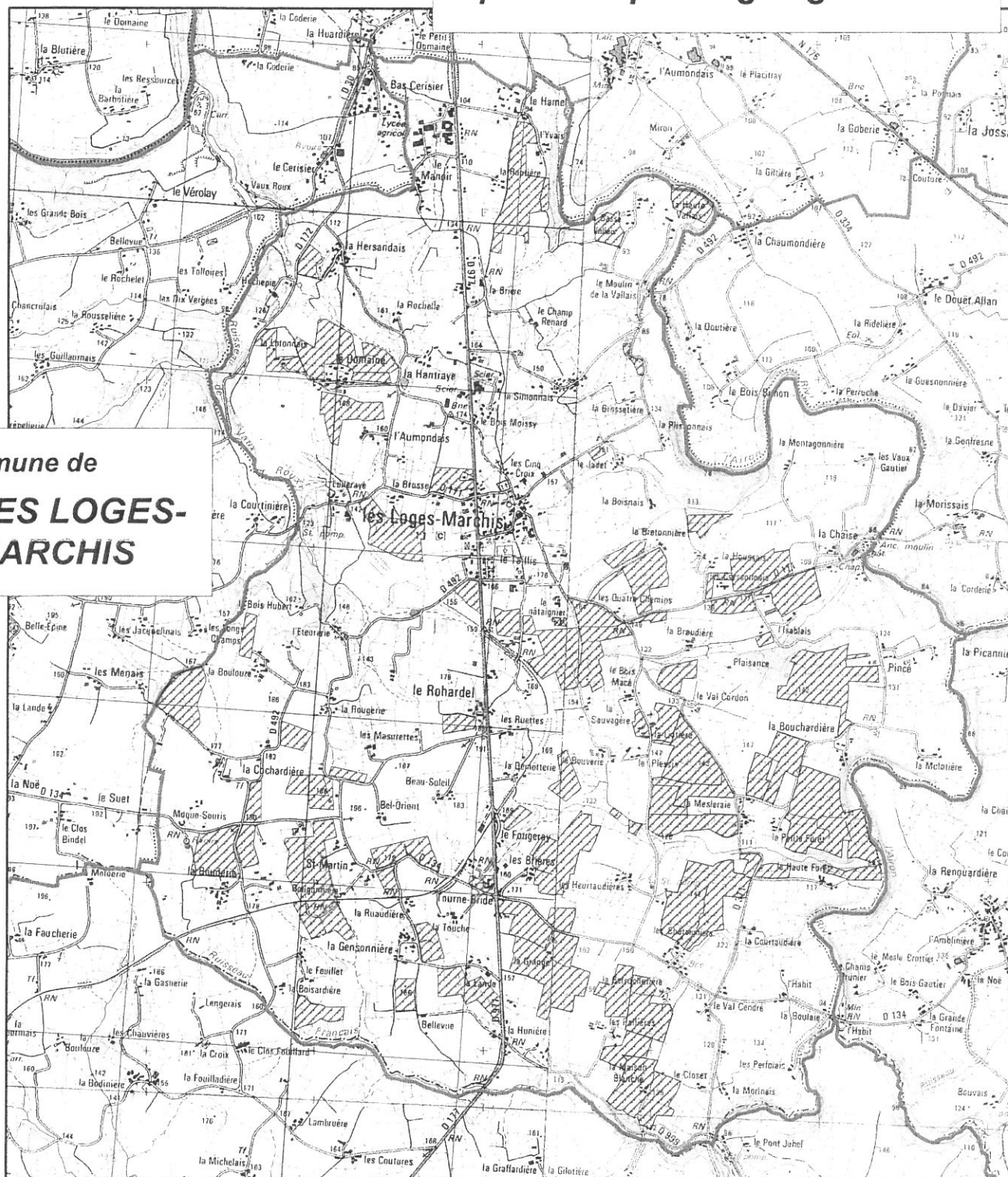
Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping





parcelles impliquées dans des plans d'épandage agricoles



IGN. Scan 25

compte tenu de l'échelle de cartographie, les exclusions réglementaires de distances n'ont pu être représentées ; seul l'examen des documents originaux a valeur réglementaire pour connaître les conditions d'épandage autorisées sur ces parcelles

mise à jour décembre 2003

4. LE LOGEMENT

5.1 LES CARACTERISTIQUES DU PARC

Evolution du Parc des logements entre 1982 et 1999

		Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Parc Total	N.M.O.R.P ⁸
LES LOGES MARCHIS	1990	358	34	84	476	2.56
	1999	365	32	37	439	2.38
	<i>Variation en</i>	+ 2	-	- 56	-8	
PARIGNY	1990	640	15	41	696	2.48
	1999	700	25	39	768	2.28
	<i>Variation en</i>	+ 9	+ 66	-	+ 10	
SAINT BRICE DE LANDELLES	1990	234	20	32	286	2.85
	1999	246	26	28	301	2.70
	<i>Variation en</i>	+5	+ 30	- 12	+ 5	
SAINT HILAIRE DU HARCOUET	1990	1865	87	198	2150	2.40
	1999	2044	35	171	2286	2.14
	<i>Variation en</i>	+ 10	- 6	- 13	+ 6	
SAINT MARTIN DE LANDELLES	1990	463	76	66	605	2.69
	1999	503	83	37	626	2.51
	<i>Variation en</i>	+ 9	+ 9	- 44	+3	
VIREY	1990	307	45	54	406	2.67
	1999	341	49	40	431	2.41
	<i>Variation en</i>	+ 11	+ 9	- 26	+ 6	

- * Malgré la baisse générale de la population (- 4 % entre 1990 et 1999), le nombre total de logement augmente d'un peu plus de 5 %. Cette hausse est principalement le fait des résidences principales, mais il y a de fortes disparités entre chaque commune.

L'augmentation du nombre des résidences principales (5 %) et la baisse de la population (- 4 %) ne constitue qu'un paradoxe apparent. C'est la matérialisation du phénomène de desserrement : le nombre moyen d'occupants par logement baisse

⁸ N.M.O.R.P : Nombre Moyen d'Occupants par Résidences Principales

sensiblement dans chacune des communes : à poids de population égal donc, le nombre de logements doit être supérieur pour satisfaire les besoins.

- * La commune des LOGES voit son parc décroître fortement en 10 ans : le nombre de résidences principales est en légère hausse, le nombre de résidences secondaires est stable, et plus de la moitié des logements vacants disparaissent. C'est donc l'ancienneté, voire la vétusté, du parc immobilier qui est en cause, plutôt qu'une certaine désaffection de la commune.
- * A SAINT HILAIRE, 52 résidences secondaires ont disparu en 10 ans, soit plus de 5 par an ; si on admet que ces disparitions ne sont pas venu gonfler le nombre de logements vacants, elles constituent un transfert vers les résidences principales. Compte tenu du profil structurel de la population, on peut avancer qu'un certain nombre de résidents secondaires viennent s'installer à Saint Hilaire pour leur retraite, ce qui explique le vieillissement de la population et la diminution relative et absolue du parc de résidences secondaires.
- * A l'inverse, sur les autres communes, le parc de résidences secondaires est stable, voire en augmentation, alors que parallèlement, le nombre de logements vacants diminue sensiblement : cela reflète une certaine attractivité de la région.
- * En 1990, le taux de vacance était plutôt élevé dans les communes, particulièrement aux LOGES MARCHIS, à SAINT BRICE et SAINT MARTIN DE LANDELLES ainsi qu'à VIREY, puisqu'il dépassait 10 % du parc total ; depuis 10 ans, la situation s'est considérablement améliorée, et les taux se rapprochent de la valeur de 6 %, généralement considérée comme un niveau nécessaire et suffisant.
- * Le rythme de progression des résidences principales est très variable d'une commune à l'autre : de moins de 1 en moyenne par an aux LOGES MARCHIS, on dépasse tout juste ce niveau à SAINT BRICE, et les quatre voire six unités sont réalisées dans les autres communes (*18 unités par an à SAINT HILAIRE*).

En réalité, ces valeurs ne sont pas le reflet de l'activité effective de la construction, car elles sont le résultat de mouvements entre chaque catégorie de logements.

Rythme de construction des résidences principales(maisons individuelles ou fermes) en nombre par an

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY
Construites entre 1975 et 1981	6.7	16.7	5.7	24.1	14.0	7.3
Construites entre 1982 et 1989	3.9	11.8	5.9	10.8	9.8	7.0
Construites depuis 1990	.7	1.3	.5	3.5	7.6	6.8

Date d'achèvement des logements en 1999 en %

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY
• construits avant 1948	51.0	19.0	17.9	30.5	24.8	25.3
• construits entre 1949 et 1974	14.6	28.3	28.1	40.6	29.4	23.7
• construits entre 1975 et 1981	13.5	16.3	14.4	14.2	18.1	16.9
• construits entre 1982 et 1989	9.1	19.0	17.3	5.0	14.4	16.0
• construits entre 1990 et 1999	11.8	17.4	22.3	9.7	23.7	18.1
• Total	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

- * Le parc de logement est très ancien aux LOGES puisque plus d'un logement sur deux est antérieur à 1948.
- * Dans les autres communes la situation est fort différente : moins d'un logement sur 5 a plus de 50 ans, et plus du tiers a moins de 20 ans.
- * La construction d'immeubles collectifs se réduit très sensiblement depuis 10 ans, et se concentre quasi exclusivement à SAINT HILAIRE : de près de 19 par an en moyenne entre 1975 et 1981, le rythme est tombé à moins de 2 unités par an depuis 1990 (*quelques collectifs sont construits sur PARIGNY, mais le rythme d'à peine 0.5 unités par an est négligeable*).
- * Concernant les logements HLM, ils se concentrent exclusivement dans deux communes :
 - SAINT HILAIRE DU HARCOUET qui dispose, en 1990, de 483 logements sociaux (*71 individuels et 412 collectifs*), représentant alors 25.9% de l'ensemble des résidences principales. A la suite de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat qui s'est déroulée entre 1992 et 1996 et du succès rencontré, une action a été mise en œuvre pour perdurer la dynamique : 161 logements ont ainsi été réhabilités et la communauté de communes souhaite la renforcer par la mise en place d'un P.I.G. (*Programme d'Intérêt Général*) pour la réhabilitation du parc privé.

Il y a aujourd'hui 495 logements sociaux dont 424 en collectif et 71 en maisons individuelles.
 - SAINT MARTIN DE LANDELLES, qui compte une trentaine de logements HLM, dont un tiers fut construit entre 1975 et 1981, un tiers entre 1982 et 1990, et le reste depuis dix ans.
- * Autres caractéristiques des résidences principales de SAINT HILAIRE en 1999 :
 - Le niveau de confort est assez élevé : 92% des logements sont déclarés confortables (*c'est à dire possédant baignoire ou douche, ainsi que des WC à l'intérieur et le chauffage central*), ce qui témoigne de la nécessité de la restauration du parc ancien (*8% des résidences Principales*).

- 56% des résidences principales sont des maisons individuelles et 37% des immeubles collectifs, ce qui traduit le caractère « urbain » de Saint Hilaire.
- 42.5% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, et 52% par des locataires, dont 22% en HLM.
- Le parc locatif (*logements vides*) s'élève à 171 logements, niveau assez élevé pour une commune de 4500 habitants.
- En 1998 et dans les logements sociaux, le taux de mobilité est de 14.3% et le taux de vacance de 4.6%, dont 2.7% pour absence de candidat.

* Mobilité dans l'occupation des résidences principales :

Date d'emménagement dans les résidences principales (en % des RP)

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY
• Emménagées depuis plus de dix ans	63.3	58.3	65.5	45.0	62.0	62.2
• Emménagées entre 1990 et 1997	26.9	34.9	28.5	39.0	28.4	30.2
• Emménagées entre 1998 et 1999	9.8	7.3	6.0	16.0	9.6	7.6

- Le taux de renouvellement est assez élevé à SAINT HILAIRE puisque plus de la moitié des résidences principales ont été emmenagées dans la dernière décennie.
- Dans les autres communes, on assiste à une relative stabilité : pratiquement les deux tiers des résidences ont le même occupant depuis plus de dix ans.

- Ces chiffres traduisent évidemment le caractère plus ou moins urbain des communes, et particulièrement l'importance du parc locatif où, on le sait, le renouvellement est fréquent.

Taux de raccordement au « tout à l'égout » (en %)

	LES LOGES MARCHIS	PARIGNY	SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET	SAINT MARTIN DE LANDELLES	VIREY
• Reliées au réseau d'assainissement	22.7	63.6	13.0	90.0	43.7	20.2
• Disposent d'une fosse septique	65.0	31.6	72.4	9.0	49.0	70.7
• Ne disposent d'aucun système	12.3	4.8	14.6	1.0	7.3	9.1

- * Le taux de raccordement est très élevé à Saint Hilaire, où on peut dire que, vis à vis de l'assainissement, la situation est exelplaire.
- * La situation à PARIGNY est également bonne, mais 5 % des constructions ne bénéficient d'aucun système de traitement des eaux usées.
- * En revanche dans les autres communes, le taux de raccordement est faible, ce qui est normal pour des communes dont les secteurs agglomérés sont peu développés. Cependant, de 7 à 14 % des habitations ne disposent d'aucun système, ce qui est beaucoup : cette donne est incontestablement un facteur limitant à prendre en compte dans les nouveaux PLU.

5. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRE

Toutes les communes sont équipées d'écoles maternelles et primaires, sauf SAINT BRICE DE LANDELLES, qui a vu son école fermer dans les années 80 à cause d'une population trop faible et compte tenu de l'accès direct à SAINT HILAIRE, les parents fonctionnent avec les écoles de cette commune.

SAINT HILAIRE: 3 écoles	Le Croisey (public)	97 maternelles 141 primaires
	Beauséjour (public)	71 maternelles 102 primaires
	Immaculée (privé)	63 maternelles 121 primaires
LES LOGES MARCHIS	1 école privée	2 classes : ▪ 50 maternelles ▪ primaires
PARIGNY	St Joseph (publique)	6 classes : ▪ 65 maternelles ▪ 80 primaires
SAINT MARTIN DE LANDELLES	1 école privée	5 classes : 120 maternelles + primaires
VIREY	1 école	46 maternelles 8 primaires

A PARIGNY, 65 enfants sont scolarisés à SAINT HILAIRE : cela est dû à la proximité géographique des deux communes, mais aussi à la saturation des locaux disponibles sur la commune.

L'absence d'école publique à SAINT MARTIN DE LANDELLES et aux LOGES MARCHIS occasionne des déplacements d'élèves pour les familles souhaitant la fréquentation du service public d'éducation.

Pour la commune de SAINT BRICE, un système de ramassage scolaire avec accompagnatrice a été mis en place pour les écoles maternelles et primaires de SAINT HILAIRE.

Les écoles de PARIGNY et VIREY connaissent une baisse sensible de leurs effectifs depuis 5 ans.

Pour le collège, seule la commune de SAINT HILAIRE est dotée d'établissement:

- ✓ Collège Jules Verne: collège public accueillant 474 élèves en 2000 / 2001
- ✓ Collège Immaculée: collège privé accueillant 143 élèves en 2000 / 2001

Pour le lycée, deux communes sont équipées:

- ✓ SAINT HILAIRE: lycée technique et professionnel 'Claude Lehec' accueillant 232 élèves dans la filière technique et 345 pour la filière professionnelle (effectif pour 2000 / 2001)
- ✓ LES LOGES MARCHIS: lycée d'enseignement professionnel agricole accueillant 245 élèves en 2000 / 2001.

Tous les établissements publics du second degré ont connu une augmentation de leurs effectifs lors de ces 6 dernières années (collège +7,2% , lycée professionnel +23,2%). Ces hausses ont tendance à se ralentir sur la fin de la décennie, pour arriver à une certaine stabilité aujourd'hui. Le collège privé connaît de son côté une forte diminution de ses effectifs (- 42,8% entre 1996 et 2001).

Le lycée d'enseignement général le plus proche se situe à MORTAIN (14 km au Nord-Est de SAINT HILAIRE). Il existe un système de ramassage scolaire, mais les communes au Sud du territoire restent pénalisées par cette position géographique excentrée.

En accompagnement de ces infrastructures scolaires, on trouve des garderies des cantines scolaires et des transports scolaires à PARIGNY, LES LOGES MARCHIS, VIREY et ST MARTIN.

Les structures périscolaires sont toutes situées à SAINT HILAIRE, sauf le Service d'Education Spécial et de Soins à Domicile , qui se trouve à PARIGNY. On trouve donc à SAINT HILAIRE :

- ✓ Centre d'Education Motrice en Milieu Ordinaire (CEMMO)
- ✓ Centre Médico-Scolaire
- ✓ Réseau d'Aide Spécialisé aux Elèves en Difficultés (RASED)

AUTRES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Assainissement et eau potable

➤ Alimentation en eau potable

Les communes de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et PARIGNY sont des communes autonomes:

- ✓ Pour la commune de SAINT HILAIRE, la gestion de la production et de la distribution a été confiée à une société privée (STGS Avrancher). Les ressources sont situées sur la commune des LOGES (captage et forage situés dans la vallée du Vaux-Roux) et sur la commune de SAINT BRICE DE LANDELLES (captage du Bas Cerisier). La partie Ouest de la commune est alimentée à partir d'un achat d'eau du SIAEP de la région de SAINT HILAIRE. Une procédure de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection est en cours.
- ✓ Pour la commune de PARIGNY, la production et la distribution sont gérées en régie directe. Les ressources en eau sont situées sur le territoire : elle exploite deux points d'eau (captages de St Berthevin). Ces dernières ont fait l'objet d'une délimitation de périmètre de protection de captage dont la Déclaration d'Utilité Publique est en cours.

La commune de VIREY dépend de l'unité de distribution de la Bazoge. L'eau distribuée provient d'un mélange d'eau superficielle et souterraine.

Les autres communes (SAINT BRICE et SAINT MARTIN DE LANDELLES, PARIGNY) font partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la région de SAINT HILAIRE, collectivité qui regroupe 25 communes et dont les principales ressources sont une prise d'eau sur la rivière La Sélune, au lieu-dit "la Lande" (commune de MILLY) et une autre sur la commune du MESNIL RAINFRAY. Un périmètre de protection est en cours.

➤ *Assainissement*

Les communes de PARIGNY et VIREY sont, pour tout ou partie, dirigées vers les stations de la commune de SAINT HILAIRE. Sur la commune de VIREY, seul le bourg est desservi par un réseau collectif (une étude de schéma d'assainissement est en cours avec la communauté de communes). La commune de PARIGNY a décidé de la réfection du réseau potable Rue de la Rivière et projette les mêmes travaux pour la rue des Vieilles Rivières. Elle projette également d'étendre son réseau eaux usées à la route du Poiron.

Les communes de PARIGNY et la partie Nord de la commune des LOGES MARCHIS sont raccordées à la station d'épuration de ST HILAIRE DU HARCOUET ; de même que ST BRICE DE LANDELLES pour le secteur situé le long de la RD30. Le Bourg des LOGES MARCHIS possède sa propre station de lagunage.

SAINT MARTIN DE LANDELLES est raccordé à une station d'épuration et est dotée de deux systèmes d'assainissement collectifs des eaux usées.

La mise aux normes de la station d'épuration de ST HILAIRE DU HARCOUET a été réalisée fin 1998. sa capacité est supérieure à 10.000 eq.hab.

Gestion des déchets

➤ *Ramassage et traitement des ordures*

La communauté de communes a fait construire, fin 2000, une déchetterie qui profite au traitement des déchets de l'ensemble des communes. Elle est située au lieu-sit "les Pares Balles" sur la territoire de SAINT HILAIRE. Elle sert de lieu de transit aux déchets ménagers et déchets non recyclable avant d'être dirigés vers PONTM%AIN pour incinération.

Le ramassage des ordures a lieu 1 ou 2 fois par semaine, et est effectué par trois organismes:

- CGEA ONYX pour les communes des LOGES MARCHIS, SAINT BRICE DE LANDELLES, SAINT MARTIN DE LANDELLES et VIREY;
- SNN de Arconnay pour la commune de PARIGNY;
- la commune de SAINT HILAIRE récolte ses propres déchets.



➤ *Le tri sélectif*

Depuis fin 1996, la communauté de communes possède la compétence de tri sélectif. Toutes les communes possèdent donc une collecte sélective:

- SAINT HILAIRE possède des conteneurs destinés au verre,
- VIREY, des conteneurs destinés aux cartons et au verre,
- les autres communes des conteneurs de verre, cartons et papiers.

Un Plan Départementale d'Elimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 juillet 1996. Ses objectifs sont les suivants :

- suppression des décharges sauvages,
- fermeture des décharges traditionnelles,
- utilisation des sites potentiels pour le stockage des ultimes,
- mise en place de structures intercommunales,
- choix de solutions adaptées aux buts recherchés (fiscalité, sécurité, coût acceptable),
- valorisation organique et énergétique.

Réseau de communication

Le réseau routier est organisé autour d'une croix Nord-Sud / Est-Ouest constituée des deux voies principales :

- La nationale 176 qui longe toute la frontière Sud de la Manche, et qui relie le département de l'Orne au Sud de la Manche et la Baie du Mont St Michel. Elle permet de rejoindre l'autoroute des estuaires qui relie le Bénélux à la Péninsule Ibérique, plaçant le territoire dans une position privilégiée du point de vue économique. Elle traverse les communes de VIREY et de SAINT HILAIRE. Cette route, classée en voie à grande circulation, est utilisée pour le passage des transports exceptionnels de grande longueur.

- La départementale 977 qui relie VIRE à FOUGERE, et qui crée une liaison entre les deux principaux barreaux Nord-Sud que sont la N 176 et la N 12. Elle traverse les territoires de PARIGNY, SAINT HILAIRE et LES LOGES MARCHIS. Cette départementale est classée en voie à grande circulation et appartient au réseau d'intérêt départemental et permet de relier Caen à Rennes.

Il existe des arrêtés de classement des infrastructures terrestres de transport pour ces deux routes.

La convergence de ces axes de circulations n'est pas sans poser certains problèmes de fonctionnements urbains, surtout en période estivale. Les voies Est-Ouest constituant des itinéraires d'accès à la zone touristique du Mont St Michel et de la Bretagne Nord.

Ces deux voies sont complétées par deux voies secondaires : la RD 999 au Nord qui rejoint ST LO puis LAVAL en traversant la commune de PARIGNY, et la RD 30 (classée dans le réseau d'intérêt départemental – aménagement prévu par la DDE) au Sud-Est qui rejoint ST JAMES. Elle rejoint la RN 176 via ST MARTIN, SAINT BRICE et LES LOGES MARCHIS.

Toutes les communes ne sont pas desservies de la même manière par les voies principales, elles peuvent donc être classées en deux catégories :

- Le premier groupe correspond aux communes dont le bourg est traversé par l'une des quatre voies principales (il s'agit de SAINT HILAIRE, PARIGNY, ST MARTIN), ou se situe à proximité de ces dernières (VIREY et LES LOGES MARCHIS).
- Le deuxième groupe comprend les communes dont le bourg se trouve éloigné des voies principales : SAINT BRICE. Cette commune présente donc un caractère partiellement enclavé, mais aussi des avantages en terme de tranquillité et de sécurité routière.

L'aire d'étude est par ailleurs quadrillée par un réseau de routes départementales secondaires, reliant les communes entre elles. Et l'autoroute des Estuaires , A 84, est à une vingtaine de kilomètres de SAINT HILAIRE.

Notons également la présence de deux ponts, le pont de la République et le pont des Briards, entre VIREY et SAINT MARTIN DE LANDELLES, qui permettent le contact entre les communes.

Par ailleurs, notre aire d'étude est située à environ 80 km de l'aéroport de RENNES.

Sur le plan de la desserte ferroviaire, une gare est située sur la commune de PARIGNY (extrémité de la ligne) et une seconde aux Loges (également extrémité d'une ligne provenant de



Fougères). Elle permet des correspondances avec VIRE (ligne PARIS – GRANVILLE), LAVAL (ligne TGV PARIS – BREST) et RENNES (TGV vers PARIS, BREST, NANTES et BORDEAUX)

Carrières

ST MARTIN DE LANDELLES est concernée par deux carrières de granit :

- La Ferme de Surlair, exploitée par arrêté préfectoral du 26 janvier 1988, par Joseph RALLIER
- La seconde, au lieu-dit « Gazengel » est exploitée par arrêté préfectoral du 16 février 1983, par Eugène BRUNEL.

ST BRICE DE LANDELLES est concernée par une carrière de schiste à ciel ouvert, au lieu-dit ' » Verolay » exploitée par arrêté préfectoral du 26 janvier 1983, par la société LAINE SA.



SERVICES – COMMERCE – ARTISANAT

Service public

Ils sont intégralement situés dans le cœur urbain, c'est-à-dire, sur le territoire de SAINT HILAIRE:

- Maison des entreprises: Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, ANPE, ARETAR (Association Régionale des Entrepreneurs de Travaux Agricoles et Ruraux de Basse Normandie). Ce bâtiment accueille aussi de nombreuses permanences : ADASEA, SAFER, CAUE, FDSEA, CRAM.
- Maison des services publics: CPAM, CAF, Centre Médico-Social, relais assistantes maternelles, politique de la jeunesse (DDJS, Education Nationale, DRAC, CAF) , accueil offrant un service à distance avec l'ensemble des administrations et services partenaires (URSAFF , CAF , ASSEDIC , DDAF , MSA , SDAS , DEFP , Poste, EDF/GDF, France Télécom).
- Office Culturel Sportif et Social (OCSS): gère les actions culturelles et sportives menées sur le temps périscolaire et extrascolaire. Ces activités reposent sur trois contrats
 - Contrat enfance : accueil permanent des enfants de moins de 3 ans et temporaires des enfants de moins de 6 ans. Il devrait permettre l'ouverture d'une garderie et d'une crèche.
 - Contrat temps libre: accompagne une politique globale en direction des jeunes de 6 à 16 ans (accueil adapté, actions collectives d'activités de loisirs éducatifs)
 - Contrat éducatif locaux: promouvoir l'aménagement des temps es enfantst scolarisés et favoriser l'accueil temporaire des moins de 6 ans.

On trouve également :

- gendarmerie
- recette locale des douanes et des droits directs
- trésorerie
- subdivision de la DDE
- 1 poste



Dans les autres communes on trouve:

VIREY ➤ 1 salle des fêtes	PARIGNY ➤ 1 salle de convivialité ➤ 1 résidence pour personnes âgées ➤ 1 service d'aide à domicile	SAINT MARTIN DE LANDELLES ➤ 1 poste ➤ 1 salle polyvalente ➤ 1 salle paroissiale – presbytère ➤ 1 salle pour associations
SAINT BRICE DE LANDELLES ➤	LES LOGES MARCHIS ➤ 1 salle des fêtes	

Services de santé et social

Toutes les communes ont un service d'aide à domicile. Par ailleurs on trouve :

	ST HILAIRE	ST MARTIN	LES LOGES	PARIGNY
Généraliste	7	1		
Pharmacie	3	1		1
Infirmiers	2	1	1	
Maison de retraite	2			2
Ambulance	2			1

En plus de de ces services, la commune de ST HILAIRE DU HARCOUET est dotée de structure spécialisée :

- une maison d'accueil spécialisée
- un centre d'accueil et d'écoute
- un centre hospitalier
- un centre médico-psychologique
- un centre de psychiatrie infanto-juvénile
- un laboratoire d'analyse médical
- des spécialistes tels que kinésithérapeute (3), ophtalmologiste (1) et opticien (1), orthophoniste (1) , orthoptiste (1), pédicure-podologue (2)
- Emmaüs
- 2 vétérinaires.

Artisan et Industrie

VIREY

- ✓ 1 charpentier
- ✓ 2 plombiers
chauffagistes
- ✓ 1 menuisier
- ✓ 1 ébéniste
- ✓ 2 peintres du bâtiment
- ✓ 1 fabricant de palette
- ✓ 1 tourneur sur bois
- ✓ 2 garages

PARIGNY

- ✓ 1 couvreur-
charpentier
- ✓ 1 électricien
- ✓ 3 peintres –
revêtement de sol
- ✓ 3 menuisiers
- ✓ 2 plâtriers –
carrelage
- ✓ 1 carrossier
- ✓ 2 paysagistes

SAINT MARTIN DE LANDELLES

- ✓ 2 plombiers -
chauffagistes
- ✓ 2 peintres en bâtiment
- ✓ 4 menuisiers
- ✓ 1 carrossier
- ✓ 1 carrier
- ✓ 2 charpentiers –
couvreur
- ✓ 2 maçons



<ul style="list-style-type: none">✓ 1 entreprise de travaux agricoles✓ 1 fabricant de structure pneumatique✓ 1 fabricant de bobinage✓ implantation prévue d'un parc d'activités intercommunal	<ul style="list-style-type: none">✓ 1 garage✓ 1 réparateur cyclo - moto✓ 3 pépiniéristes✓ 2 entreprise de matériel agricole✓ 1 commerçant bestiaux✓ 1 négoce produit du sol, engrais✓ 1 négoce bois et matériaux✓ 1 négoce de fruits et légumes✓ 2 entreprises du bâtiment✓ 1 entreprise de travaux public carrière✓ 1 zone artisanale communale 'la Gare'	<ul style="list-style-type: none">✓ 5 garages✓ 2 platriers – carreleur✓ 1 entreprise de bâtiment✓ 1 pépiniériste
SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET <ul style="list-style-type: none">✓ zone d'activités communales mixtes 'la Fosse aux Loups »	LES LOGES MARCHIS <ul style="list-style-type: none">✓ zone d'activités communale « la Brière »✓ quelques artisans



Commerces

VIREY		PARIGNY	
<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>	<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>
✓ 1 épicerie	✓ 1 magasin d'outillage agricole ✓ 1 vente de matériel sono ✓ 1 vendeur de produit bois	✓ 2 épiceries ✓ 1 boucherie – charcuterie – traiteur ✓ 1 boulangerie ✓ 2d épots de pains ✓ 1 poissonnerie ✓ 1 supermarché	✓ 1 dépôt – vente ✓ 1 télé – hifi – électroménager ✓ 1 magasin de bricolage
SAINT MARTIN DE LANDELLES		SAINT BRICE LANDELLES	
<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>	<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>
✓ 1 alimentation générale ✓ 2 boucherie-charcuterie ✓ 1 boulangerie	✓ 1 dépôt agrial	✓ marché couvert	✓
SAINT HILAIRE DU HARCOUET		LES LOGES MARCHIS	
<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>	<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>
✓	✓	✓ 1 boulangerie	✓

Services commerciaux

<p>VIREY</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 coiffeuse ✓ 1 animateur sono ✓ 1 café – tabac ✓ 1 taxi ✓ 1 bar 	<p>PARIGNY</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 salon de coiffure ✓ 3 cafés ✓ 2 tabacs ✓ 1 presse ✓ 1 service de pompes funèbres ✓ 1 hôtel – restaurant ✓ 1 société de transport ✓ 1 location de véhicule ✓ 1 contrôle technique ✓ 1 station service ✓ 2 lavages de voiture 	<p>SAINT MARTIN DE LANDELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 animation ✓ 1 salon de coiffure ✓ 1 coiffeur à domicile ✓ 1 restaurant ✓ 1 bar – tabac ✓ 2 banques
<p>SAINT BRICE DE LANDELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 	<p>SAINT HILAIRE DU HARCOUET</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 3 notaires ✓ office du tourisme ✓ office public HLM ✓ 2 taxis 	<p>LES LOGES MARCHIS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 taxi ✓ 1 bar - brasserie

Activités touristiques, culturelles et sportives

	TOURISME	CULTURE	SPORT
VIREY	<ul style="list-style-type: none"> ➤ vallée de la Sélune (barrage de Vézin) ➤ voie verte (ancienne ligne de chemin de fer) 		
PARIGNY	<ul style="list-style-type: none"> ➤ voie verte ➤ anciens chemins ruraux aménagés en chemins de randonnées ➤ cyclo-tourisme (location de vélos) ➤ hébergement: chambres d'hôtes 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ château du XVI et XVII° ➤ église du XVI° 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 salle omnisport ➤ construction d'une salle multisport ➤ 1 plateau de plein air
SAINT MARTIN	<ul style="list-style-type: none"> ➤ parc de loisirs 'Michel l'Ange' ➤ vallée de la Sélune ➤ pont de la République ➤ pont de Surlair ➤ pont des Briards ➤ pont Martin ➤ plan d'eau ➤ hébergement : 4gîtes ruraux 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ terrain EPS ➤ terrain tennis / foot
SAINT BRICE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2 sentiers de randonnées : l'un au Bas Cerisier, longeant le chemin d'exploitation n°10 et l'autre en haut du bourg, longeant le chemin rural n°1. 		

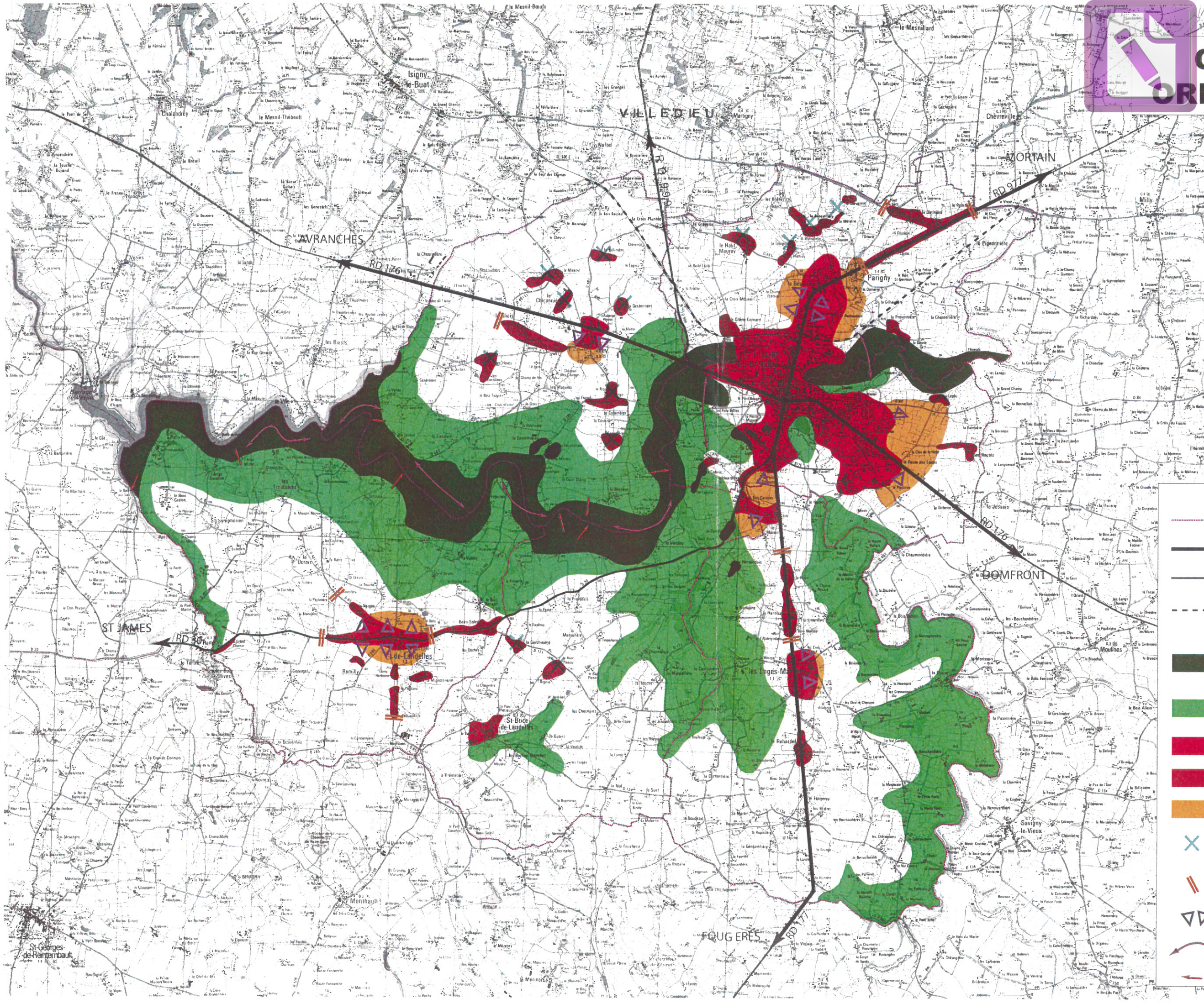
SAINT HILAIRE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ foire St Martin ➤ crèche vivante ➤ ferme de Laumondais ➤ chemins d'évasion (pédstre, VTT, équestre) ➤ jumping ➤ marché couvert (marché aux veaux et ovins) ➤ plan d'eau du Prieuré ➤ Hébergement : 9 hôtels, gîtes ruraux, camping 3 étoiles, location de meublés 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ bibliothèque ➤ cinéma ➤ conservatoire de musique et de danse ➤ ancien monastère des Clarisses : musée de la vie monastique, salle d'art sacré, chapelle (exposition temporaire) et salle de la maquetterie. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ construction d'un centre aquatique (bassin sportif, bassin ludique, pataugeoire, toboggan, espace forme avec balnéothérapie) ➤ centre équestre ➤ tennis ➤ pétanque ➤ pêche ➤ stade avec piste d'athlétisme ➤ 3 terrains de sport ➤ 1 salle de sport ➤ 1 salle péri-scolaire
LES LOGES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2 circuits de randonnées en cours de balisage 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ musée 'Revoir le passé' 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ centre équestre



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



OUESMECMENTEchelle 1/25 000e



- Limite de commune
- Route principale
- Route secondaire
- - - - Ancienne voie SNCF (chemin piéton)
- Préservation stricte de la vallée
- Protection paysagère des coteaux et vallons
- Ville - bourg
- Excroissance urbaine
- Extension urbaine à privilégier
- × Limitation de l'urbanisation dans les villages
- || Arrêt de l'urbanisation linéaire
- ▽▽ Urbanisation à privilégier
- ↔ Liaisons piétonnes à rechercher
- Accès à la vallée à étudier



Chapitre 2

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

(rappels du P.A.D.D.)



OBJECTIF 1 ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE

Le rapport de présentation du P.L.U. souligne la forte attractivité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et portant sur la plupart des communes contigues.

LES LOGES MARCHIS ont jusqu'à maintenant assez peu bénéficié de cette attractivité et le rapport de présentation montre à quel point la situation démographique des Loges Marchis était précaire jusqu'en 1999 : perte de population et vieillissement notamment. A cela s'ajoute une activité de la construction peu dynamique jusqu'en 1999, principalement du fait d'un manque de disponibilités foncières, manque qui a d'ailleurs motivé la mise en révision totale du POS.

Depuis 1999 cependant, la demande en terrains à construire s'accroît, et la commune ne peut y répondre dans l'immédiat : ce phénomène se matérialise d'ailleurs par les premiers résultats du recensement de la population de 2004.

La commune compte en effet 980 habitants en 2004, contre 870 en 1999, soit une hausse de 12.6%, pour une moyenne annuelle de 2.5%, niveaux jamais atteints depuis 50 ans.

Si elle veut que se poursuive la croissance amorcée en 1999, il est impératif que la commune ouvre à la construction de nouveaux secteurs, pour s'inscrire dans la dynamique de l'agglomération, et afin d'insuffler un nouvel élan démographique, ainsi que le développement de l'habitat.

La commune prend pour objectif de réalisation d'environ 5 résidences principales par an en moyenne pour les années futures.

Du fait que la pression urbaine soit peu élevée aux Loges Marchis, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

On se doit donc de prendre en compte cette fluidité de l'offre et appliquer le coefficient modérateur de 3, et le nouveau Plan Local d'Urbanisme devra donc prévoir un quinzaine d'hectares de zones constructibles pour pallier les besoins estimés.

Dans un souci de cohérence, la commune n'envisage pas de développer les villages où le potentiel est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisagés par les élus : ceux ci se matérialiseront principalement dans de nouveaux espaces vierges, les zones d'urbanisation futures, en accroche directe sur le centre bourg, et sur l'agglomération de Saint-Hilaire dans le quartier du Cerisier.

Dans l'hypothèse où des demandes nouvelles et inattendues ce jour apparaîtraient, des réserves sont également programmées au Nord et au Sud du bourg, au Bois Moissy (*3.2 hectares environ*), et au Taillis (*environ 3.0 hectares*) ; ces réserves sont aujourd'hui gelées, ce ne sont que des zones d'intentions pour le futur, où la vocation urbaine des sols est clairement affirmée.

Une réserve est également programmée au Nord de la commune, en limite de Saint Hilaire, en continuité des futures réserves projetées au PLU de Saint Hilaire.

OBJECTIF 2 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'objectif de progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent les élus à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires principalement*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites vers Saint Hilaire et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Le positionnement géographique de la commune en façade sur la RD 977 est favorable au développement d'un site d'activités sur des terrains relativement éloignés des principaux quartiers d'habitation : les risques de nuisance sont donc réduits. Cette zone d'activité se situe au Nord de l'agglomération, en direction de Saint Hilaire, et s'adresse essentiellement aux artisans locaux.

En outre, le PLU favorise la mixité entre habitat et activités non nuisantes, et répond ainsi à certaines demandes d'installations d'activités non nuisantes.



OBJECTIF 3 PROTÉGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire des Loges Marchis recèle quelques richesses paysagères telles que la vallée du Vaux Roux et la vallée de l'Airon.

L'objectif de la commune est de pérenniser le patrimoine naturel : l'ensemble des vallées doit être protégés, et cette protection stricte est un objectif prioritaire car ces paysages représentent des sites remarquables, sont fortement emblématiques de la commune et sont encore préservés du mitage.

Les intentions de la commune sont de maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions recoupent le souci de valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.



OBJECTIF 4 PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques liés à la sécurité routière le long des axes où l'habitat s'est développé, notamment le long de la RD 977.
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale.

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

OBJECTIF 5 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière a été portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (*comme les secteurs aptes à l'épandage*).

L'activité agricole est en effet très importante sur le plan spatial, puisqu'elle concerne les 4/5^{ème} du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans : 69 en 1979, il n'en subsiste plus que 41 en 2000.

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée n'a pas diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage sont pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

La protection de l'espace agricole se mesure aussi à la lisibilité que le PLU apporte aux exploitants, notamment ceux situés dans les secteurs péri-urbains : l'objectif est ici de garantir l'activité jusqu'à son terme, tout en affirmant la vocation urbaine des sols à la fin de l'activité. Ainsi, les quartiers Sud du Bourg sont-ils gelés, c'est-à-dire fermés à l'urbanisation, afin de donner toutes garanties à l'exploitant du Taillis pour la poursuite de son exploitation.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans créer de nouvelles possibilités de construction dans les villages autres que celles qui existent au P.O.S. en vigueur.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable (*villages par exemple*). Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.



Chapitre 3

TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LE P.L.U.

1 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES : PRESERVATION DU TISSU URBAIN TRADITIONNEL

Le PLU définit deux zones urbaines à vocation d'habitat UB et UC dont la délimitation s'appuie sur les modes d'implantation des constructions :

La zone U.B. est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel du bourg.

Le caractère essentiel de la zone UB est le caractère historique de sa centralité: présence de l'église et de la mairie, implantation des constructions préférentiellement à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre,

Cette zone englobe de vastes parcelles vierges afin d'offrir des disponibilités directes. Le centre bourg est équipé en matière d'assainissement collectif, il est donc envisageable d'y réaliser des opérations d'une certaine densité.

Conformément aux conclusions de l'étude jointe en annexe du rapport de présentation, la zone UB s'étend à l'Ouest de la RD 977, de façon à créer une nouvelle centralité.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone UC correspond aux implantations urbaines plus récentes au Nord du bourg, sous forme de lotissements notamment, et en continuité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET, dans le quartier du Cerisier, confortant ainsi l'espace déjà urbanisé au Sud du Lycée Agricole.

Ce secteur a été très agrandi (+ 7 hectares environ) dans le PLU par rapport à l'ancien POS : cette extension répond à une demande du Conseil Régional de Basse Normandie qui souhaite renforcer le pôle d'enseignement agricole.

L'extension de la zone UC de la Maison Neuve – la Simonais est motivée par la création futur d'un site de traitement collectif des eaux usées, permettant l'urbanisation le long de la voie communale de la Simonais.

Le paysage urbain de la zone UC est différent de celui de la zone UB : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" important, vocation quasi-exclusive d'habitat.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes ni polluantes.

2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

Le PLU vise à offrir de nouvelles capacités en logements diversifiés qui correspondent à la demande locale. Ces nouvelles opérations s'inscrivent en continuité du bourg existant, sur des terrains facilement aménageables et raccordables aux réseaux existants ou programmés.

Seuls deux petits secteurs sont ouverts à l'urbanisation, l'essentiel des zones à urbaniser est pour le moment fermé à l'urbanisation, que ce soit en périphérie du bourg, ou en continuité des quartiers à urbaniser de Saint Brice de Landelles – le Cerisier.

L'essentiel du développement, à moyen et long terme, s'effectuera donc via les zones 2 AU qui ne peuvent s'ouvrir que par la mise en oeuvre de procédures particulières nécessitant une enquête publique dans le cadre :

- d'une modification du P.L.U.,
- d'une révision du P.L.U.
- ou de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Ces zones 2 AU traduisent la volonté communale de maîtriser le développement urbain futur, tant dans son rythme que sur le plan qualitatif. L'ouverture à l'urbanisation étant de la seule autorité communale, les projets d'aménagement devront en effet s'inscrire dans une philosophie d'aménagement d'ensemble, et il y aura ainsi une parfaite adéquation entre développement urbain et extension des équipements voire création d'équipements nouveaux.



La zone 2 AU est également motivée par la volonté d'améliorer la lisibilité pour l'ensemble des exploitants agricoles sur le pourtour de l'agglomération de Saint Hilaire, en précisant les axes de développement pour le long terme en affirmant là aussi l'affectation des sols.

Ces zones 2 AU recouvrent des espaces disponibles au contact immédiat du tissu urbain de Saint Hilaire dans le secteur de la Coderie, et au contact du Lycée Agricole des Loges Marchis

3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites zones « A ». 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.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles traditionnels, mais non l'extension des constructions non agricoles.

La protection et la valorisation de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire est également une préoccupation constante de la commune.

L'objectif est :

- de respecter au mieux les périmètres exploités ;
- de ne pas autoriser d'implantations nouvelles autres qu'agricoles auprès des sièges d'exploitation ;

- de ne pas ériger de contrainte vis-à-vis des bâtiments agricoles ;
- et de ne pas favoriser l'urbanisation linéaire et le mitage qui multiplient les surfaces de contact et les difficultés de coexistence entre résidents et exploitants agricoles.

Un important travail a été réalisé sur le terrain avec les agriculteurs, qui a permis de prendre en compte les besoins de chacun pour les années à venir, et de délimiter, en frange des zones naturelles, des zones agricoles suffisamment étendues.

4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières N sont nettement plus étendues que la zone ND du POS, et recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages : il s'agit des coteaux Est de la vallée du Vaux Roux dont l'ensemble des versants est désormais classé en zone naturelle afin de protéger l'intégralité des panoramas, ainsi que des coteaux Ouest de la vallée de l'Airon.

Ce sont par ailleurs des sites d'une dimension pluri-communale et d'un enjeu régional.

Le zonage et le règlement visent à maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère "sauvage" et leurs principales composantes paysagères : fossés, haies et boisements.

Dans ce souci de protection des sites et paysages les plus intéressants, il ne sera autorisé aucune nouvelle construction (zone Np).

Cependant, afin de prendre en compte l'activité agricole existante sur ces coteaux, les quelques sièges d'exploitation ont été sortis de la zone Np, en accord avec les agriculteurs, et classés en zone agricole.

La protection des ressources en eau est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles et donc constitue un des axes du développement durable : la du Vaux Roux limite les risques de pollutions. Cette protection est d'autre part renforcée par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs et, par là, la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable existants ou potentiels.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées.
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions.



4

JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L-111.1.1 ET L-121.1 DU CODE DE L'URBANISME

1 RECHERCHE D'UN EQUILIBRE ENTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE RURAL, D'UNE PART, ET LA PRÉSERVATION DES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES, D'AUTRE PART, EN RESPECTANT LES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Le PLU favorise :

❖ le renouvellement urbain à travers :

- la mise en place de réserves foncières non ouvertes à l'urbanisation (2 AU) pour l'accueil d'opérations futures d'habitat, les sites immédiatement opérationnels pouvant accueillir des logements nouveaux étant des zones 1 AU en petites quantités et les zones U existantes et équipées ;
- les possibilités de réutiliser les anciens bâtiments et de les changer de destination ;
- les possibilités de densifier le bâti dans les zones urbaines, favorisant une meilleure utilisation et rationalisation de l'espace ;

❖ un développement urbain maîtrisé à travers :

- Le recours à des zones d'urbanisation futures majoritairement fermées à l'urbanisation en vue de maîtriser le développement quantitatif et qualitatif de la commune: l'attractivité de la commune doit nécessairement être accompagnée en terme d'équipements notamment scolaires, d'assainissement et de circulation.

❖ le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières à travers :

- l'affirmation de la vocation agricole de la commune par la mise en place d'une zone d'activité agricole qui canalise l'implantation de tiers ;
- la limitation de l'implantation de nouveaux tiers aux seuls changements de destination des bâtiments agricoles.



- ❖ **la protection des espaces naturels et des paysages à travers :**
 - La confirmation des zones naturelles protégées strictes en vue de préserver les milieux naturels, et les zones humides, limitant ainsi fortement les possibilités de modification de l'état des lieux.
 - La mise en place de zones naturelles protégées N totalement inconstructibles visant à préserver les sites et paysages les plus emblématiques recouvrant les vallons du Vaux Roux et de l'Airon.

2 RECHERCHE D'UNE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Le PLU répond à cet objectif par :

- ❖ le maintien et la préservation du tissu urbain de son centre bourg ;
- ❖ la volonté d'une maîtrise fine (*quantitative et qualitative*) de la production de logements par le biais de zones d'extension d'habitat fermées à l'urbanisation: cette maîtrise permettra à la commune d'orienter au coup par coup et dans la continuité, le type de logements offerts ;
- ❖ la recherche d'un équilibre en terme de consommation d'espace. Une création d'un site d'activités économiques est prévue au PLU, et vise à améliorer l'équilibre habitat-emploi à l'échelle de la commune, approche nécessaire aux vues des flux de déplacements générés par les migrations quotidiennes de travail.

3 RECHERCHE D'UNE UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET LA MAITRISE DES RISQUES

1 Concernant le développement de l'habitat

L'essentiel des zones d'extension est prévu en continuité de l'existant, voire avec un objectif d'épaississement et de remplissage de l'agglomération.

Leur dimensionnement permet d'assurer le renouvellement de la population ainsi que sa progression de manière mesurée : les hypothèses de calcul présentées précédemment intègrent une décohabitation en légère hausse, et proposent aussi le maintien du rythme de progression à celui des dernières années, rythme élevé et rythme considéré comme maximum par la municipalité. Dans ces conditions, les estimations de surfaces nécessaires sont importantes. Dans les choix de développement que la commune s'est assignée, la prise en compte des contraintes physiques, naturelles et de nuisances ont prévalu sur le dimensionnement des zones d'habitat.

Le PLU est l'occasion d'établir un véritable schéma directeur de l'utilisation du sol, une réponse aux besoins pressentis à court et à moyen terme pour ce qui concerne les logements, et également en terme d'équipements et de perspective de plan de déplacement.

2 Concernant les activités économiques

Les besoins en terme de surfaces destinées à l'accueil des activités économiques sont difficilement quantifiables. Ils relèvent d'avantage d'une volonté communale de répondre aux attentes des entrepreneurs locaux.

Concernant la préservation de la zone agricole

Le PLU est l'occasion de confirmer la préservation des terroirs agricole de meilleure qualité. Ont également été identifiés les enjeux quant au maintien agricole de sièges d'exploitation agricoles.

Concernant les besoins en déplacements

La maîtrise des besoins de déplacement passe par le maintien d'un potentiel de développement des activités économiques sur place assurant du même coup un pôle d'emplois sur place = équilibre habitat/emplois, en vue de limiter les déplacements domiciles-travail.

Mais, la commune subit actuellement un trafic de transit dans son agglomération qui génère des nuisances sonores, des risques sur le plan de la sécurité de la circulation et



de la pollution atmosphérique. C'est pourquoi, la commune a engagé une étude visant à modifier le statut de la RD 977, en recherchant un nouveau statut de « boulevard urbain ».

3 Concernant les risques de pollution de nuisances envers les riverains, les milieux et les sites

On a vu plus haut la volonté de préservation des écosystèmes, des paysages et des sites de la commune, et également de l'identité urbaine du centre bourg.

4 LES INCIDENCES DU PLAN ET LES MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

1- Les impacts du projet sur le développement urbain

Le PLU cantonne les secteurs de développement urbains (AU) exclusivement à des fins de confortation du bourg et du Sud de l'agglomération de Saint Hilaire du Harcouët, en ce qui concerne le logement, les commerces et services compatibles et nécessaires à l'habitat : de ce point de vue, le PLU ne participe donc pas à l'étalement urbain.

Par ailleurs, les restrictions des droits à construire dans les villages réduisent les possibilités d'installation en rase campagne et n'augmente pas la circulation automobile sur des voies dont les caractéristiques géométriques supporteraient difficilement un accroissement du trafic.

Les possibilités de création de logements nouveaux dans les villages, limitées aux seuls changements de destination des bâtiments existants, respectent les paramètres suivants :

- **Ne pas générer de contraintes nouvelles par rapport aux exploitations agricoles** : respecter une distance de protection autour des bâtiments existants, ne pas réduire les distances quand elles sont faibles (cas de l'imbrication des

exploitations dans les villages). Pour le cas particulier des habitations des exploitations des retraités constituant la seule habitation « non » liée à l'exploitation dans le village, elles seront systématiquement considérées comme habitation « tiers » sauf lorsque elles s'inscrivent dans le même corps de bâtiment qu'un bâtiment d'exploitation (hors logement de fonction).

- **Porter une attention particulière aux aspects sécurité des accès .**
- **Porter une attention particulière aux contraintes d'assainissement individuel**, notamment lorsqu'il y a du bâti ancien où l'assainissement doit être réhabilité : attention à ne pas densifier les constructions autour pour empêcher toute mise au norme individuelle.
- **Générer une entité de village** en favorisant la reprise du bâti ancien et notamment des anciennes dépendances.

Les zones déjà urbanisées et équipées sont confirmées en zone U afin d'en assurer le maintien, ainsi que la confortation du tissu d'activités et de services qui y est associé.

Le projet de création d'un site d'assainissement collectif à la Simonais favorise le développement du bourg vers le Nord permettant ainsi de répondre aux attentes de la population et de densifier en respectant au mieux l'esprit urbanistique du bourg.

2- Les capacités d'accueil attendues par la mise en œuvre du PLU

La capacité d'accueil en logements est de l'ordre d'une cinquantaine d'unités pour la zone ouverte à l'urbanisation. A cela, il faut ajouter un potentiel d'environ 150 unités dans les zones fermées à l'urbanisation et dans le bourg.

Ces réserves identifiées dans le PLU ne sont cependant que théoriques. En effet, les zones urbanisables sont inévitablement soumises à un facteur de rétention foncière : le propriétaire ne souhaite pas forcément rendre disponibles ses terrains pour des raisons de conjoncture, de stratégie particulière,... La multiplicité des propriétaires pour mettre en œuvre une opération d'ensemble peut constituer un blocage au démarrage de l'opération,...

Ce facteur de rétention foncière signifie que ces capacités sont une capacité maximale et théorique.

La capacité offerte par le PLU s'inscrit en rupture avec le rythme de progression de la population constaté sur le recensement 2005, puisque le pari est de redynamiser l'urbanisation en développant le secteur du Cerisier, très prisé par la population, en témoigne la rapidité de commercialisation des 18 lots du lotissement récemment achevé dans ce quartier, sur le territoire voisin de Saint Brice de Landelles.

Toutefois, il est incontestable que ces perspectives signifient un accompagnement par les équipements adéquats.

C'est ainsi que la commune a programmé un emplacement réservé pour la réalisation future de la station d'épuration de la Simonais.

3- Les impacts sur le développement économique

Le projet de PLU comporte une zone d'activités économiques de portée purement communale, pour les entrepreneurs locaux.

4- Les impacts sur l'activité agricole

L'activité agricole constitue un domaine primordial dans l'économie communale, que le PLU prévoit de maintenir et de développer. La modernité des structures d'exploitation est une garantie de leur pérennité.

Au sein de la zone agricole, une attention particulière a été portée à la délimitation en zone A des sièges d'exploitation dans un périmètre suffisamment large pour permettre, le cas échéant, la création de nouveaux bâtiments hors des contraintes d'habitat et de celles liées aux zones naturelles.

La réduction de la superficie de la zone A par rapport à la zone NC du POS ne constitue pas une réduction effective de la zone dédiée à l'exercice des activités agricoles. L'évolution de la superficie résulte notamment du fait que toutes les

constructions non agricoles en zone NC ont été identifiées en zone Nh, et résulte également de l'extension importante de la zone naturelle Np.

En dehors de la zone agricole A, le règlement des zones N ne remet pas en cause leur utilisation agricole : Les zones N et Np restent exploitables et les travaux d'exhaussement et d'affouillement uniquement liés et nécessaires à l'activité agricole (exemple : plan d'eau d'irrigation) y sont admis. Cette disposition reste cependant tributaire du respect de la loi sur l'eau.

5- Les impacts sur les espaces naturels et les paysages

L'ensemble des versants de la vallée du Vaux Roux et de l'Airon sont strictement protégés par un classement n'autorisant quasiment aucune modification de l'état des lieux existants.

Les autres éléments les plus identitaires en terme de paysage sont préservés, notamment :

- Les boisements les plus significatifs sont protégés au titre de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme ;

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement contribue également à la préservation des sites dans la mesure où les cours d'eau – et par voie de conséquence les zones humides de fonds de vallée – sont désormais mieux préservées des pollutions par les effluents d'origine domestique notamment.

Les zones urbanisables (1AU et 2AU), l'ensemble du développement urbain de la commune feront l'objet d'infrastructures et d'équipements (réseaux EU et EP, accompagnements paysagers,...) visant à réduire au minimum les effets sur les milieux naturels riverains et les milieux naturels les plus sensibles, les zones humides étant situées en aval.

Une attention particulière devra cependant être portée à toutes les zones 2 AU en ce qui concerne la qualité et le débit des eaux rejetées dans le milieu. La sensibilité du milieu récepteur est majeur: le captage d'eau potable bénéficiant d'une servitude de protection.

6 – Les impacts concernant les risques de pollution et de nuisances envers les riverains, les milieux et les sites

En ce qui concerne les risques de pollution de l'eau et des sols, le PLU se conforme au zonage d'assainissement de la commune qui prévoit que l'essentiel de la partie agglomérée sera desservi par l'assainissement collectif à terme. Les 2 stations d'épurations (*existantes et projetées*) disposeront d'une capacité de traitement capable d'absorber l'évolution de la population permise dans les zones U et 1AU

La réalisation des zones 2AU est conditionnée par l'extension de la capacité de traitement E.U.

Les risques de pollutions atmosphériques peuvent être liés à la circulation automobile et aux activités.

La volonté de privilégier le développement de l'activité économique au Sud des pôles habités réduit les nuisances et les risques de pollution pour la population.

Les risques de nuisances sonores peuvent être liés à la circulation automobile et aux activités.

Les risques liés aux inondations ont été pris en compte par le PLU qui ne prévoit aucune extension urbaine dans les zones inondables identifiées.

Les risques de destructions de milieux naturels :

L'ensemble des secteurs considérés d'intérêt écologique, faunistique et floristique et les zones humides est classé en zone N au PLU.



Chapitre 5

TABLEAU DES SUPERFICIES

TABLEAU DES SUPERFICIES

Zone	Superficie		Différence POS/PLU
	POS 1988	PLU 2006	
UB	50,00	42,75	25,45
UC		32,70	
1NA	16,00		
1AUh		1,89	-14,11
2AUh		13,68	
1AUe		3,80	
NB	16,00		
Nh		131,18	
NP		567,01	201,01
ND	366,00		
NC	1 530,00		
A		1 184,99	-345,01
Espaces Boisés Classés		48,43	48,43
Total commune	1 978,00	1 978,00	



Chapitre 6

DOSSIER D'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME



CODE DE L'URBANISME / ARTICLE L.111-1-4

«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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 à l'extension de constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(...)»



PREAMBULE

La présente étude concerne un projet d'aménagement urbain à vocation d'activités situé au Nord du bourg des Loges Marchis en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD 977 reliant Fougères à Saint-Hilaire-du-Harcouët.

La RD 977 le bordant est classée route à grande circulation.

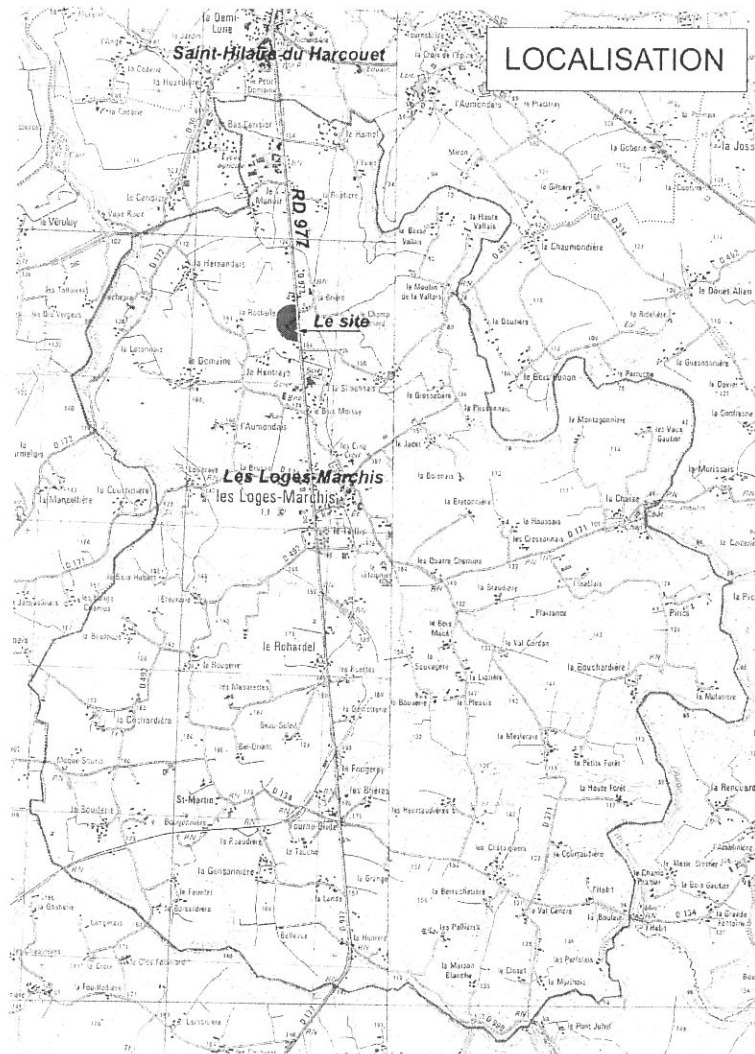
Ce site est à ce titre concerné par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette étude est l'application de ces dispositions sur le secteur mentionné ci-dessus.

Cette réflexion s'inscrit notamment dans la démarche de révision du P.O.S. en P.L.U. engagée par la commune.

Son objectif est de développer un projet urbain et paysager de qualité, au travers d'un plan de composition d'ensemble de la zone, qui puisse contribuer à la cohérence du développement général de la commune des Loges Marchis, et dont les grands principes devront être traduits dans les documents d'urbanisme sous la forme de:

- zonage
- règlement de la zone.





CHAPITRE 1

PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

1 LE CONTEXTE

Le site étudié se situe à l'entrée Nord de l'agglomération, en direction de Saint Hilaire du Harcouët au lieu-dit de «La Brière».

Il est encadré par la RD 977 à l'Est, par un chemin d'exploitation au Nord, par des parcelles agricoles à l'Ouest, et au Sud par des constructions à usage d'habitation.

Le secteur concerné est très nettement situé hors espaces urbanisés du bourg.

Description des voies et des accès

La R.D. 977

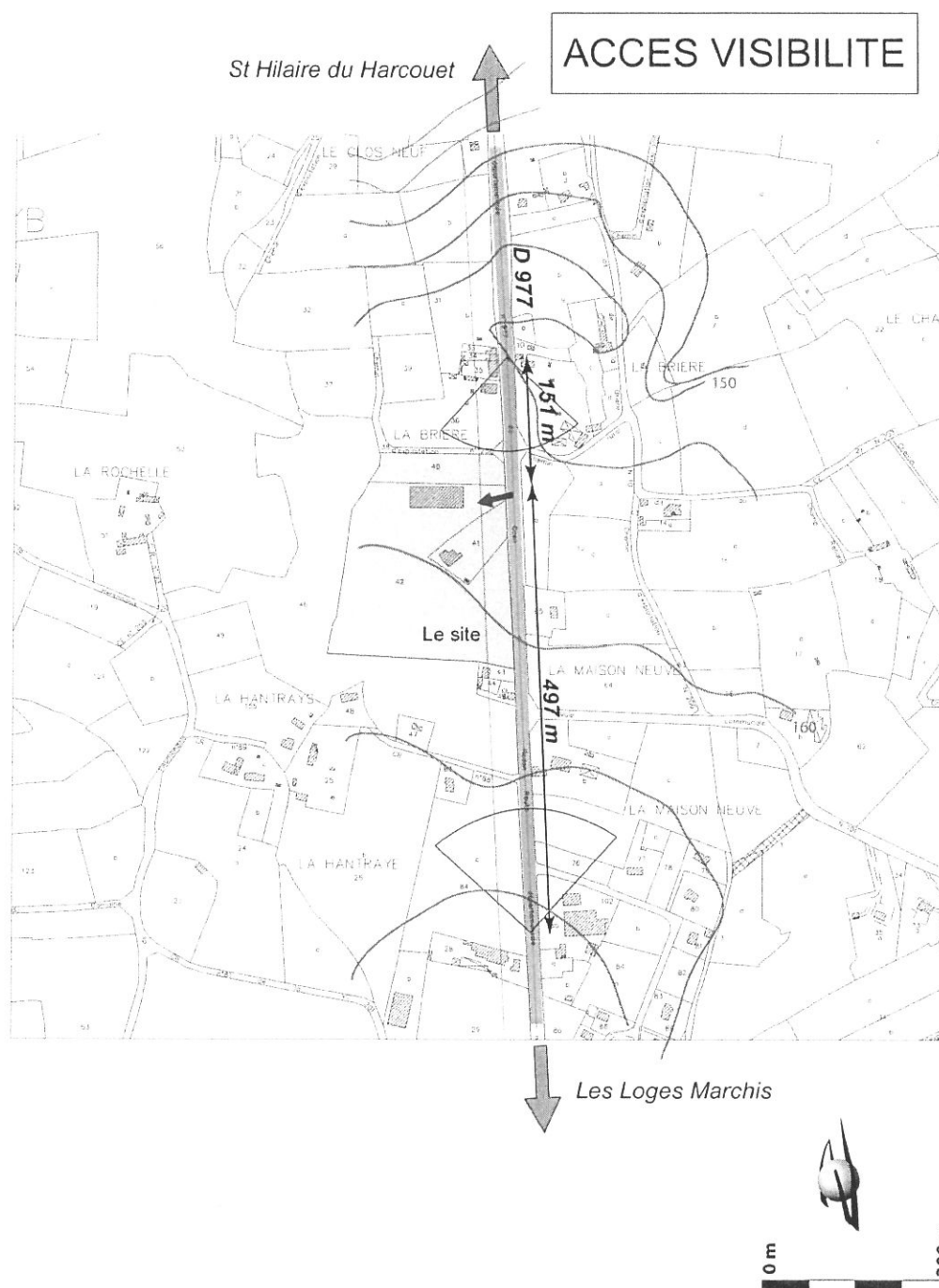
- Route à chaussée bi-directionnelle avec accotements enherbés, et fossés.
- Constitue la liaison entre Fougères et Saint-Hilaire-du-Harcouët.
- Présence d'accès direct de riverains sur la départementale au droit des lieux habités.

Le chemin d'exploitation Nord

- Chemin d'exploitation peu large.
- Desserte de quelques parcelles agricoles.

L'accès à la zone

- Les deux entreprises aujourd'hui installées ont un accès commun et unique.
- Cet accès possède une visibilité suffisante depuis la RD 977 : profondeur de 151 mètres vers le Nord, et de presque 500 mètres vers le Sud.



2 DESCRIPTION DU SITE ET OCCUPATION DU SOL

L'aire d'étude d'une superficie d'environ 3,8 ha, est constituée de trois parcelles, dont deux sont en partie occupées par deux entreprises, le reste étant cultivé. Sur le terrain, ces parcelles constituent une entité, il n'existe pas de limite physique entre elles.

La végétation est inexistante sur le site, il s'agit d'un paysage ouvert, refermé en «fond de scène» par une haie de qualité médiocre.

Le site présente une pente régulière, orientée vers le Nord, et qui se caractérise par une dénivellation de 5 m. environ entre le point haut. (*au Sud*) et le point bas (*au Nord*).



Le cliché ci-dessus est un panoramique à 180°, ce qui explique que la RD 977 au premier plan apparaisse comme courbe alors qu'elle est rectiligne. Ce cliché est pris au niveau du chemin d'exploitation formant la limite Nord du site.

Le cliché ci-dessous est pris depuis la limite Sud de la zone : la perception est large et profonde, la qualité des paysages est extrêmement banale.





3 PERCEPTION DU SITE

- **En provenance des Loges Marchis**, la perception du site se fait progressivement:
 - A partir du hameau «la Maison Neuve» le site est peu visible malgré une topographie favorable (point haut topographique) et le tracé rectiligne de la RD 977 : son débouché sur la RD est cependant perceptible.
 - A partir du carrefour RD 977 / VC 101, le site apparaît dans sa globalité : le paysage est dégagé de tout obstacle visuel.
- **En provenance de Saint-Hilaire-du-Harcouët**, la perception du site brutale, après avoir atteint le sommet d'une cote très pentue, depuis le village de la Brière..

Cette longue ligne droite que représente la R.D. 977 associée à une topographie marquée font de cette voie un axe de trafic routier important.

Malgré une bonne visibilité compte tenu de la topographie favorable et d'un tracé rectiligne, il apparaît difficile pour des raisons sécuritaires de multiplier les accès au site depuis cette voie.

Cet axe offre une fenêtre très importante sur le site qu'il est intéressant d'utiliser en accompagnement d'un aménagement paysager pour composer une façade de qualité à cette future zone d'activités.



Commune de _____

LES LOGES MARCHIS



PLAN LOCAL D'URBANISME _____

ELABORATION

Vu pour être annexé à la délibération du :
20 mai 2009

Le Maire, Paulette MATEO



Pièce n° 2

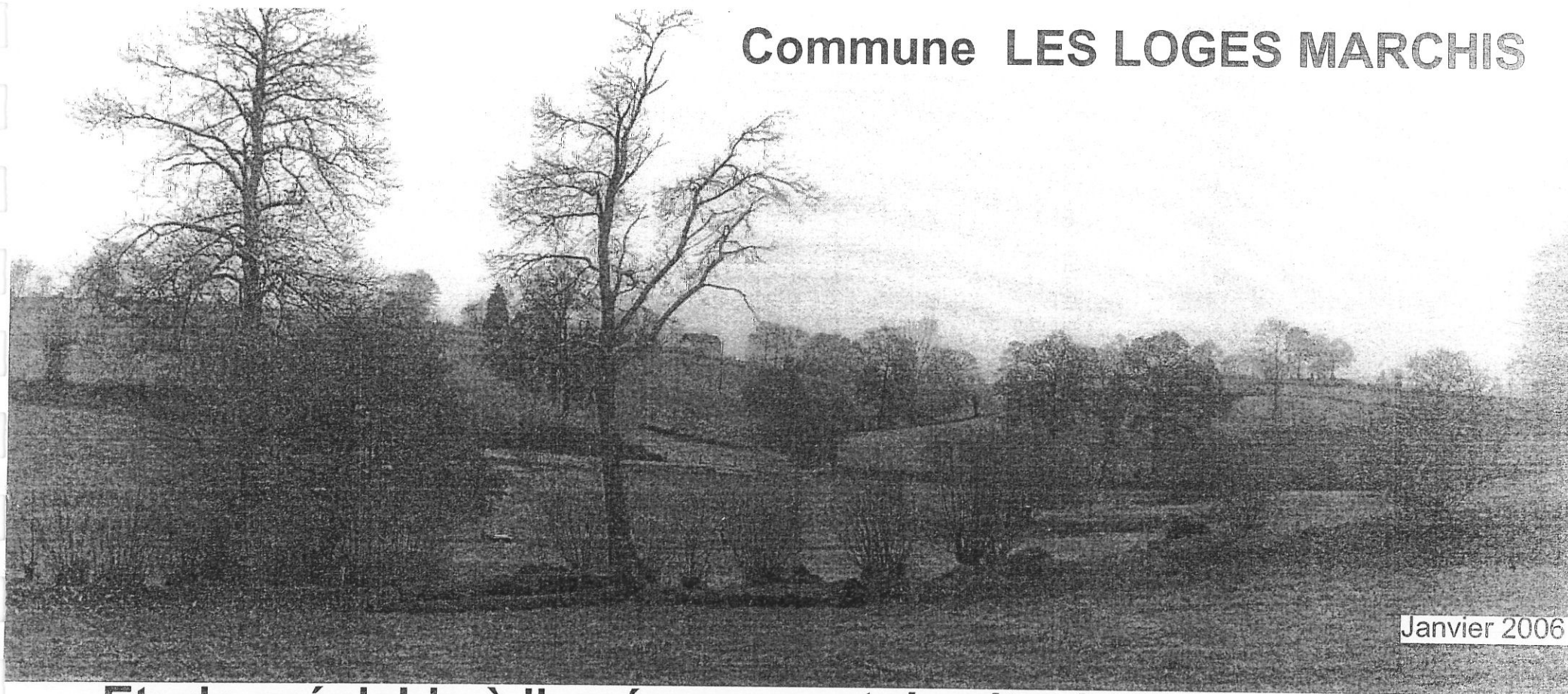
RAPPORT DE PRESENTATION

PIECES ANNEXES





Commune LES LOGES MARCHIS



Janvier 2006

Etude préalable à l'aménagement du site de La Courneuve (en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme)



OUEST-AMENAGEMENT
8, avenue des Thébaudières
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40
Fax : 02.40.63.03.93
e-mail : nantes@ouest-amenagement.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1: PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

1.	PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE	9
2.	DESCRIPTION DU SITE ET OCCUPATION DU SOL	11
3.	PERCEPTION DU SITE	13
3.1.	Depuis la RD 977	13
3.2.	Depuis la RD 492	16
4.	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	18

CHAPITRE 2: PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

1.	PRESENTATION ET OBJECTIFS	23
2.	ORGANISATION DU SITE ET PHASAGE	23

CHAPITRE 3: L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.11.1.4. DU CODE DE L'URBANISME

1.	ANALYSE DU PROJET ET DE SON IMPACT	29
1.1.	Au regard des nuisances et de la sécurité	29
1.2.	Au regard de la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture	29
2.	TRADUCTION DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	30
2.1.	Zonage	30
2.2.	Règlement	32



PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME / ARTICLE L111-1-4

«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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 à l'extension de constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(...)»

La présente étude concerne un projet d'aménagement urbain à vocation d'activités situé au Sud-Ouest du bourg des Loges Marchis en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD 977 reliant Fougères à Saint-Hilaire-du-Harcouët.

La RD 977 le bordant est classée route à grande circulation.

Ce site est à ce titre concerné par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette étude est l'application de ces dispositions sur le secteur mentionné ci-dessus.

Cette réflexion s'inscrit notamment dans la démarche de révision du P.O.S. en P.L.U. engagée par la commune.

Son objectif est de développer un projet urbain et paysager de qualité, au travers d'un plan de composition d'ensemble de la zone, qui puisse contribuer à la cohérence du développement général de la commune des Loges Marchis, et dont les grands principes devront être traduit dans les documents d'urbanisme sous la forme de:

- zonage
- règlement de la zone.



CHAPITRE 1

PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE



1. PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

Le site étudié se situe à l'entrée Sud de l'agglomération au lieu-dit de «La Courneuve».

Il est encadré à l'Est par la RD 977, au Nord et à l'Ouest par la RD 492 et au Sud par la vallée du ruisseau du Vaux Roux.

L'entrée de ville est aujourd'hui clairement constituée.



2. DESCRIPTION DU SITE ET OCCUPATION DU SOL

For more details, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

L'aire d'étude d'une superficie d'environ 3,5 ha, est constituée de deux parcelles, aujourd'hui cultivées. Sur le terrain, ces parcelles constituent une entité, il n'existe pas de limite physique entre elles (ni clôtures, ni haies).

La végétation est inexistante sur le site, il s'agit d'un paysage ouvert, refermé en «fond de scène» par le paysage de la vallée du ruisseau du Vaux Roux extérieure au site étudié.

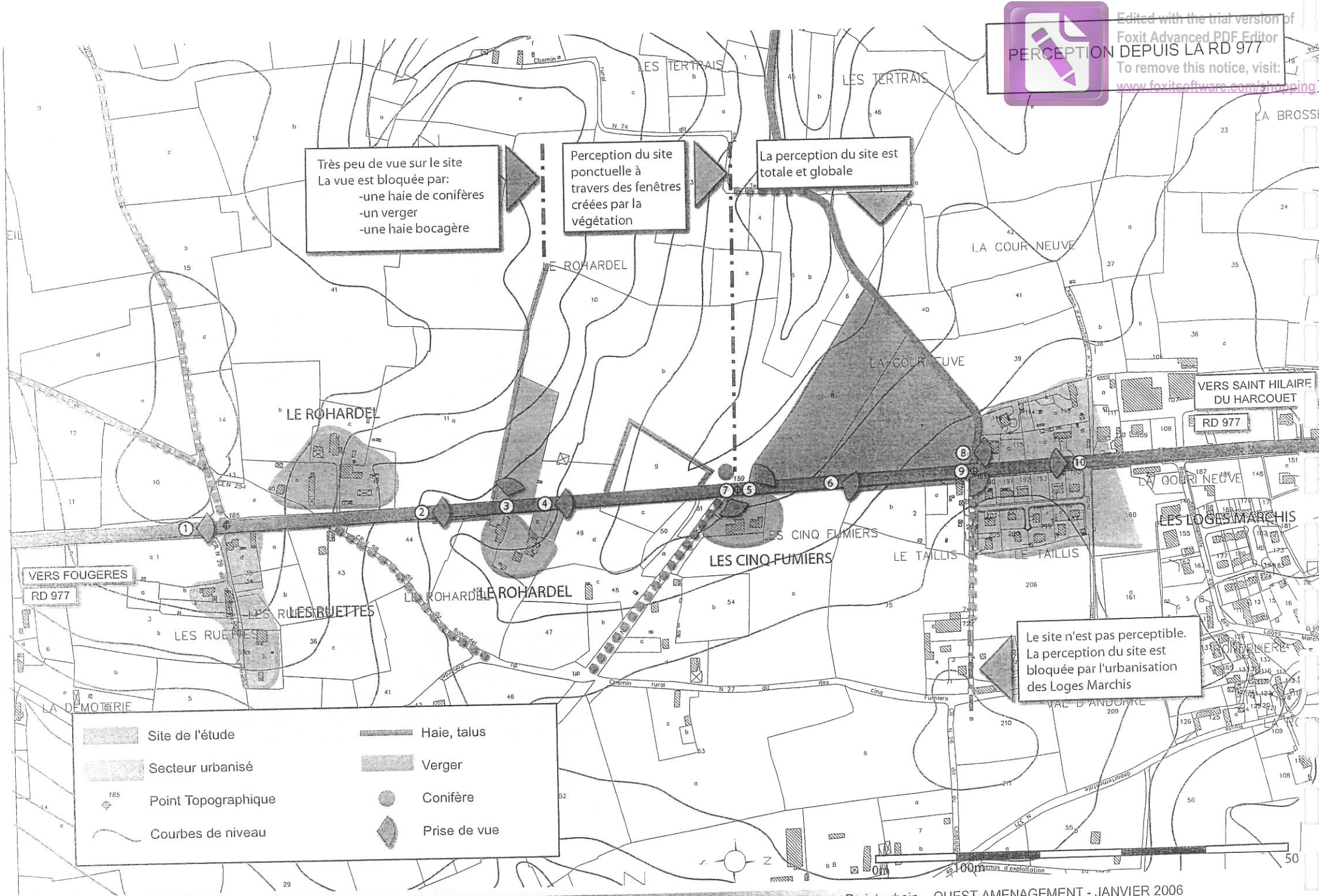
Le site présente une pente régulière, orientée vers le Sud-Ouest, et qui se caractérise par une dénivellation de 10 m. environ entre le point haut (intersection des deux R.D.) et le point bas (vallée du ruisseau de Vaux Roux).



3. PERCEPTION DU SITE

3.1. Depuis la R.D. 977

- **En provenance de Fougères**, la perception du site se fait progressivement:
 - A partir du hameau «les Ruettes» le site est invisible malgré une topographie favorable (point haut topographique) et le tracé rectiligne de la RD 977.
 - Après le hameau «le Rohardel» deux écrans successifs de végétation limitent les vues sur le site.
 - Au-lieu dit les «cinq fumiers», la perception est totale et globale à partir du point bas topographique. Le paysage est dégagé de tout obstacle visuel.
 - Le site est cadré par un fond de scène composé de la végétation de la vallée du ruisseau de Vaux Roux au Sud-Ouest et du début de l'urbanisation du bourg des Loges Marchis au Nord.
- **En provenance de Saint-Hilaire-du-Harcouët**, la perception du site est bloquée par l'urbanisation du bourg. On découvre le site tardivement.
- Cette longue ligne droite que représente la R.D. 977 associée à une topographie marquée du site font de cette voie un axe de trafic routier important.
Malgré une bonne visibilité compte tenu de la topographie favorable et d'un tracé rectiligne, il apparaît impossible pour des raisons sécuritaires de créer un accès au site depuis cette voie.
Cet axe offre une fenêtre très importante sur le site qu'il est intéressant d'utiliser en accompagnement d'un aménagement paysager pour composer une façade commerciale à cette future zone d'activités.





① La longue ligne droite de la RD 977 associée à une topographie très marquée borde le site à l'est



④ Un deuxième écran perpendiculaire à la RD 977 végétale masque le site



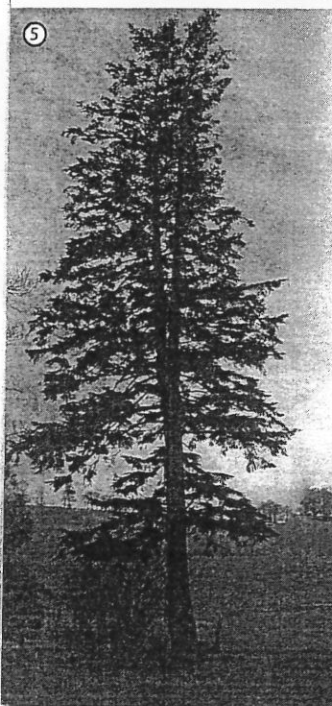
⑥ Talus et haie de châtaigniers le long de la RD 977 face au site d'étude



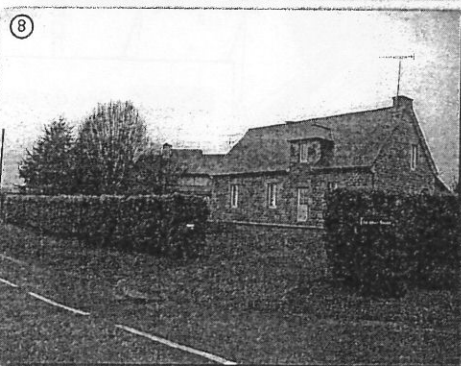
⑩ Absence de visibilité du site depuis les Loges Marchis



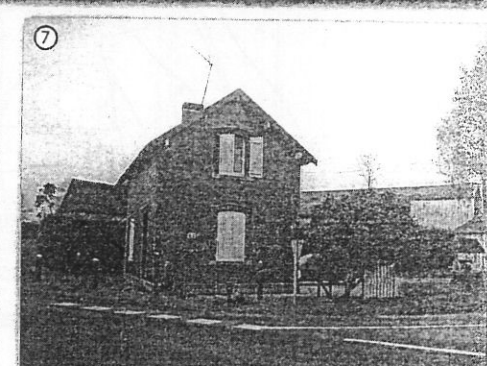
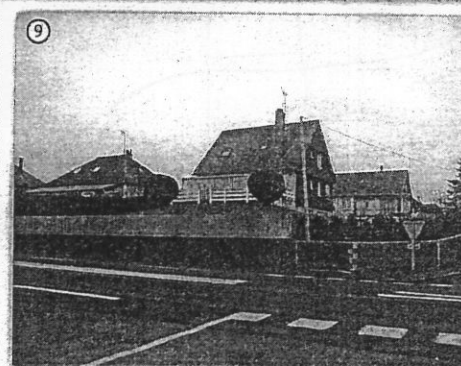
② Un écran de végétation (conifère, verger et haie bocagère) obstrue la vue sur le site.



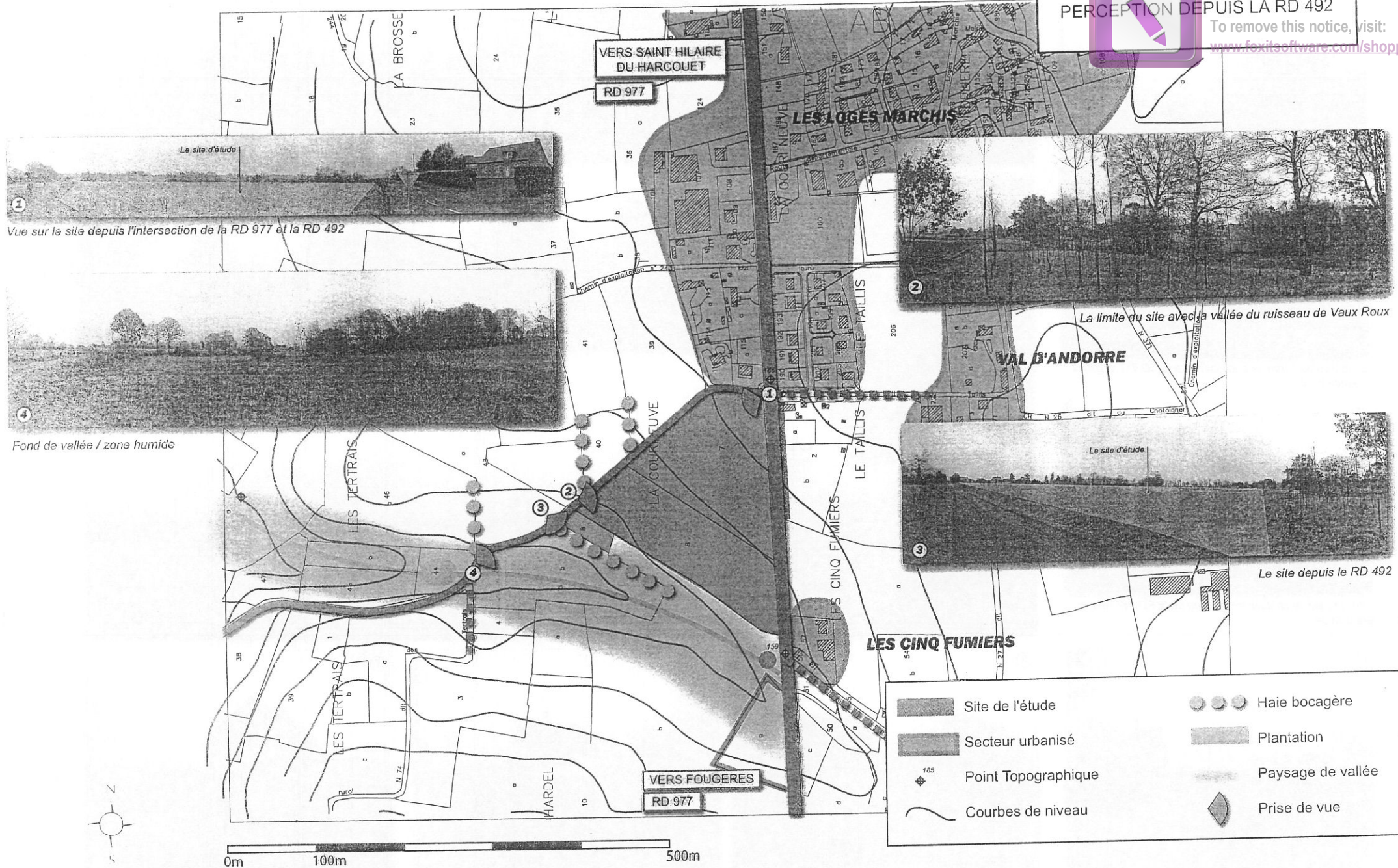
⑤ Le site est perçu dans sa globalité



⑧ Limite d'urbanisation des Loges Marchis



⑦ Le hameau "les cinq fumiers" en bordure de la RD 977



3.2. Depuis la R.D.492

- En provenance des Loges Marchis

L'urbanisation du lieu-dit «la Courneuve» en limite d'agglomération ne permet pas la perception du site avant le croisement de la R.D. 977 et la R.D. 492. A partir de cette intersection, le site est dégagé et plonge vers la vallée du ruisseau du Vaux Roux. Le site est perçu dans sa globalité, aucun obstacle visuel n'obstrue sa perception.

- En provenance du hameau de l'Eteurerie

Cette route départementale est particulièrement sinueuse, son caractère rural, pittoresque et sa fonction de desserte de hameaux ne permettent pas d'envisager une circulation de poids lourds.

L'accès ou les accès au site pourront se faire dans sa partie la plus proche du bourg des Loges Marchis, c'est-à-dire au Nord de la vallée du ruisseau du Vaux Roux.

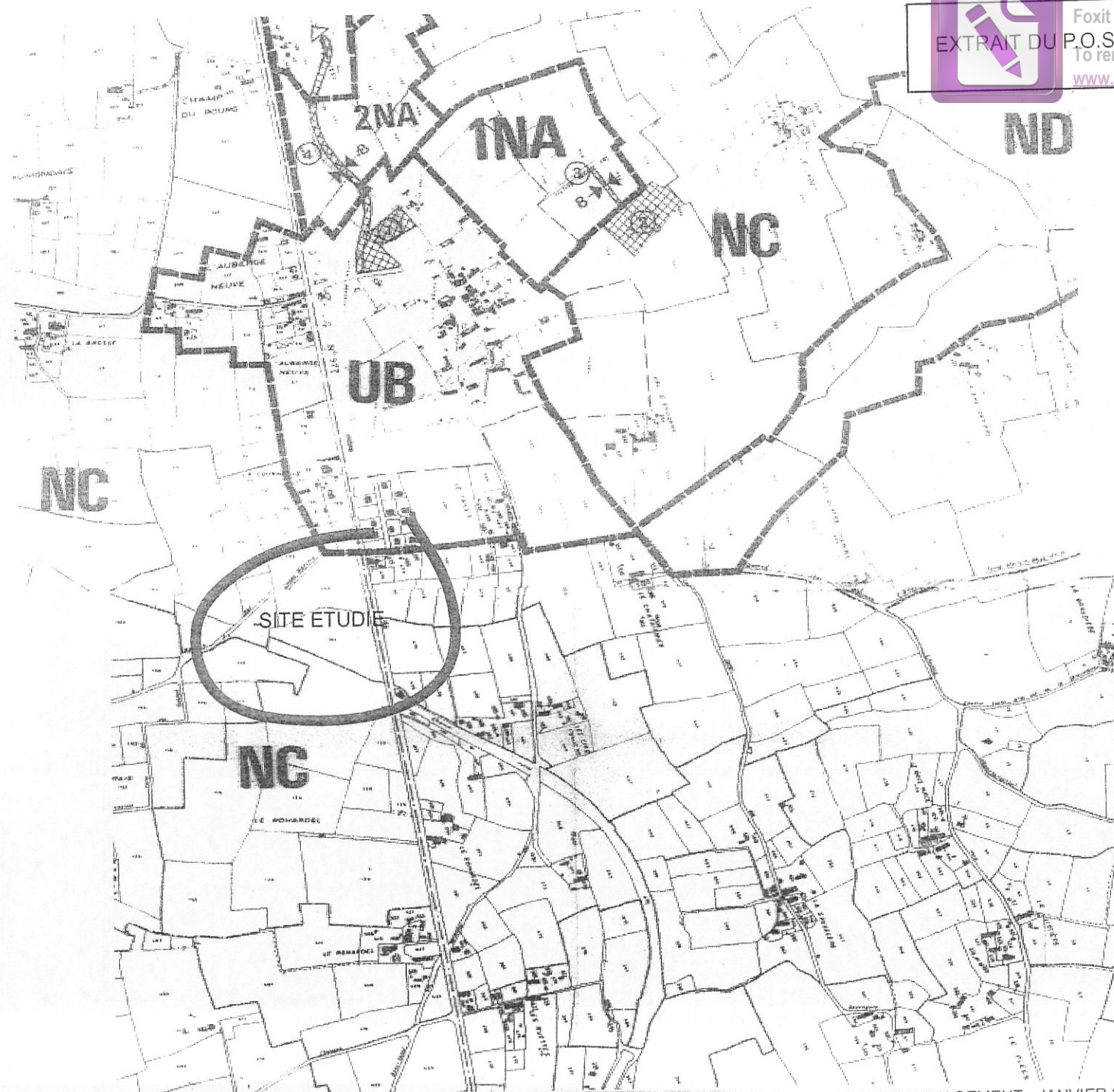


La vallée du ruisseau du Vaux Roux, un paysage de qualité à proximité du site étudié.



La RD 492, une route étroite et sinueuse traversant un paysage vallonné de la vallée du ruisseau du Vaux Roux







4. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

- Le P.O.S. actuel classe les parcelles du site d'étude en secteur NC.

La zone NC est une zone naturelle vouée à la protection de l'économie agricole et des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol liées à cette économie et la mise en valeur de ces richesses.

- Le projet de la révision du P.O.S. en P.L.U. est l'occasion pour la commune de modifier la vocation de ce site en zone d'activités économiques, elle sera à ce titre concerné par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme

La R.D est une route départementale classée à grande circulation. A ce titre, les terrains qui la bordent sont soumis à l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, (autrement dit l'article 52 de la loi Barnier) qui stipule qu'à défaut de projet urbain et de sa retranscription dans le document d'urbanisme, le recul des constructions devra être de 75 m par rapport à l'axe de la route nationale.

Un projet urbain est donc élaboré: il fait l'objet du chapitre 2 du présent dossier, ainsi qu'un plan d'aménagement et des prescriptions à intégrer dans le règlement du P.L.U.



CHAPITRE 2

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

1. PRESENTATION ET OBJECTIFS

L'objectif de la commune est de viabiliser le site étudié, afin de développer son offre en matière de commerce et d'artisanat.

Localisée en entrée Sud de ville, cette zone d'activités à caractère commercial, artisanal devra présenter une première image valorisante des Loges Marchis en provenance Fougères.

Le parti d'aménagement a pour objectif de permettre le développement d'une image d'entrée de qualité en rapport avec l'envergure du paysage.

2. ORGANISATION DU SITE



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Organisation du site:

- La future zone d'activités sera desservie par la R.D. 492.
- La configuration topographique du site conduit à un découpage parcellaire parallèle aux courbes de niveaux.

Implantation du bâti

- L'implantation du bâti suit l'organisation spatiale du découpage parcellaire.
- Les bâtiments sont installés sur des terrasses permettant de gérer la topographie du lieu et les écoulements des eaux pluviales
- Le long de la RD 977, les façades des bâtiments seront parallèles à la voie, favorisant des «effets vitrines» et des vues en profondeur sur la zone.

Traitement paysager

- Le long de la RD 977

Le premier plan sera engazonné et planté d'un double alignement d'arbres, leurs espacements seront de l'ordre d'une quinzaine de mètres de manière à créer un véritable alignement végétal et en même temps de ménager des ouvertures suffisamment larges pour conserver un «effet vitrine» intéressant pour les entreprises.

- A l'intérieur du site

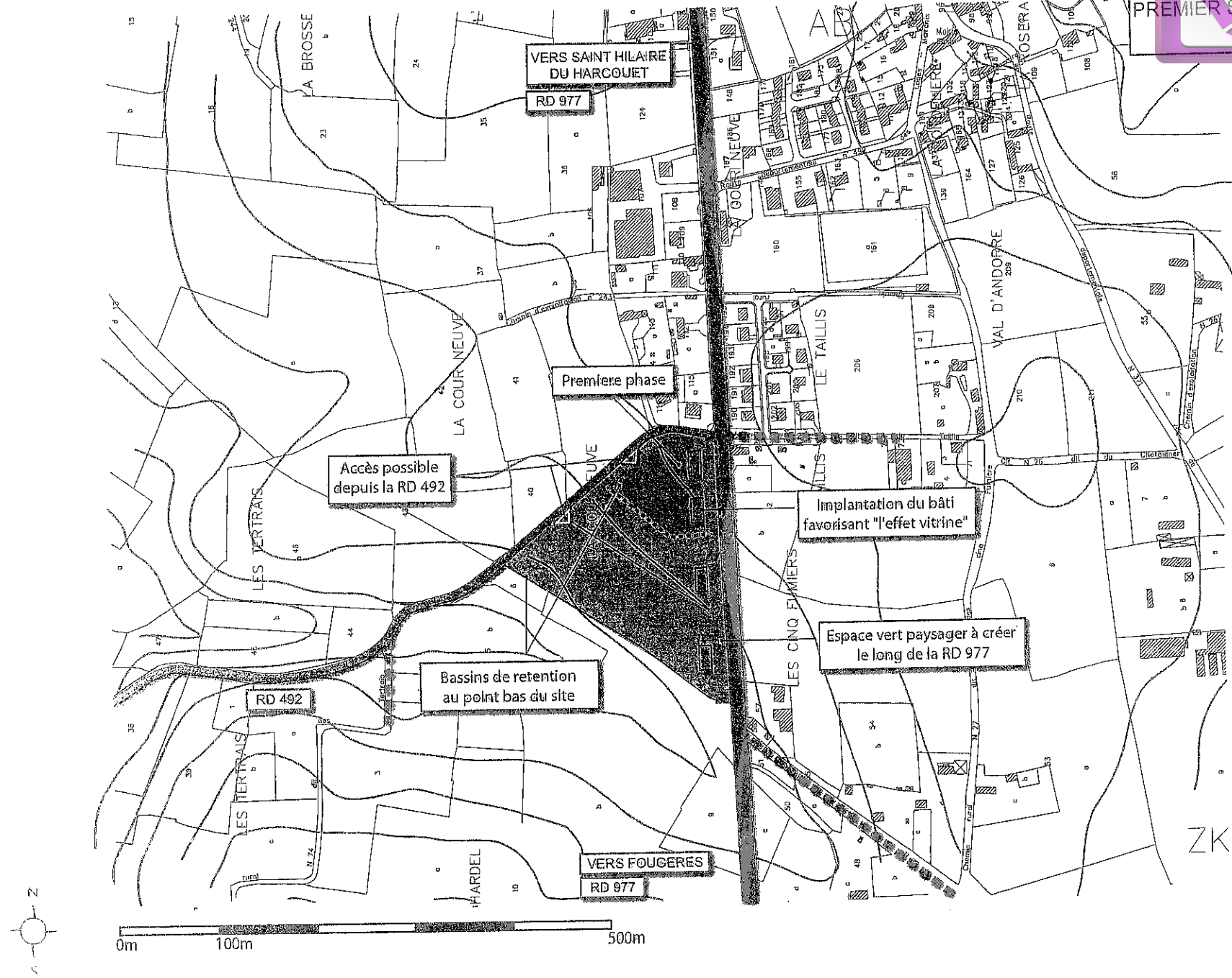
Des limites parcellaires paysagères permettent par l'intermédiaire de talus plantés d'essences bocagères, de gérer la topographie du site.

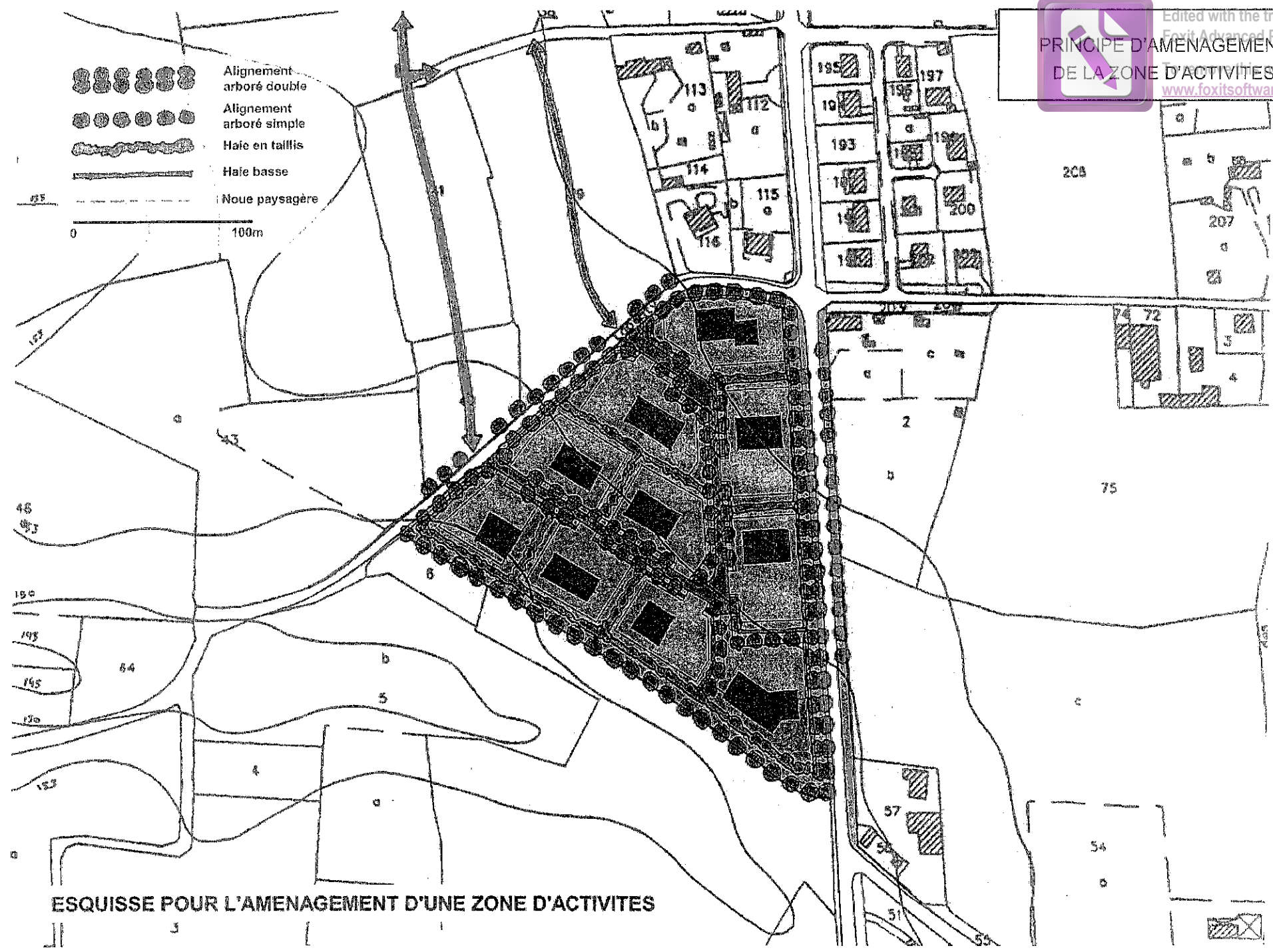
Qualité architecturale des bâtiments

On recherchera une homogénéité architecturale pour l'ensemble des bâtiments de la zone d'activités qui renforcera les effets d'organisation et de mise en scène visuelle. Etant donné la vocation commerciale et artisanale de la zone, cette homogénéité pourra être obtenue assez facilement par des recommandations d'utilisation de matériaux de couleurs semblables (le blanc ou le gris par exemple).

Phasage

- L'implantation de deux bassins de rétention est proposée sur le schéma d'organisation dans l'optique d'un phasage de l'opération.
- Le premier bassin est symbolisé le long de la RD 492 au point le plus bas de la première phase de l'opération.
- Le second est lui aussi situé le long de la RD 492, au point topographique le plus bas du site.
- Leur dimensionnement et leur forme seront à définir ultérieurement.







CHAPITRE 3

L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.11.1.4. DU CODE DE L'URBANISME



En dehors des enjeux en terme d'aménagement urbain et paysager du site du projet, les risques particuliers peuvent être évoqués concernant la sécurité et le bruit.

1.1 Au regard des nuisances et de la sécurité

- Prise en compte des risques liés à la sécurité

Les nuisances en terme de sécurité sur le projet sont limitées. Le développement d'un projet urbain à vocation d'activités dans l'emprise du site présente un avantage au niveau de la sécurité car il permettrait de créer, en entrée d'agglomération, un ralentissement de la vitesse des véhicules.

Aucun accès n'est prévu sur la RD 977.

- Prise en compte des risques liés au bruit

Le développement d'une zone à vocation d'activités ne présente pas d'enjeux majeurs au niveau des risques liés aux bruits, car elle s'installe à proximité immédiate d'un axe routier lui-même générateur de bruit, ce qui diminue d'autant l'émergence potentielle de ce rapport au bruit ambiant.

En cas d'implantations d'activités bruyantes au Nord du site du projet, à proximité des habitations, des dispositifs permettant la diminution du bruit seront à prévoir en conformité avec la réglementation.

Concernant les nuisances sonores liées à la RN 977, il n'y a pas d'enjeux particuliers à prendre en compte vis à vis du développement d'un projet urbain à vocation d'activités qui ne comportant pas d'habitations.

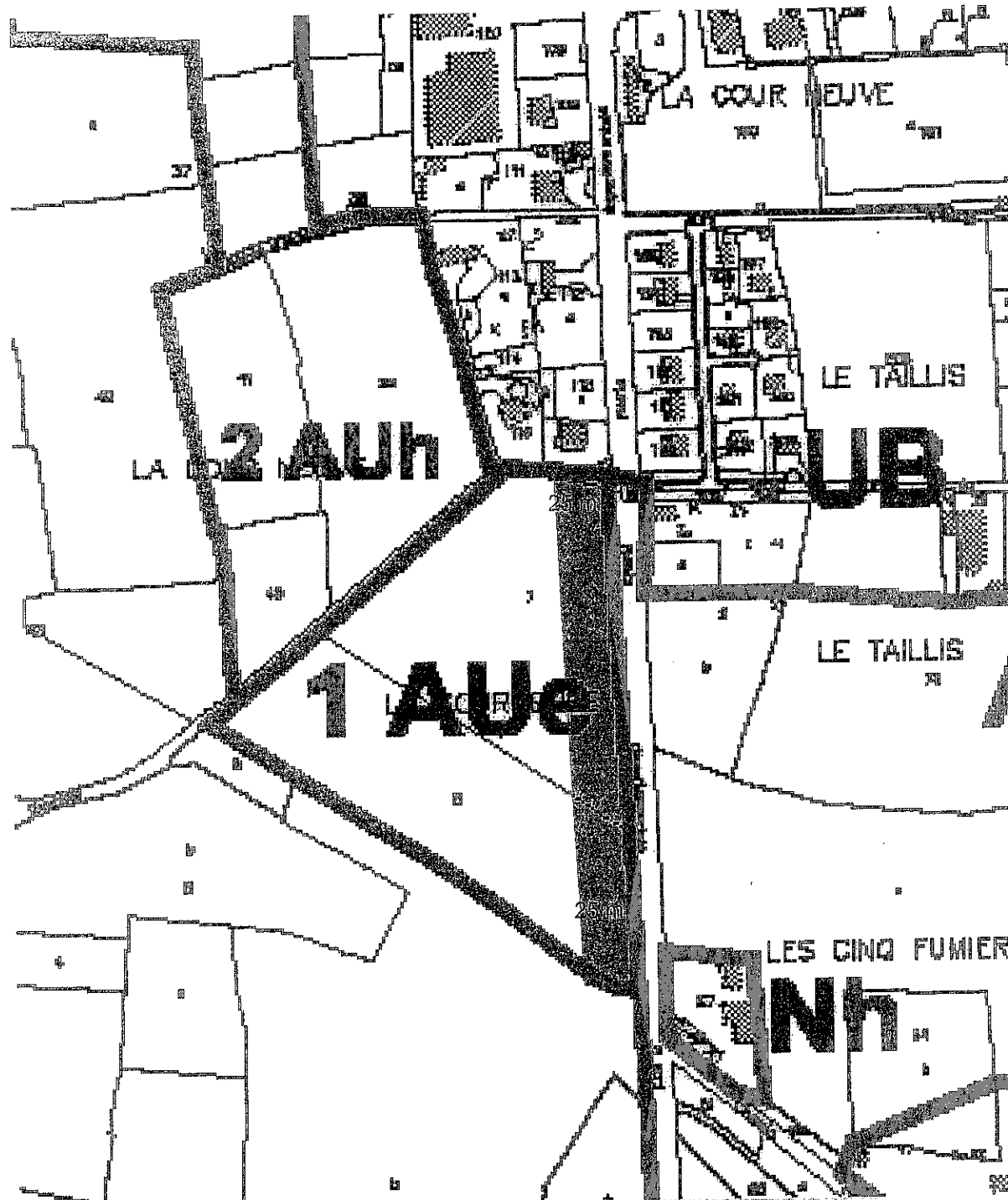
- Le projet permettra de marquer l'entrée de l'agglomération par un aménagement paysager urbain (un double alignement d'arbres et un espace engazonné) qui pourra se poursuivre vers le bourg, en opposition avec un paysage rural (haies bocagères, haumeaux).

- Cette bande verte sera d'une largeur supérieure ou égale à 15 mètres permettant un recul suffisant pour une bonne visibilité du bâti, et ménageant des perspectives sur l'ensemble du site.

- Derrière cette «façade urbaine», le projet développe une image plus rurale de part :

- le développement d'un minimum de voirie
- une implantation du bâti en terrasse suivant la topographie du site,
- des plantations de type bocagère le long de la RD 492 et également, de chaque côté des voies de desserte de la zone,
- des plantations de haies vives en limite de lot.

- La volumétrie du bâti devra être simple et les matériaux et leurs couleurs des plus sobres.



2. TRADUCTION DANS LE DOCUMENT D'URBANISME



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:

www.foxitsoftware.com/shopping

2.1 Zonage

La zone d'activités étudiée sera classée en zone 1AUe dans le PLU de la commune.

2.2 Règlement

Nous mentionnons ici les éléments proposés à inclure dans le règlement de la zone 1AUe du futur P.L.U.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 AUe est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et réservés à l'accueil des activités économiques.

Article 1 AU.e 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Il est notamment précisé que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone seront intégrées en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspects extérieurs au corps du bâtiment d'activités.

Article 1 AU.e 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Les accès directs sont interdits sur les routes départementales RD 977 et RD 492.

L'accès à la zone se fait uniquement par la RD 492.

Les accès à chacune des parcelles sont fixés sur une voirie interne dans le but de maîtriser la circulation des véhicules, et le projet d'aménagement le long de la RD 977.

Article 1 AU.e 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait dans les conditions minimales suivantes :

- RD 977 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- RD 492 : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 1 AU.e 11. ASPECT EXTERIEUR

Les aires de stockage ainsi que les aires de stationnement sont interdites en façade le long de la RD 977 et le long de la RD 492.

Le règlement de la zone propose des choix simples de matériaux, de couleurs et de formes qui conféreront une homogénéité au site tout en laissant une certaine souplesse aux futures propriétaires.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisées en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupresus sont interdits. Les essences autorisées sont citées dans la liste des végétaux en annexe.

Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques (voir liste en annexe).



Proposition d'essences végétales à préconiser dans l'aménagement de la zone.

LE LONG DE LA RD 977

ARBRES RUSTIQUES POUR PLANTATIONS EN ALIGNEMENT

Tilleul à petites feuilles, érable sycomore, hêtre, chêne pédonculé, charme, bouleau, sorbier domestique (= cormier), merisier, pommier d'ornement (Malus 'Everest' ou similaire), poirier d'ornement (Pyrus calleryana), marronnier.

LE LONG DE LA RD 492, LE LONG DES VOIES DE DESSERTE DE LA ZONE ET SUR LES ESPACES DE STATIONNEMENT

ESSENCES LOCALES D'ARBRES POUR PLANTATIONS DE TYPE BOCAGERES PLURISTRATIFIÉES.

- Arbres : Chêne pédonculé, frêne commun, hêtre commun, châtaignier, merisier, tilleul à petites feuilles.
- Petits arbres et arbustes : noisetier, prunellier, cornouiller sanguin, charme, noisetier, églantier, houx, érable champêtre, amélanchier, prunier myrobolan, viorne obier, fusain d'Europe, troène vulgaire, nerprun, bourdaine, buis à feuilles longues, genêt à balais.

LIMITE DE LOTS

ESSENCES POUR HAIES VIVES ARBUSTIVES EN LIMITE DE LOT

- On utilisera comme base pour la constitution des haies vives, les végétaux de la liste «Petits arbres et arbustes» ci-dessus.
- Des essences horticoles rustiques peuvent être utilisées en complément : deutzia scabra, mahonia, rosier de paysage (R. Pleine de Grâce / R. rugosa / R. The Fairy ou similaires) / genêt d'Espagne / seringat / spirées hautes (ex. S. 'Van Houttei', S. prunifolia) / osmanthe / laurier tin.

VÉGÉTAUX POUR HAIES TAILLÉES MONOSPÉCIFIQUES

- Charmille (= charme commun).



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



COMMUNE DE LES CRESNAYS

**ETUDE POUR LA MAITRISE
DU DEVELOPPEMENT URBAIN
ET LA MISE EN VALEUR PAYSAGERE DU BOURG**

Atelier A3

Le presbytère, 50370 Les Cresnays

SOMMAIRE



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Introduction.....	3
1 • Analyse paysagère et fonctionnelle de l'agglomération.....	5
1 • 1 Le bourg ancien	6
1 • 2 Le secteur pavillonnaire	16
1 • 3 La traverse d'agglomération.....	26
1 • 4 Enjeux et perspectives d'aménagement	34
2 • Environnement paysager et potentiel urbanisable aux abords de l'agglomération	37
2 • 1 Analyse des sites aux abords de l'agglomération.....	38
2 • 2 Enjeux et perspectives d'aménagement	51
3 • Organisation du développement de l'agglomération	55
Conclusion.....	59

Pour l'aider à mener à bien sa réflexion sur la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, la Municipalité des Loges Marchis a sollicité l'Atelier A3 pour réaliser un diagnostic architectural, urbain et paysager de l'agglomération. L'objectif de cette étude est double :

- rechercher les sites les plus appropriés pour assurer la poursuite de l'urbanisation du bourg dans un objectif de cohérence urbaine ;
- organiser le développement de l'agglomération aussi bien pour son habitat, ses commerces, ses entreprises et ses équipements collectifs.

La réponse formulée, qui fait l'objet du présent document, s'articule en trois temps. Le premier chapitre porte sur l'analyse paysagère et fonctionnelle de l'agglomération proprement dite. Il s'agit d'un état des lieux qui permet de comprendre les caractéristiques du bourg, ses atouts, ses faiblesses. Cette étape est indispensable si l'on veut inscrire le développement de l'agglomération dans une perspective de cohérence architecturale urbaine et paysagère. Elle est l'occasion, parallèlement, de proposer des orientations d'aménagement pour répondre aux problèmes qui ont pu être mis en évidence. Cette première partie se divise elle-même en trois sous-chapitres : le bourg ancien, le secteur pavillonnaire et la traverse d'agglomération (c'est à dire les abords de la R.D. 977). Ces trois secteurs présentent des caractéristiques particulières, posent des problèmes et renvoient à des enjeux d'aménagement qui leur sont propres. Par conséquent, ils nécessitent chacun un développement spécifique.

Le second chapitre concerne l'analyse des sites aux abords de l'agglomération. L'objectif, cette fois-ci, est d'évaluer l'opportunité de leur ouverture à l'urbanisation au regard du paysage. Cette analyse permet la définition d'un périmètre d'urbanisation potentiel ainsi que de nouvelles orientations vis à vis de leur aménagement.

Le troisième chapitre opère enfin la synthèse des analyses et des orientations d'aménagement définies dans les deux premières parties pour répondre, de façon schématique, à la question de l'organisation du développement de l'agglomération.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



1 • ANALYSE PAYSAGERE ET FONCTIONNELLE DE L'AGGLOMERATION



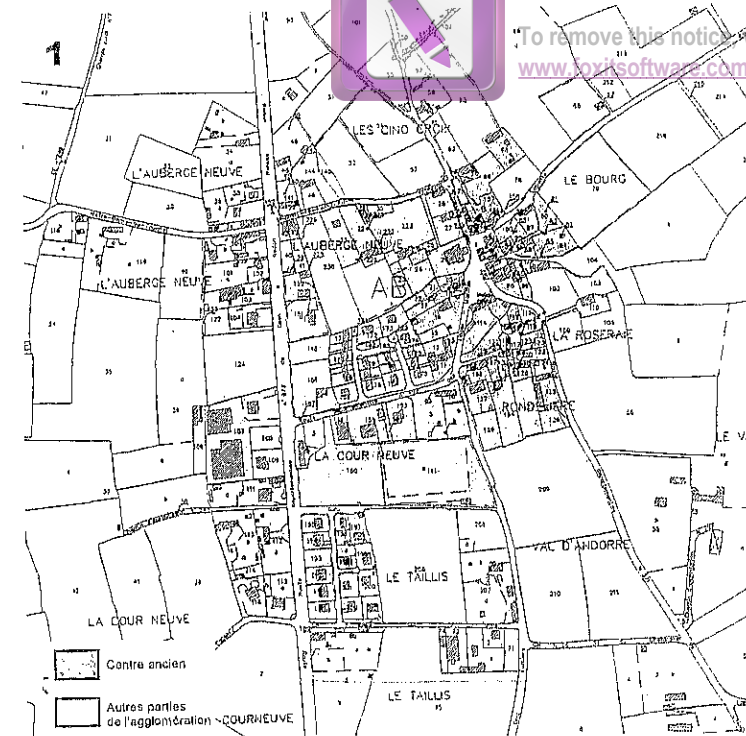
1.1 • LE BOURG ANCIEN

Le bourg ancien des Loges Marchis est situé en retrait de la R.D. 977, sur la rive est de la route. Il se développe autour du carrefour entre les R.D. 171 et 492 et le chemin parallèle à la R.D. 977 qui était probablement l'ancienne route reliant Saint Hilaire du Harcouët à Louvigné du Désert (1). Il s'agit de la partie la plus intéressante de l'agglomération.

Le bâti, dans l'ensemble, est de grande qualité. Il est dominé par deux édifices majeurs : l'église et la mairie-école.

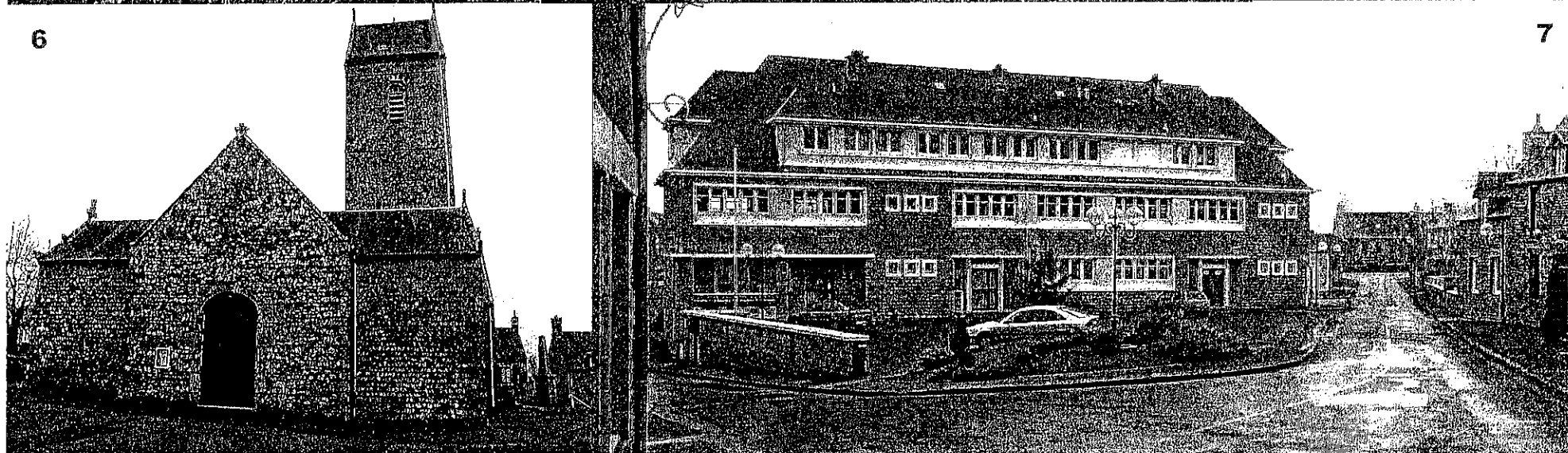
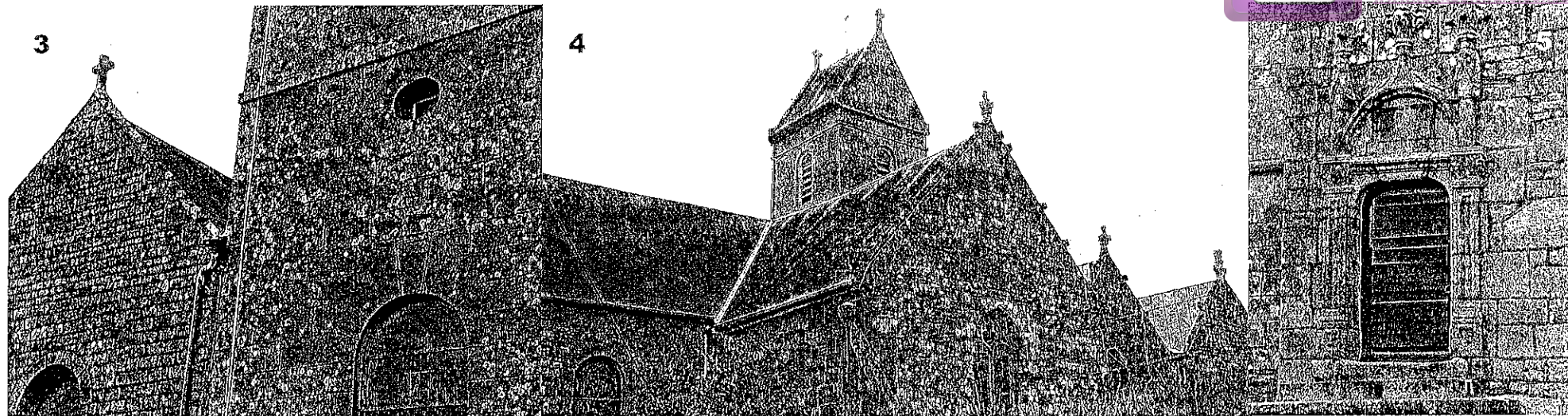
Tout le monde s'accordera à reconnaître l'intérêt de l'église, avec ses trois transepts accolés intégrant un beau clocher en bâtière caractéristique du 18^e siècle, qui lui donnent une silhouette inhabituelle et imposante (2 à 6), et son splendide encadrement de porte gothique flamboyant situé sur le flanc ouest (5).

Parler en termes équivalents de la mairie, alors qu'il s'agit d'un bâtiment récent, peut paraître plus surprenant. Pourtant, ce bel édifice qui date de la période de la reconstruction et porte la marque de l'architecture moderne est remarquable d'élégance, avec ses grands encadrements en béton mouluré qui soulignent la façade de grandes horizontales (7). Surtout, sa volumétrie classique, avec sa toiture à quatre pans, son élévation, similaire à celle des bâtiments avoisinants, et son implantation qui vient refermer la place centrale, lui permettent



2







de trouver une place parfaitement juste dans le bourg, et ce malgré sa singularité architecturale. Comme quoi, il est possible d'assurer l'insertion paysagère d'un bâtiment en sortant des chemins du strict mimétisme architectural...

Les autres constructions, bien que plus modestes, sont aussi intéressantes. Les matériaux traditionnels (pierre, torchis et pan-de-bois...) dotent les façades de couleurs chaudes et de textures riches, tout en soulignant le dessin des ouvertures de façon décorative. Les constructions, accolées en files jointives par les pignons, forment des ensembles bâtis en longueur, assez élégants.

La maçonnerie, dominée par le granit blond, et la régularité des volumes, limités pour l'essentiel à R.D.C. + combles ou R + 1 + combles, confèrent au bourg ancien une certaine unité architecturale (8 à 14). Néanmoins, paraissent ici et là des corps de bâtiments en torchis ou en faux pan-de-bois (14), ou encore des encadrements en briques (10) apportent une certaine variété, sans remettre en cause la cohérence de l'ensemble. Il en va de même pour les ruptures au niveau des toitures qui évitent de produire des volumes trop uniformes (8 à 10).

Près de la mairie et de l'église, les constructions constituent un petit noyau bâti aux caractéristiques urbaines très affirmées. Les constructions forment des ensembles jointifs continus, implantés en limite de domaine public, cette disposition donnant consistance à l'espace triangulaire de la place centrale (15-16).

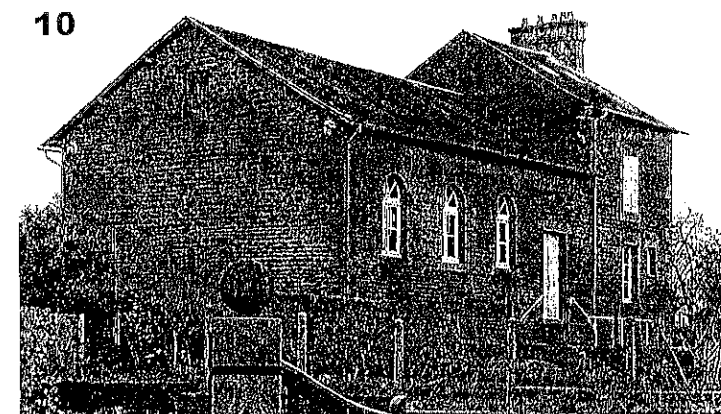
8

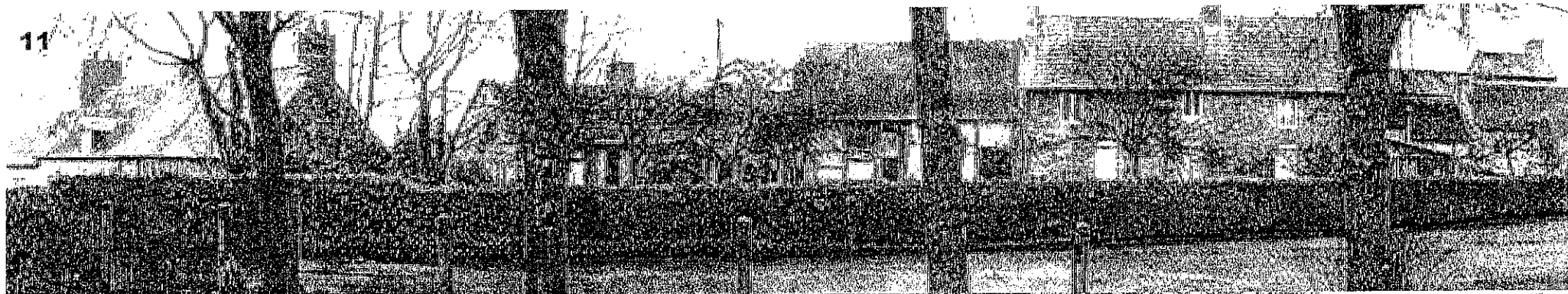


9



10

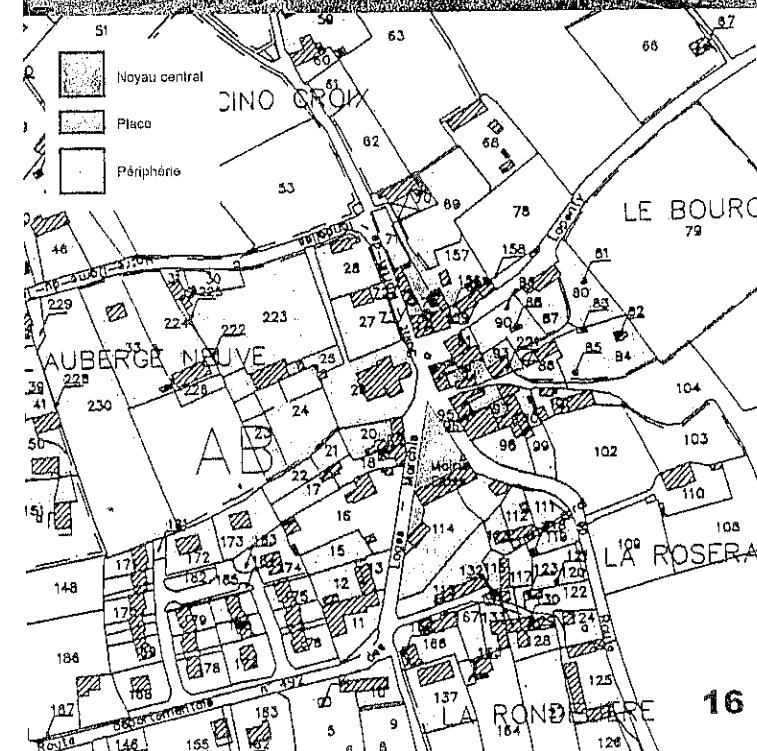


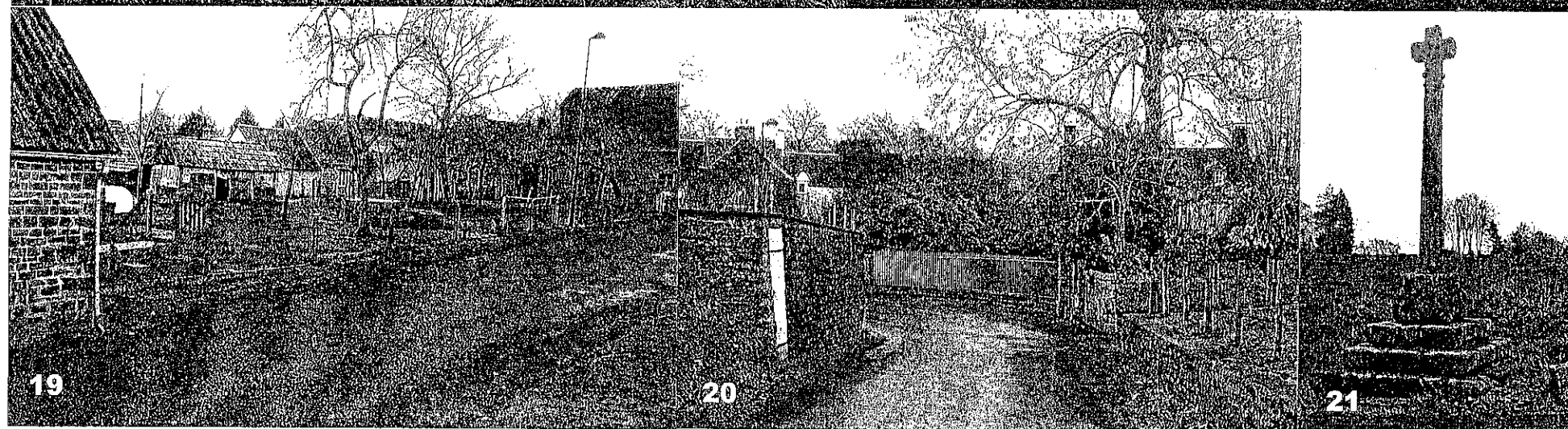
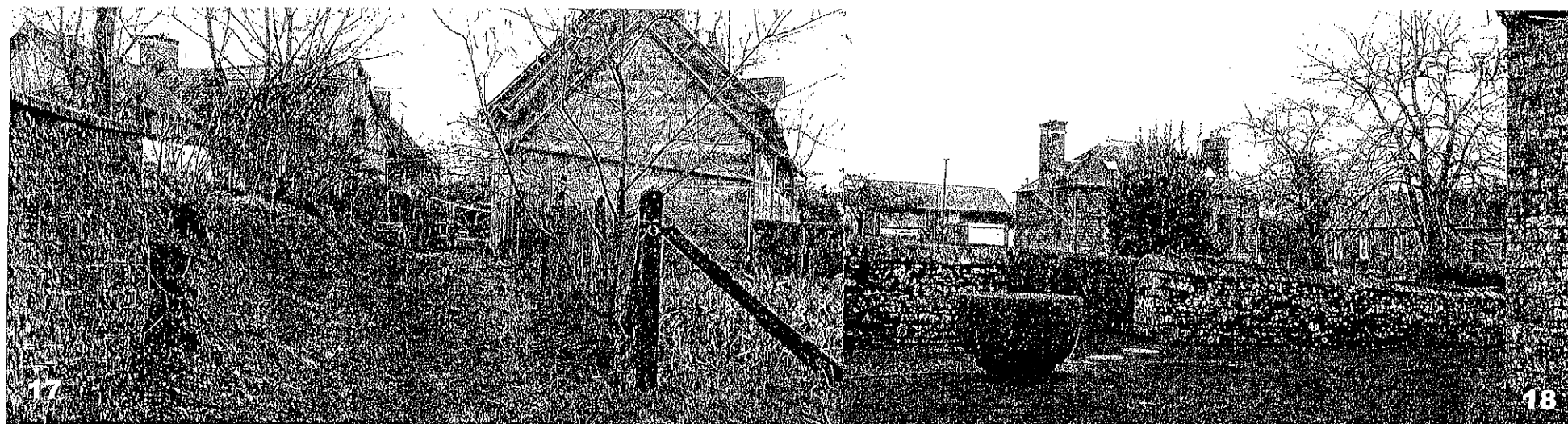




Le fait de posséder une place représente généralement un atout pour un village : elle apporte une certaine richesse paysagère en diversifiant les espaces publics. D'autre part, c'est un lieu qui évoque la notion de communauté, même quand il n'est plus guère possible de s'y rassembler en raison des contraintes liées à la circulation automobile et au stationnement, comme c'est le cas ici.

Lorsque l'on s'éloigne de la place, le bâti est toujours assemblé en ensembles jointifs, mais ces derniers se trouvent séparés les uns des autres et implantés en retrait des voies. Cet environnement, plus caractéristique des faubourgs, des petits villages ruraux ou encore des hameaux, produit un paysage semi-ouvert des plus intéressants. La vue se trouve arrêtée en arrière-plan par les constructions, et le bâti se mêle de façon pittoresque au végétal (17 à 20). Au niveau des rues, le regard est presque systématiquement bloqué lors des changements de direction par des bâtiments faisant office de fond de perspective. A noter l'importance prise par les murs et grilles de clôture dans cette partie du village, ainsi que celle des talus, des haies d'essences locales ou encore des jardins potagers, qui sont intimement liés à la qualité et à l'identité des lieux, sans oublier, bien sur, les calvaires dont la valeur patrimoniale est toutefois reconnue depuis longtemps (21).





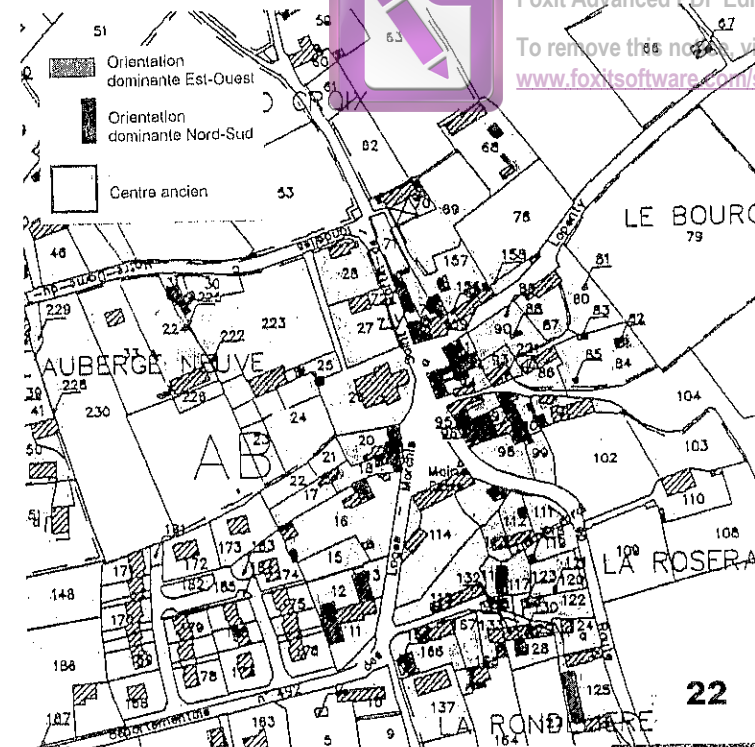
Dans l'ensemble, les bâtiments sont orientés parallèlement ou perpendiculairement à un axe nord-ouest / sud-est, ce qui participe à la cohérence urbaine et paysagère du centre ancien, au même titre que l'unité architecturale des constructions, déjà évoquée (22).

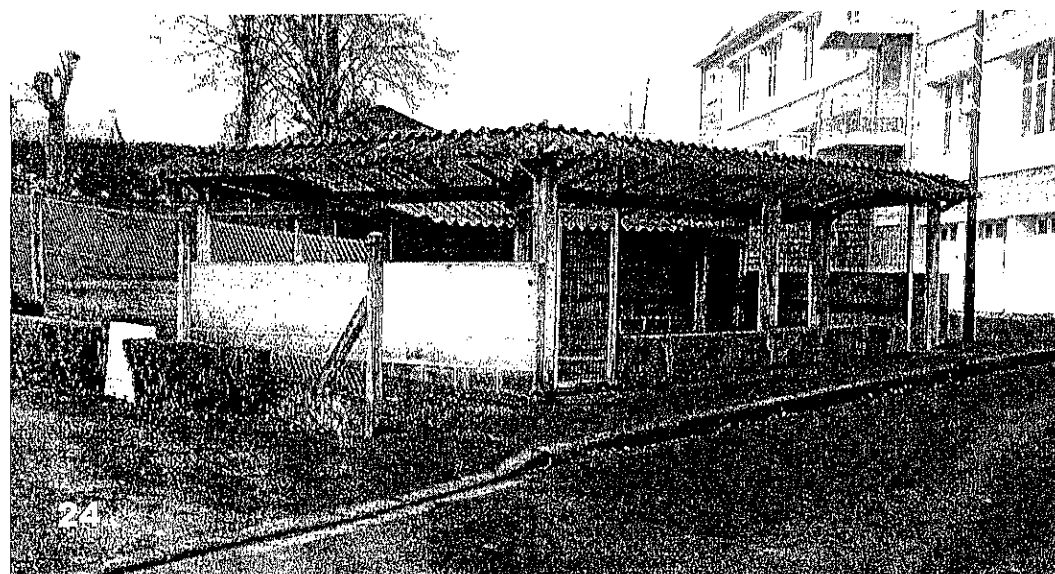
Ainsi, le bourg ancien des Loges Marchis constitue un ensemble urbain doté d'une qualité paysagère exceptionnelle, duquel se dégage une ambiance de village d'autrefois étonnement bien préservée et une impression de grande harmonie (23). Il représente un capital précieux pour la commune. A ce titre, il serait souhaitable que la municipalité se donne les moyens de le préserver et de le mettre en valeur.

Les problèmes paysagers y sont peu nombreux.

L'abri du lavoir est franchement inesthétique, mais celui-ci pourrait être reconstruit de façon satisfaisante sans engager de dépense importante, à moins de le supprimer tout simplement (24).

On recense également quelques bâtiments recouverts de tôle aux abords de la R.D. 171 près du cimetière (25). Les édifices situés dans l'axe de la route pourraient être masqués par une haie en taillis (27) ; la petite annexe en face du cimetière pourrait quant à elle être recouverte d'un bardage en bois. Toutefois, de telles solutions appellent un partenariat avec les propriétaires des bâtiments en question, ceux-ci étant situés sur domaine privé.





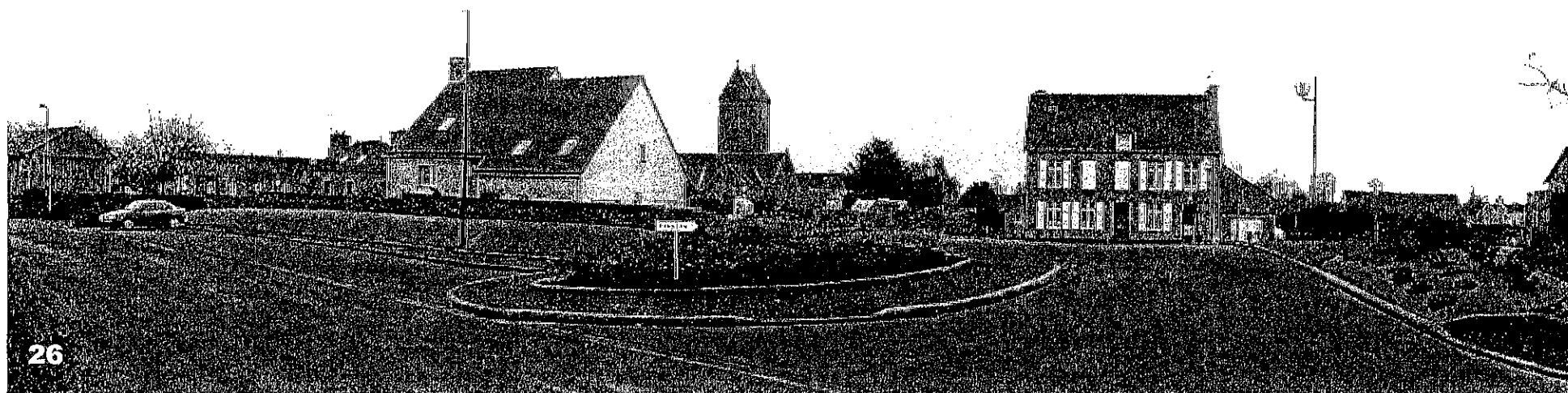


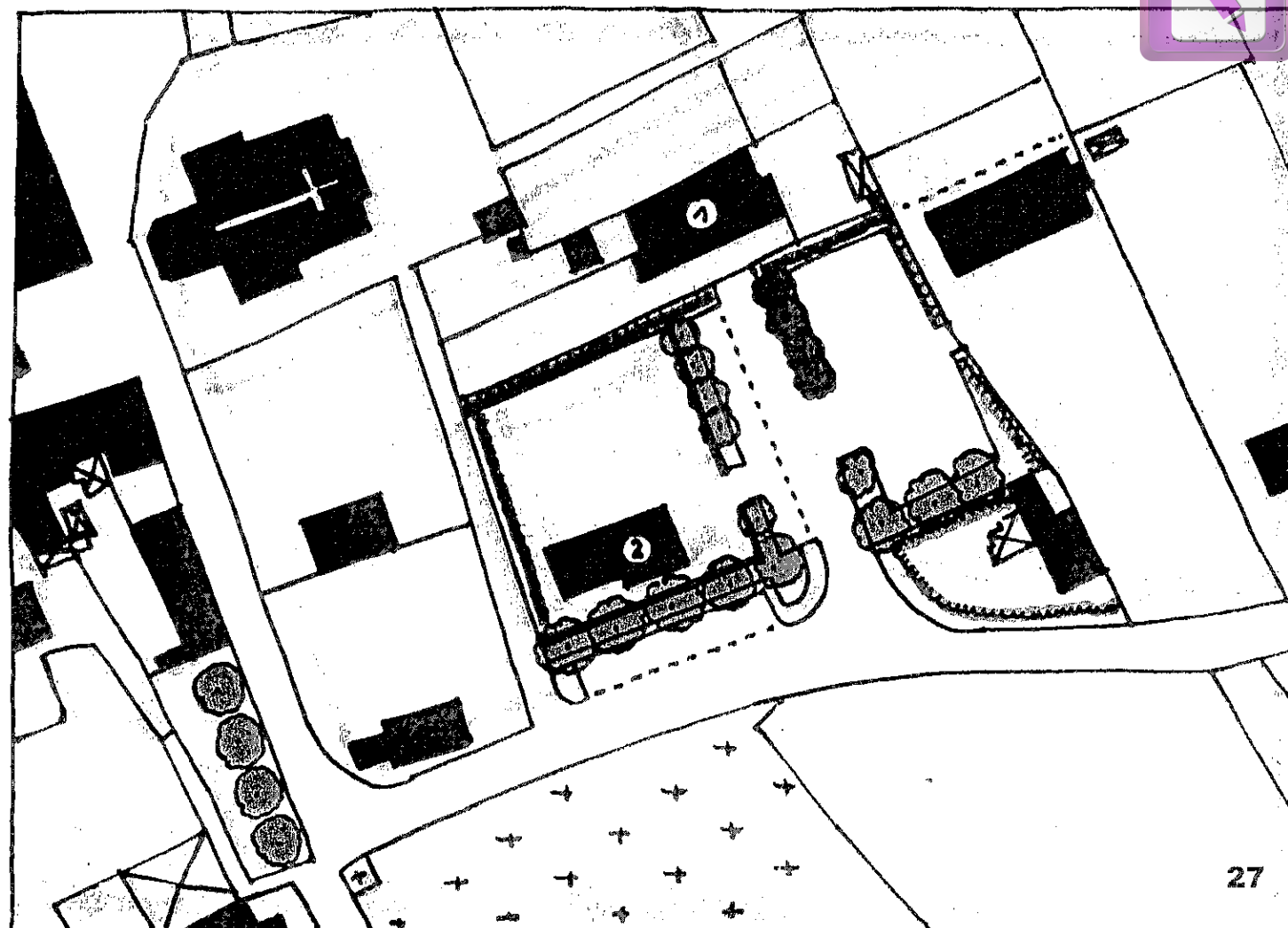
Il convient également de signaler le pavillon et les aires de stationnement qui ont été réalisés récemment en face du cimetière.

Le pavillon, en dépit de sa volumétrie traditionnelle, se fond mal dans le bâti ancien en raison de sa couleur, trop claire (26).

Les aires de stationnement souffrent quant à elles d'un traitement paysager trop ouvert qui donne l'impression que les constructions situées sur ses abords flottent dans un espace trop vaste pour elles. Pour remédier à cela, il suffirait de planter des alignements d'arbres sur les terre-pleins aménagés autour des parkings ainsi que dans le prolongement de couleur l'ancien presbytère, du côté de l'église, pour refermer l'espace, cloisonner la vue et masquer le pavillon (27).

Si ces derniers problèmes sont assez simples à résoudre, ils montrent aussi comment de nouvelles réalisations peuvent facilement dégrader le vieux bourg lorsqu'elles ne sont pas conçues dans une logique paysagère compatible.





① ANCIEN PRESBYTERE ② PAVILLON RECENT ● ARBRES EXISTANTS ○ ARBRES A PLANTER
~~ARBRES~~ HAIE-EXISTANTE ~~ARBRES~~ HAIE A PLANTER



1.2 • LE SECTEUR PAVILLONNAIRE

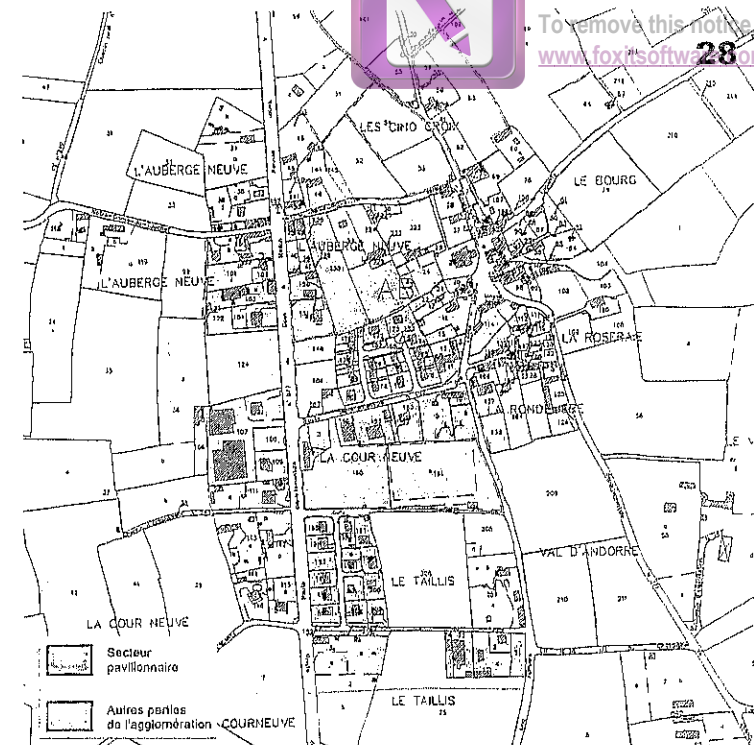
Le secteur pavillonnaire s'étend entre le bourg ancien et la R.D. 977. Le lotissement du Taillis qui présente des caractéristiques architecturales et urbaines similaires peut y être assimilé, même s'il se trouve isolé par la petite coupure d'urbanisation constituée par le terrain de sport. Il s'agit des espaces les plus récemment urbanisés de l'agglomération, aménagés et construits au cours des dernières décennies (28).

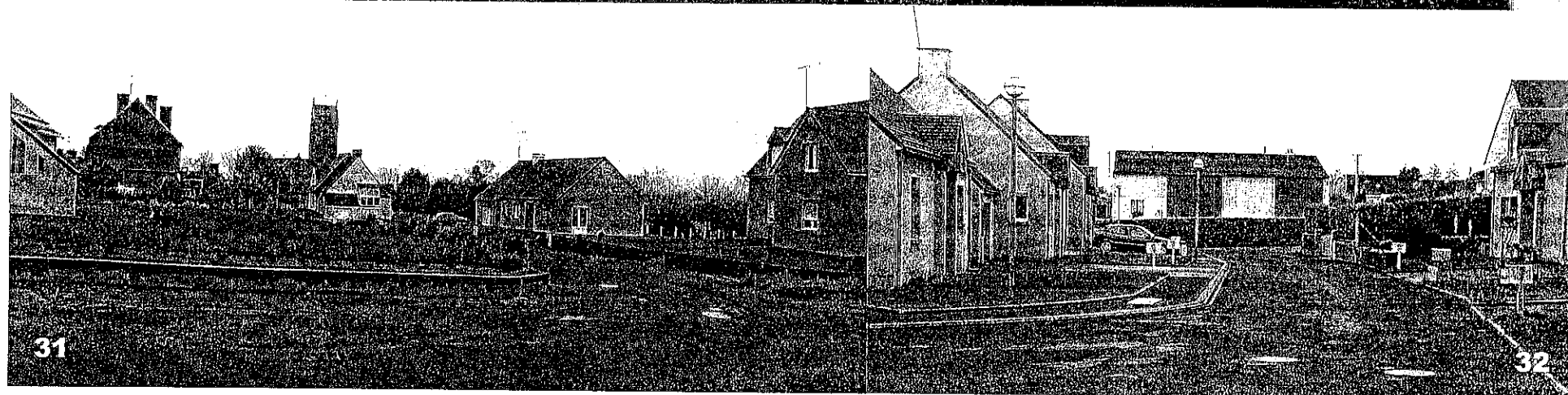
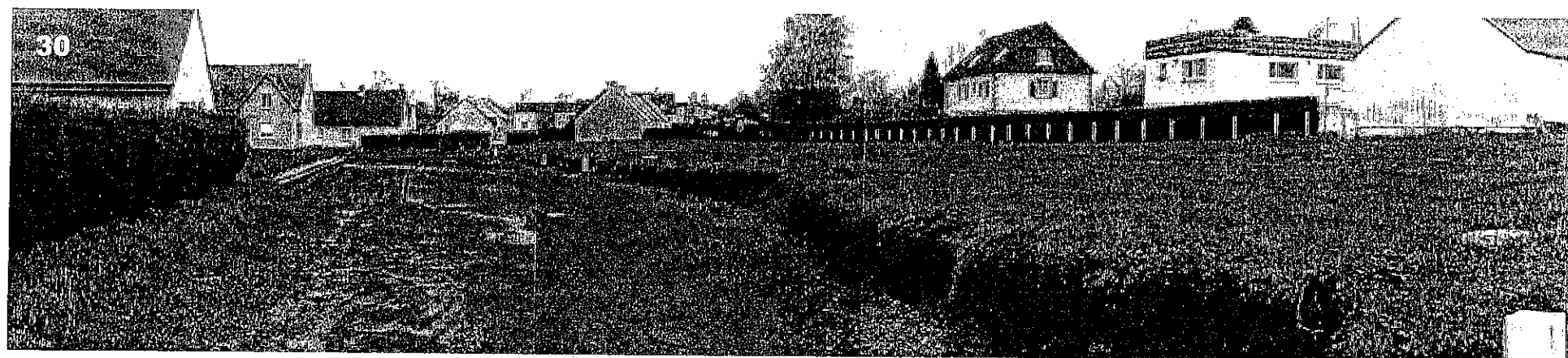
L'environnement paysager y est beaucoup moins intéressant que dans le bourg ancien (29).

D'une manière générale, le bâti est assez pauvre. Il s'agit pour l'essentiel d'habitations pavillonnaires, sous forme de maisons individuelles et de logements en bande. Les façades sont recouvertes d'enduits uniformes et les ouvertures, dépourvues d'encadrements, ne sont que des trous dans les murs : aucun effet décoratif ne vient agrémenter l'aspect extérieur des constructions (30-31).

En dehors des habitations, on trouve aussi quelques bâtiments d'activités, hangars sommaires pour la plupart, construits sans recherche et présentant des silhouettes massives, dépourvues d'élégance (32).

La gamme des matériaux est des plus restreinte : toutes les habitations présentent à peu près la même couleur d'enduit et sont recouvertes d'ardoise.



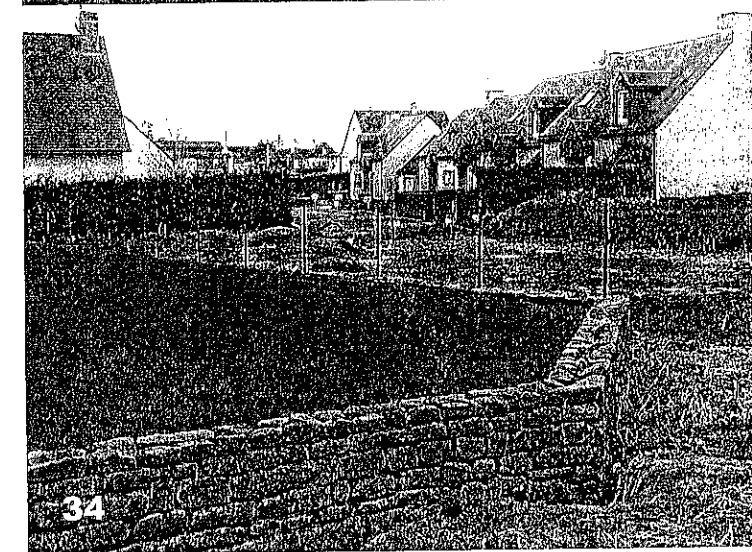




Enfin, l'agencement des bâtiments se révèle tout aussi monotone. Les constructions possèdent des volumes à peu près similaires, exception faite des bâtiments d'activités.

A priori, l'existence de deux catégories d'habitations, maisons individuelles (33) et logements en bande (34), qui produisent des agencements de volumes différents devrait apporter une certaine diversité dans ce domaine. Ce n'est pourtant pas le cas, dans la mesure où ces deux catégories ont été construites dans le cadre d'opérations d'aménagement distinctes. Ainsi, les volumes bâtis, pour différents qu'ils soient, ne se mélangent pas, et l'on trouve une succession de rues bordées uniformément de maisons individuelles puis de logements en bande.

Cause aggravante de monotonie dans le secteur des logements en bande, chaque opération a été réalisée à partir d'un seul type de bâtiment qui, s'ils se déclinent sous la forme de logements plus ou moins grands, présentent toujours à peu près les mêmes façades. L'utilisation d'un même modèle produit des ensembles répétitifs qui s'avèrent plutôt ennuyeux (35-36). On notera l'existence de décalages d'implantation qui semblent avoir été créés pour casser l'uniformité. Si tel a bien été le cas, l'effet n'est pas des plus réussis : il ne cache en rien l'utilisation d'un seul et même modèle et il génère de surcroît une forme de désordre, contraire à ce que devrait produire une composition urbaine bien maîtrisée.





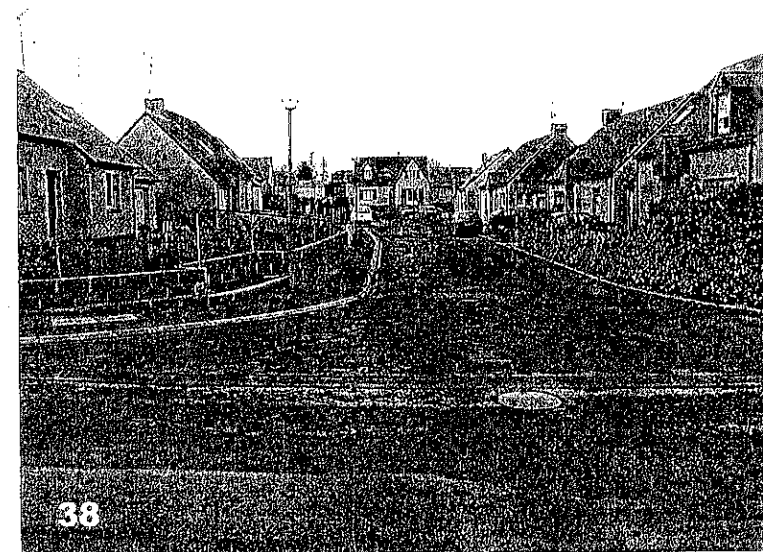


D'autre part, l'implantation du bâti produit des espaces trop ouverts. Les constructions sont situées trop en retrait des voies de desserte au regard de la modestie de leur élévation (RDC + Combles en règle générale). Les jardins se fondent avec les espaces publics et ces derniers paraissent trop larges, produisant une sensation de vide.

Qui plus est, dans les lotissements de maisons individuelles, les habitations sont trop éloignées les unes des autres pour former des alignements bâtis susceptibles de cadrer convenablement les vues et de produire un paysage urbain agréablement constitué. Comme aux abords de l'ancien presbytère, les constructions semblent flotter dans un espace trop vaste pour elles (37).

La pauvreté du traitement des jardins est également problématique. La palette végétale est des limitée : pelouse, thuyas ou laurier palme pour les haies de clôtures, ces dernières étant systématiquement taillées à la manière de murs végétaux (37 à 39).

Le traitement des espaces publics est tout aussi basique : le bitume, omniprésent, est agrémenté ici et là de quelques parterres engazonnés. Dans un tel contexte, on regrettera la quasi absence d'arbres. En effet, en s'intercalant entre les constructions, des arbres pourraient apporter des textures et des couleurs susceptibles d'enrichir le cadre bâti, tout en structurant l'environnement bâti en remplissant les vides et en cloisonnant l'espace (39).





39



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

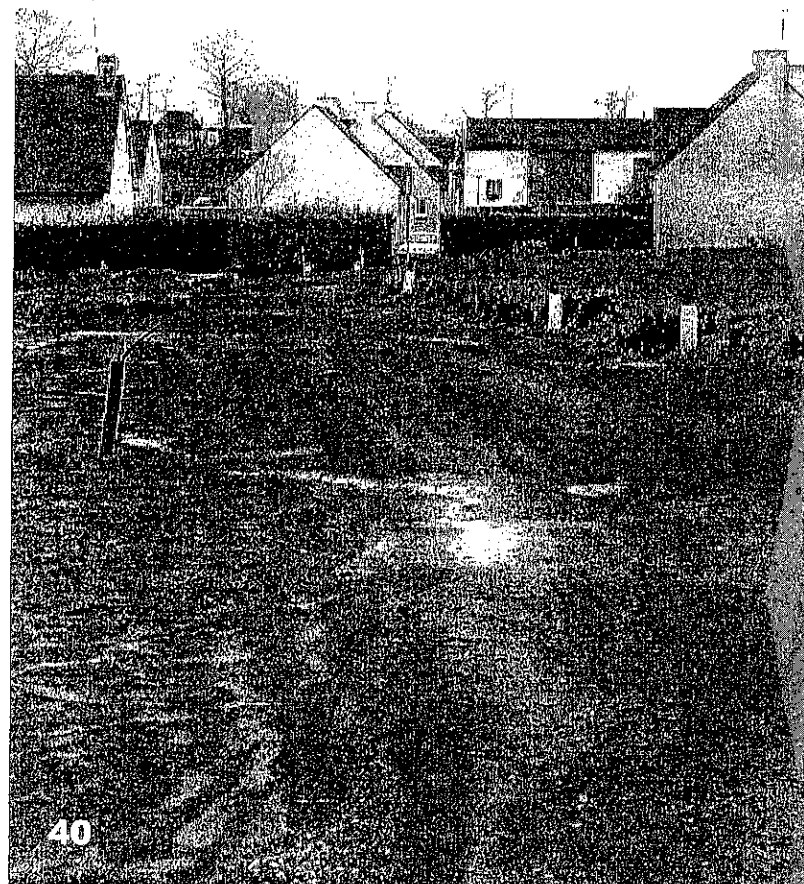


Le secteur pavillonnaire forme un quartier dépourvu de toute forme d'attrait paysager. Le problème n'est pas spécifique aux Loges Marchis. En fait, il concerne la plupart des extensions urbaines récentes, qu'elles soient localisées dans des aires urbaines ou en milieu rural. Cela étant, il est caractéristique d'une façon d'urbaniser où l'on ne s'est pas soucié du paysage que l'on était en train de constituer (40).

Dorénavant, il faudrait rompre avec cette manière de faire. Les nouveaux espaces qui seront rendus constructibles devraient faire l'objet d'études de composition urbaine, où l'organisation des espaces publics, l'implantation du bâti, la gestion des volumes et l'accompagnement végétal seraient pensés en vue de produire un paysage conçu à l'avance, ménageant des vues intéressantes.

Pour cela, il faudrait arrêter de réaliser les aménagements au coup par coup, comme cela a été vraisemblablement le cas jusqu'ici, et penser le devenir de l'agglomération dans sa globalité, de manière à ce que les nouvelles opérations soient en mesure de former lotissement après lotissement, un ensemble urbain et paysager cohérent.

Les outils qui le permettent existent et peuvent être mis en place dans le cadre d'un PLU : emplacements réservés pour les espaces publics, plan masse côté en trois dimensions pour cadrer l'implantation et la volumétrie des constructions aux emplacements où on le désire, schémas de plantations sur les espaces publics pouvant être précisés dans le PADD, principes



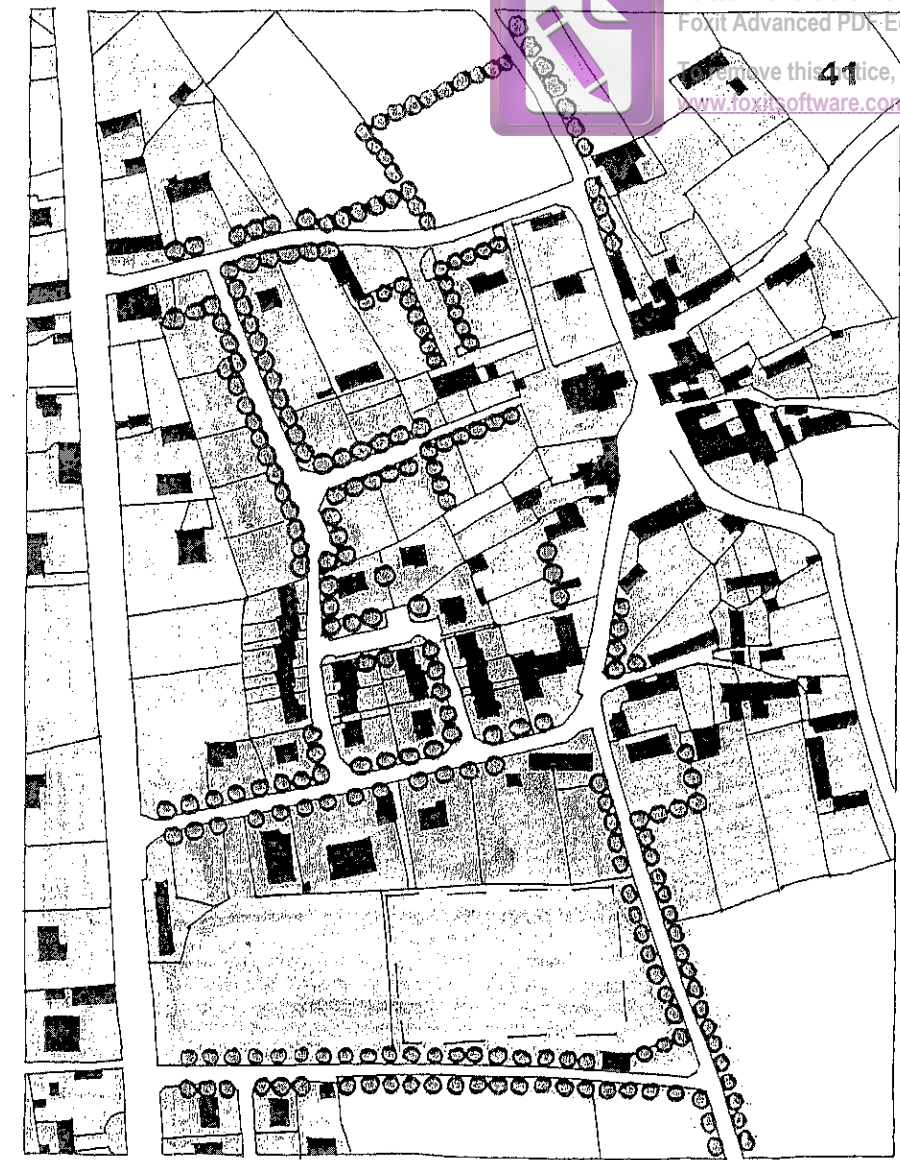


de plantations concernant les propriétés privées inscrits dans les articles relatifs aux plantations et aux clôtures du règlement...

S'il semble souhaitable de tout mettre en œuvre pour ne pas retrouver les mêmes problèmes dans les quartiers qui seront aménagés dans l'avenir, il importe également de chercher à les régler dans le secteur pavillonnaire existant. Pour y arriver, la marge de manoeuvre est toutefois réduite puisque le quartier est presque totalement construit. Il est seulement possible d'intervenir sur le végétal pour planter les arbres dont nous avons déploré l'absence précédemment (41). Un programme de plantations bien conçu devrait être en mesure d'assurer une revalorisation très sensible du quartier, à la condition d'intervenir à la fois sur le domaine public et les jardins privés, ce qui posera quelques difficultés dans les deux cas.

Au niveau des espaces publics, les emprises ne sont pas toujours assez larges pour planter des alignements arborés. Cela implique d'établir des conventions avec les propriétaires ou bien de classer les emprises nécessaires en emplacements réservés pour équipements publics, ce dispositif pouvant être utilisé pour réaliser des espaces verts ou bien des plantations.

Concernant les interventions sur domaine privé, la seule façon envisageable d'agir consiste à établir un programme de plantation avec les propriétaires pour emporter leur adhésion et à prendre en charge financièrement les plantations. Mais même ainsi, il est impossible de garantir un résultat. Néanmoins, la sensibilisation des personnes concernées, dans le cadre d'un atelier de travail mis en place sous l'autorité de la Municipalité peut se révéler efficace, avec l'avantage d'impliquer le public dans la valorisation de son propre cadre de vie et de lui faire prendre conscience des problèmes et de ses responsabilités vis à vis du paysage.



SECTEUR
PAVILLONNAIRE

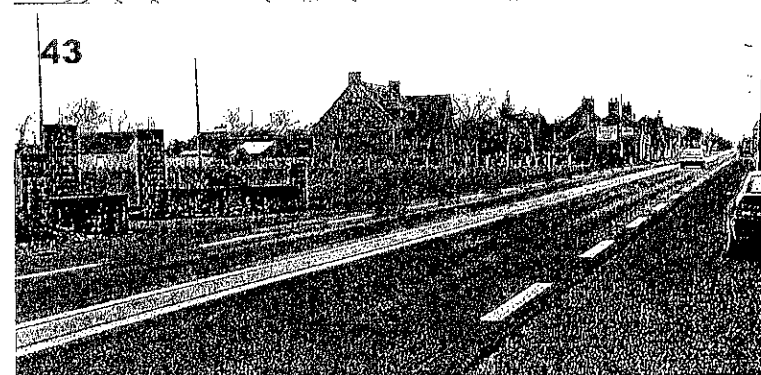
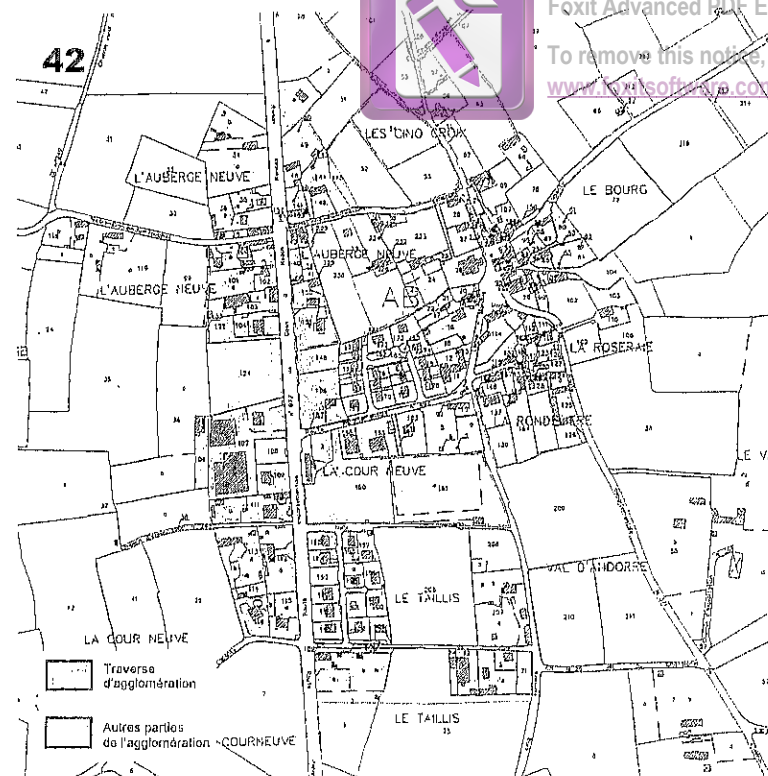
ALIGNEMENTS VÉGÉTAUX

1.3 - LA TRAVERSE D'AGGLOMERATION

La R.D. 977 tient une place singulière dans l'agglomération. Il s'agit de l'axe le plus important au regard de la largeur de l'emprise publique et du trafic, mais c'est un axe secondaire sur le plan du fonctionnement urbain : la RD 977 ne traverse pas l'agglomération ; elle ne fait que la tangenter (42).

En fait, lorsqu'elle a été créée, la route passait à l'écart du bourg. Ancienne route royale, devenue nationale avant d'être déclassée en départementale, cet axe s'inscrivait dans un réseau reliant les villes entre elles et dont la vocation était de mailler le territoire national. S'il était logique de traverser les bourgs qui présentaient quelque importance, aucun effort particulier n'était fait pour desservir directement les petits villages comme Les Loges Marchis. Il était plus simple et moins coûteux de mettre à profit les liaisons avec les voies existantes et, au besoin, d'en établir de nouvelles.

La création de la RD 977 n'a pas suscité un développement urbain important. Un hameau constitué de quelques alignements bâtis et de constructions éparses s'est constitué au cours du XIX^e et au début du XX^e siècle au droit du carrefour avec la RD 171(43). Plus au sud, aux abords du lieu-dit « La Cour Neuve », se trouve un autre ensemble de bâtiments construit à la même époque. Beaucoup plus petit, celui-ci ne compte que quatre ou cinq constructions (44).





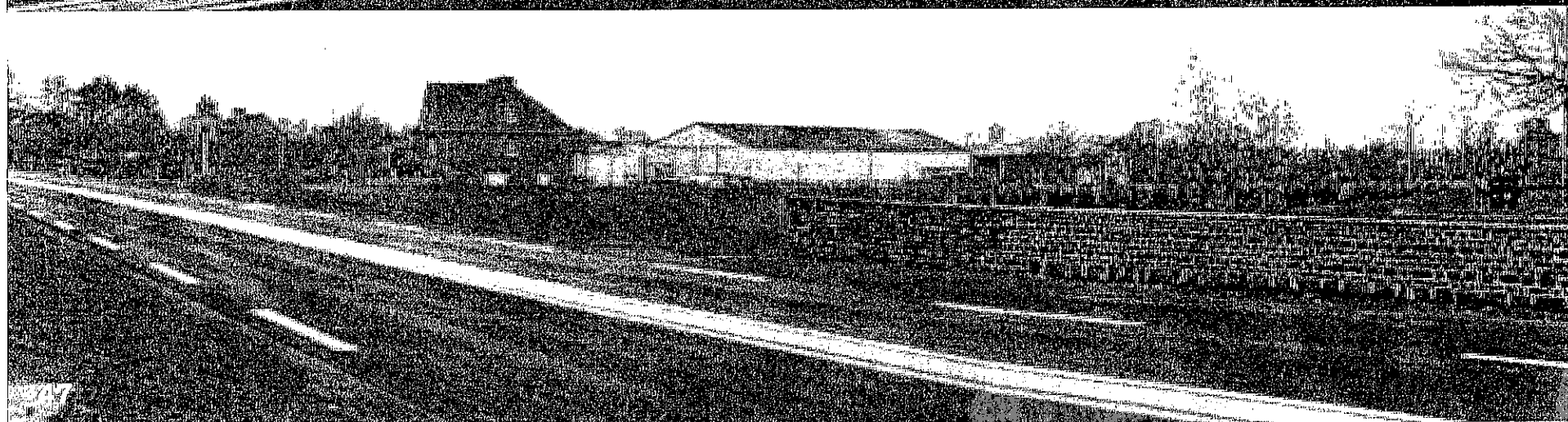
Ces dernières décennies, les vastes espaces libres entre les groupes de constructions anciennes ont été utilisés pour implanter des entreprises et des habitations, dont le lotissement du Taillis. L'ensemble forme une traverse d'agglomération d'environ 700 mètres. Quelques espaces non bâtis subsistent toujours dont un de plus de 100 mètres de large sur la rive ouest de la route (47-48).

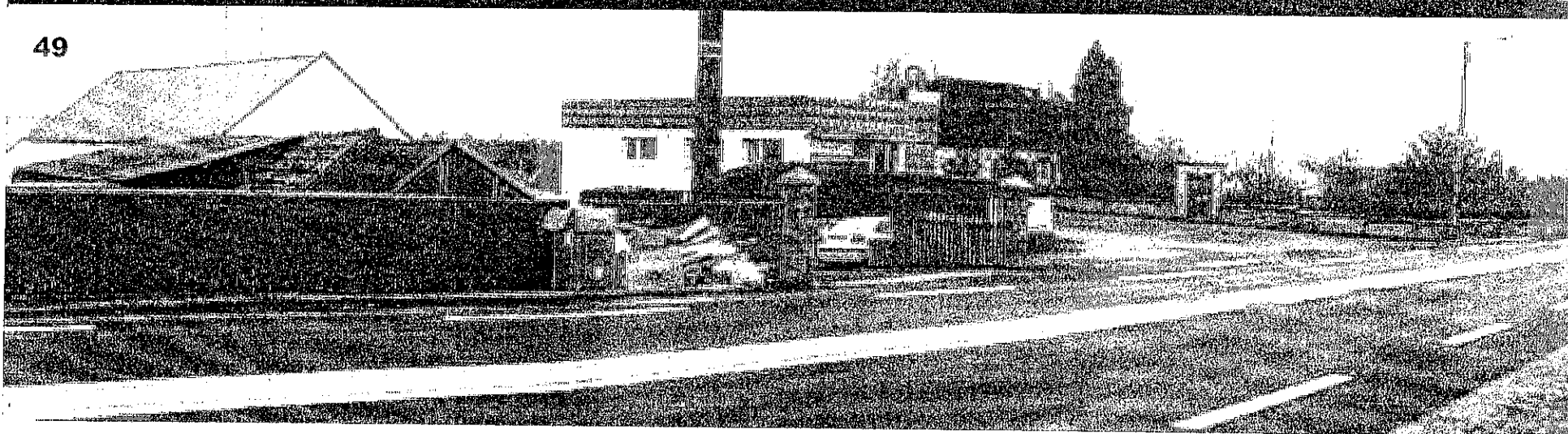
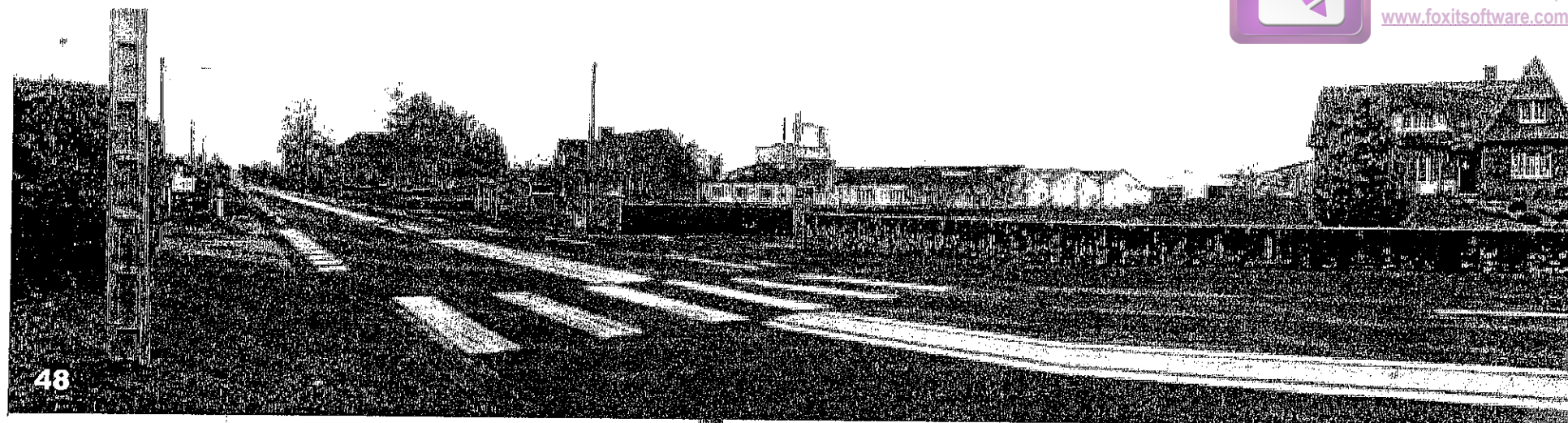
Le hameau ancien est constitué de bâtiments de caractère ; il forme un ensemble architectural homogène. L'organisation du bâti est assez souple mais les constructions en bordure du domaine public, et plus particulièrement les alignements jointifs implantés en retour perpendiculaire, cadrent assez bien la route et constituent un environnement bien ordonné (45-46).

Le reste de la traverse, par contre, présente un bâti totalement hétéroclite, dominé qui plus est par des pavillons et des bâtiments d'activités (49).

Les pavillons présentent une facture assez cossue mais ne possèdent pas l'authenticité des constructions anciennes. Les bâtiments d'activités se distinguent à nouveau par leur indigence architecturale (47-48).

D'autre part, si les habitations du lotissement du Taillis sont disposées assez régulièrement, les autres constructions ont été implantées de façon aléatoire. La faible densité du bâti, la subsistance d'espaces libres et l'absence d'arbres soulignent le désordre de leur agencement.





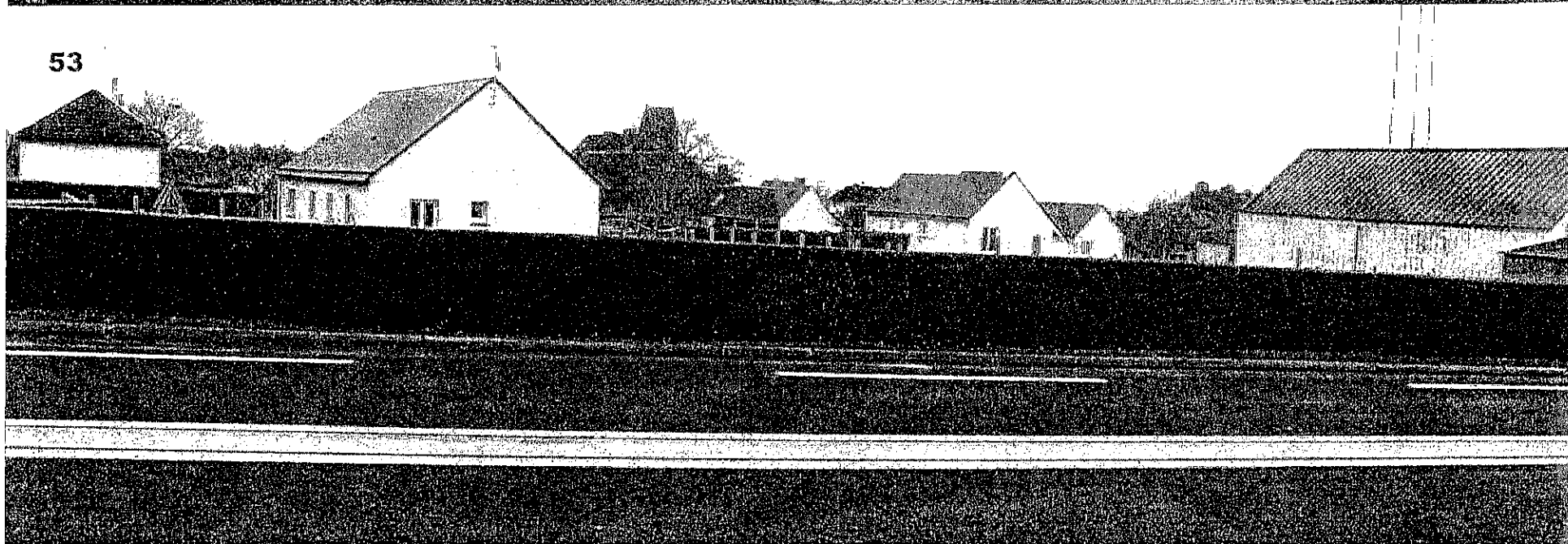
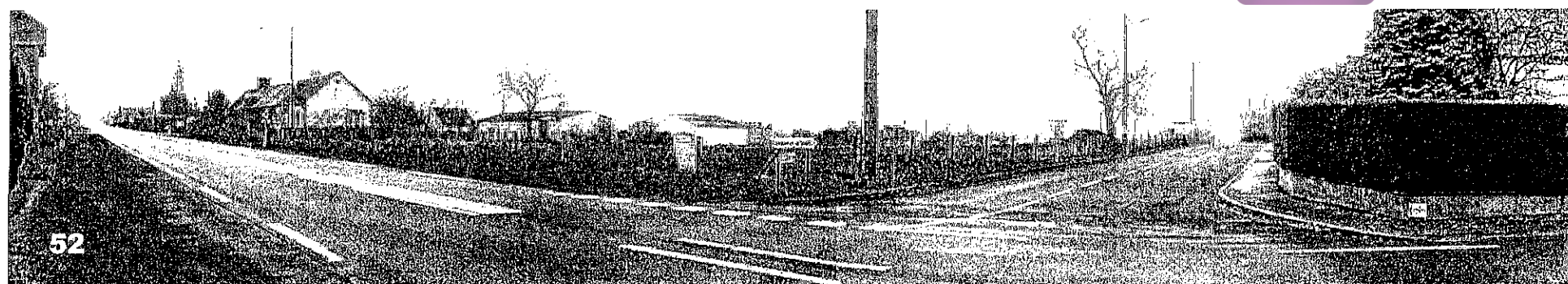


Tout cela concourt à produire un environnement dévalorisant (50 à 52). Le problème est que le hameau ancien représente moins d'un tiers de la traverse d'agglomération. L'image perçue du bourg des Loges Marchis est franchement négative, d'autant qu'en l'absence d'écrans végétaux, le regard plonge du côté est vers le secteur pavillonnaire. Cette vue laisse malencontreusement penser que, décidément, l'agglomération ne recèle aucun élément digne d'intérêt : comment les passants pourraient-ils imaginer que le village présente un aspect autrement plus intéressant à seulement un peu plus de cent mètres de la route (53) ?

Qui plus est, la situation est aggravée par le traitement routier de la voirie : la chaussée est extrêmement large et accotement en stabilisé engazonné. Seule la double ligne continue et la bande de peinture ocre au milieu marque une différence avec la route en dehors de l'agglomération. Ce traitement n'améliore pas la qualité paysagère de la traverse et pose un problème en termes de sécurité, dans la mesure où il n'incite aucunement les automobilistes à ralentir.

La traverse d'agglomération est la partie la plus problématique du bourg. Elle nécessite une importante action de requalification paysagère pour lui donner l'attractivité qu'elle ne possède pas actuellement, dans le but d'aider la commune à fixer de nouveaux résidents et de nouvelles activités. Le développement économique et démographique est devenu l'objet d'une âpre compétition entre collectivités, au sein de

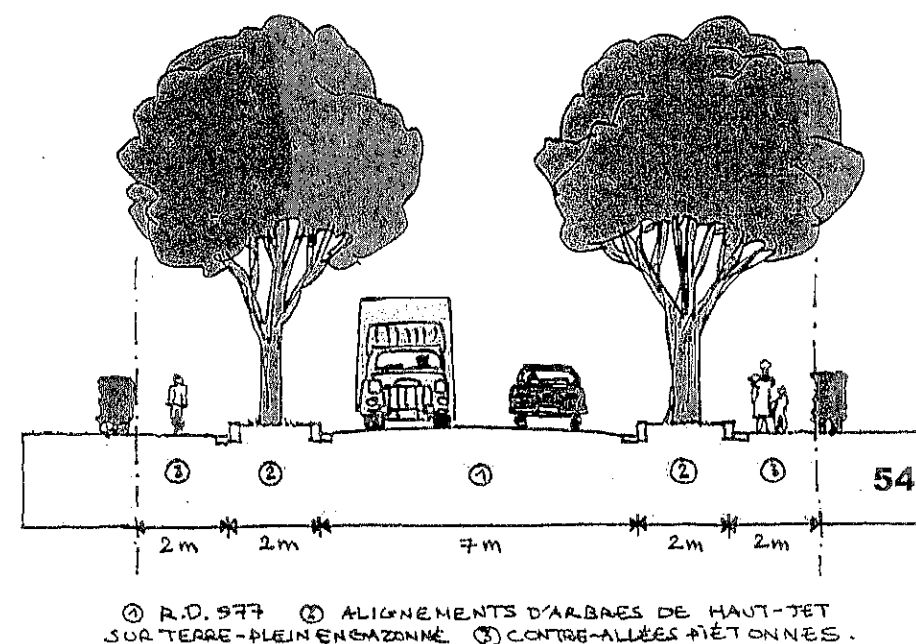


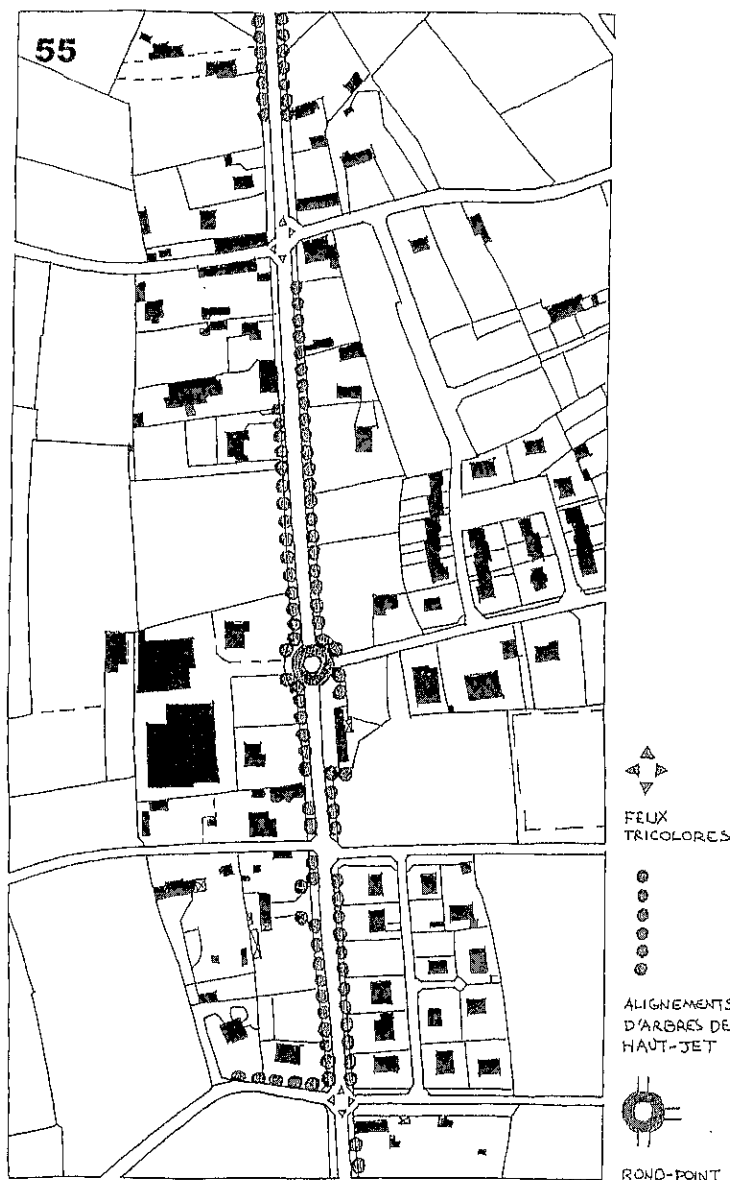




laquelle le paysage et le cadre de vie sont en train de devenir des atouts de premier ordre, surtout pour les petites communes qui ont perdu presque tous leurs commerces et leurs services. Des atouts paysagers, l'agglomération des Loges Marchis en possède d'importants avec le bourg ancien. Mais la physionomie actuelle de la traverse empêche d'en tirer pleinement profit. La requalification de cet espace représente un enjeu majeur pour la commune.

Comment procéder à une telle opération ? Il semble quasiment impossible d'intervenir sur le bâti existant, du moins à court et moyen terme. La seule piste envisageable réside donc à nouveau dans un aménagement végétal. Dans le cas présent, la largeur importante de l'emprise publique devrait permettre de modifier considérablement le caractère des lieux, en transformant l'actuelle route à grande circulation en boulevard urbain. Il est parfaitement envisageable de planter des alignements d'arbres de grand développement de chaque côté de la chaussée. En termes de paysage, de tels alignements constitueront de véritables façades végétales qui se substitueront au bâti environnant, palliant ses insuffisances. Ils pourraient être interrompus au niveau de hameau ancien qui cadre correctement la route et n'a pas besoin d'être masqué (54).





Des contre-allées pourraient être aménagées en retrait des arbres pour constituer des cheminements piétons sécurisés le long de la route. La chaussée pourrait être rétrécie pour inciter les conducteurs à ralentir, dans des proportions ne compromettant pas la sécurité de la circulation, bien évidemment.

Parallèlement à la requalification paysagère, d'autres mesures pourraient être mises en oeuvre pour renforcer la sécurité le long de la RD 977.

Il pourrait être envisagé de réaliser un giratoire au carrefour de la Cour Neuve pour ralentir les véhicules au centre de la traverse. Un giratoire en cet endroit permettrait parallèlement d'utiliser le bras est de la RD 492 comme liaison principale avec le bourg ancien. Cette voie semble plus appropriée que la RD 171 pour tenir ce rôle, son tracé étant moins sinueux et sa largeur plus exploitable.

D'autre part, des feux tricolores commandés par des cinémomètres pourraient être installés aux carrefours avec la RD 171 et avec le bras ouest de la RD 492 pour obliger les conducteurs à respecter les vitesses réglementaires (55).

Là encore, l'enjeu est important car les conditions actuelles de circulation font de la RD 977 une coupure urbaine. Or il existe un potentiel d'urbanisation à l'ouest de la route. Pour qu'il puisse être exploité, il importe que cette dernière ne demeure pas une barrière infranchissable.



1.4 • ENJEUX ET PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT

L'analyse fonctionnelle et paysagère de l'agglomération des Loges Marchis fait apparaître quatre enjeux majeurs :

- **préserver et valoriser le bourg ancien,**
- **requalifier le secteur pavillonnaire,**
- **valoriser la perception du bourg depuis la traverse d'agglomération,**
- **atténuer la coupure d'urbanisation que constitue la RD 977.**

Les qualités des secteurs anciens et les problèmes posés par les espaces récemment urbanisés ont également pu être mis en évidence. Il est possible de s'inspirer de l'organisation bâtie des premiers pour aménager les prochaines extensions d'urbanisation. Cela implique toutefois de **recourir à des opérations de construction groupées**, ce qui est surtout envisageable pour du logement locatif, réalisé sous l'égide de la commune, de bailleurs sociaux ou encore d'investisseurs privés. La réalisation de logements en accession à la propriété sous cette forme reste possible, mais elle est assez rare pour l'instant en milieu rural. Cela étant, l'augmentation importante des prix du foncier que l'on constate en ce moment dans le Sud-Manche ouvrira peut-être de nouvelles perspectives pour les promoteurs dans ce domaine.

Il serait vain de chercher à reproduire un paysage bâti analogue aux tissus urbains traditionnels à partir de maisons individuelles. Or ces dernières représentent l'essentiel de la demande actuelle pour le logement en accession à la propriété. Il faudra donc créer de nouveaux lotissements pour maisons individuelles par l'avenir. Cela signifie que **des plans de plantations devront**



être prévus sur les domaine privé et public, à l'image de ce qui a été décrit pour la requalification paysagère du secteur pavillonnaire, pour produire un environnement urbain convenablement structuré, capable de produire des vues intéressantes.

Maîtriser les plantations sur domaine privé nécessite de **procéder au préverdissement des terrains et de définir des obligations de plantations dans les règlements du PLU et des lotissements, ainsi que des obligations d'entretien dans les cahiers des charges des lotissements.**

La maîtrise des plantations sur domaine public est plus simple. **Il faut cependant que les emprises nécessaires à la plantation d'alignements arborés aient été prévues lors de la conception des aménagements.**

De telles mesures restent assez simples à mettre en œuvre et les surcoûts qu'elles sont susceptibles d'induire restent mesurés. Surtout, elles sont indispensables si l'on veut éviter de reproduire le piètre environnement qui caractérise actuellement le secteur pavillonnaire.

Le dernier point à évoquer dans ce chapitre concerne les bâtiments d'activités dont la dissémination dans le secteur pavillonnaire et aux abords de la RD 977 pose problème, produisant une forme de mitage dont les effets sur le paysage urbain sont délicats à maîtriser, en raison de leur volumétrie disproportionnée par rapport à celle des habitations et du traitement de façades qui leur est spécifique. Il serait donc souhaitable de ne plus les implanter n'importe où, au gré des opportunités foncières. Pour cela, il faudrait **prévoir des espaces spécialement conçus pour accueillir les entreprises**, sachant que, là encore, il conviendra de porter une attention particulière à leur conception, pour qu'ils puissent s'insérer dans le bourg sans le dénaturer.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



2 • ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET POTENTIEL URBANISABLE AUX ABORDS DE L'AGGLOMERATION

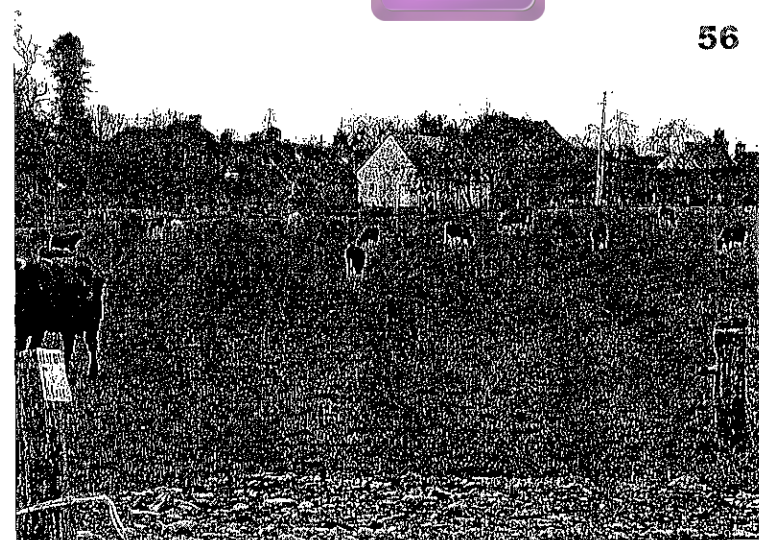


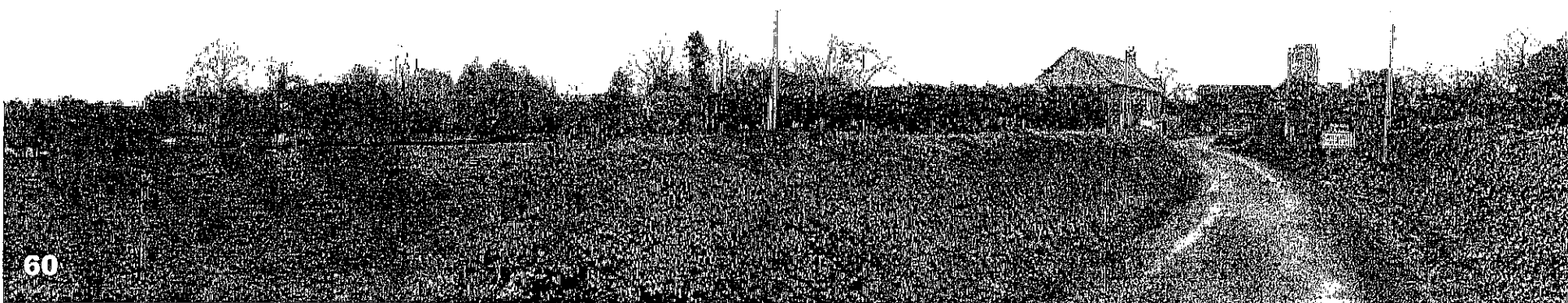
2.1 - ANALYSE DES SITES AUX ABORDS DE L'AGGLOMERATION

La commune ayant été remembrée, le bocage originel a été profondément remanié. Le cloisonnement des haies qui produisait un environnement refermé, très intime, a cédé la place à un paysage globalement ouvert, même si la trame bocagère a été assez bien conservée en de nombreux endroits.

Les points offrant les vues les plus intéressantes sur le village se trouvent **à l'est de l'agglomération**. En cet endroit, le bourg ancien s'articule directement sur la campagne environnante, sans l'interposition de lotissements récents. La perception du bourg est valorisante, surtout à partir de la R.D. 492, qui ménage une vue frontale (58). De cet axe, le village est visible d'assez loin, en raison de la topographie assez plane et de l'absence d'écrans végétaux dans le champ de vision ; la silhouette du bourg est agréablement complétée sur le côté sud par le repli d'une colline recouverte par un maillage de haies bocagères resté dense (59-60).

Les seuls points négatifs qui peuvent être relevés résident dans la présence d'une habitation récente de couleur crème (56-57) et d'une haie de thuyas (60). Les enduits trop clairs et les haies de conifères taillés, à la couleur sombre et au port rigide, se distinguent de manière flagrante des environnements bâtis et végétaux traditionnels et posent, de ce fait,







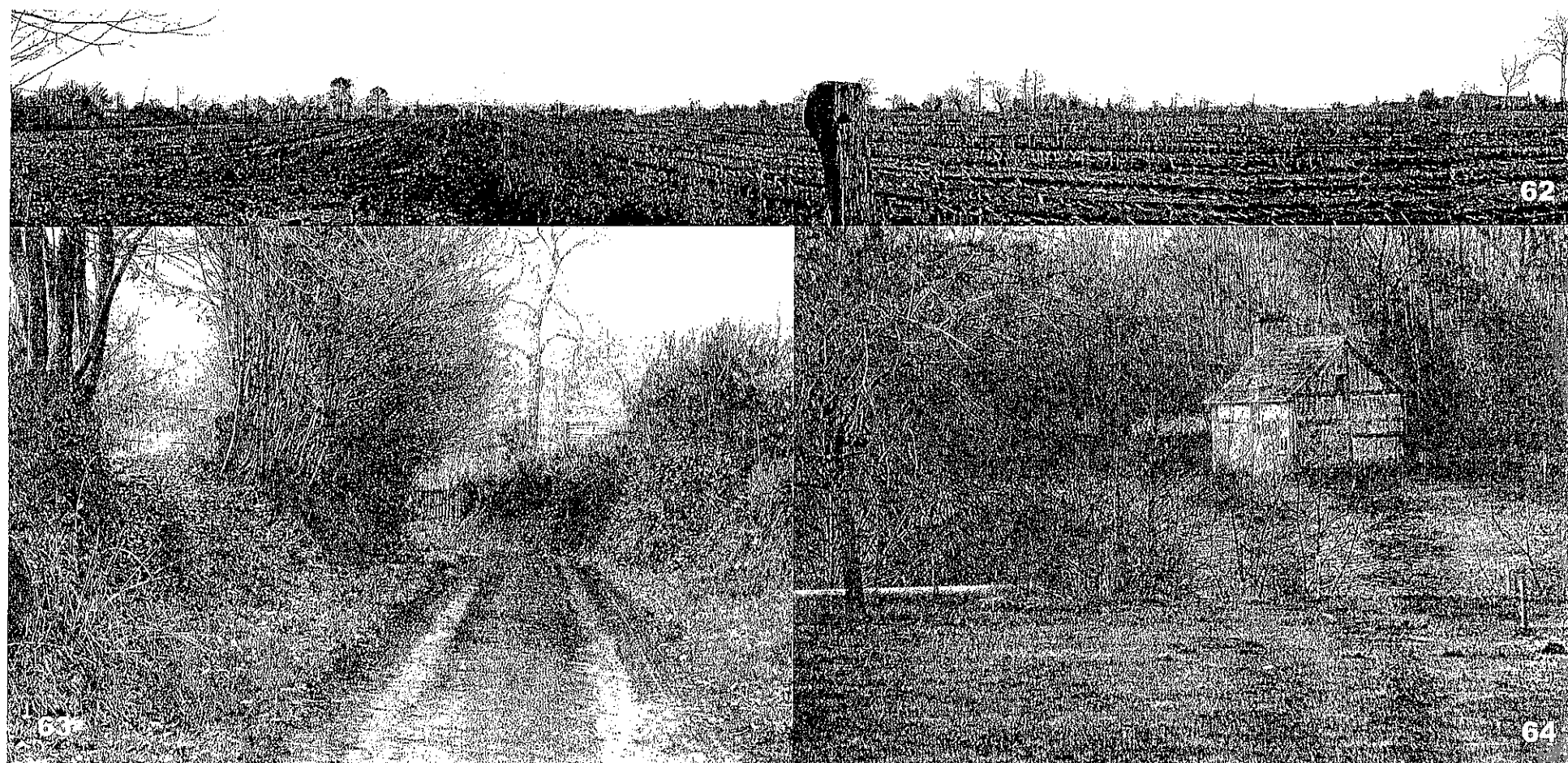
presque toujours des problèmes d'insertion paysagère. Ceci conduit à constater combien la silhouette d'un village ancien peut être fragile et comment elle peut se trouver compromise par quelques éléments, a priori anodins, mais dont l'incidence sur le paysage n'a pas été suffisamment prise en compte. Néanmoins, dans le cas présent, la situation n'est pas dramatique : les éléments posant problème sont peu nombreux ; lorsque le temps de ravalier l'habitation sera venu, les façades pourront être repeintes dans une couleur qui s'harmonisera mieux avec la pierre locale ; parallèlement, les haies de thuyas pourraient être remplacées par des haies constituées d'arbustes d'essences locales.

Au-delà, il conviendra de chercher à préserver cette vue sur le bourg en raison de son intérêt. La mesure la plus satisfaisante consisterait à ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur compris entre les R.D. 171 et 492, mesure qui permettrait aussi de préserver la belle vue sur la campagne depuis la R.D. 171 (74). Comme alternative, Il serait préférable d'utiliser les terrains vacants situés entre le lotissement du Taillis, la R.D. 171 et le bourg ancien, dans la mesure où leur urbanisation ne modifiera guère la silhouette actuelle du village (75).

Au nord du bourg ancien, le bocage a été bien préservé (61, 63, 64), hormis sur le plateau situé entre les Cinq Croix et la R.D. 492 où les haies ont été arasées (62). Les chemins existants n'offrent pas de vue dégagée sur l'agglomération,



61



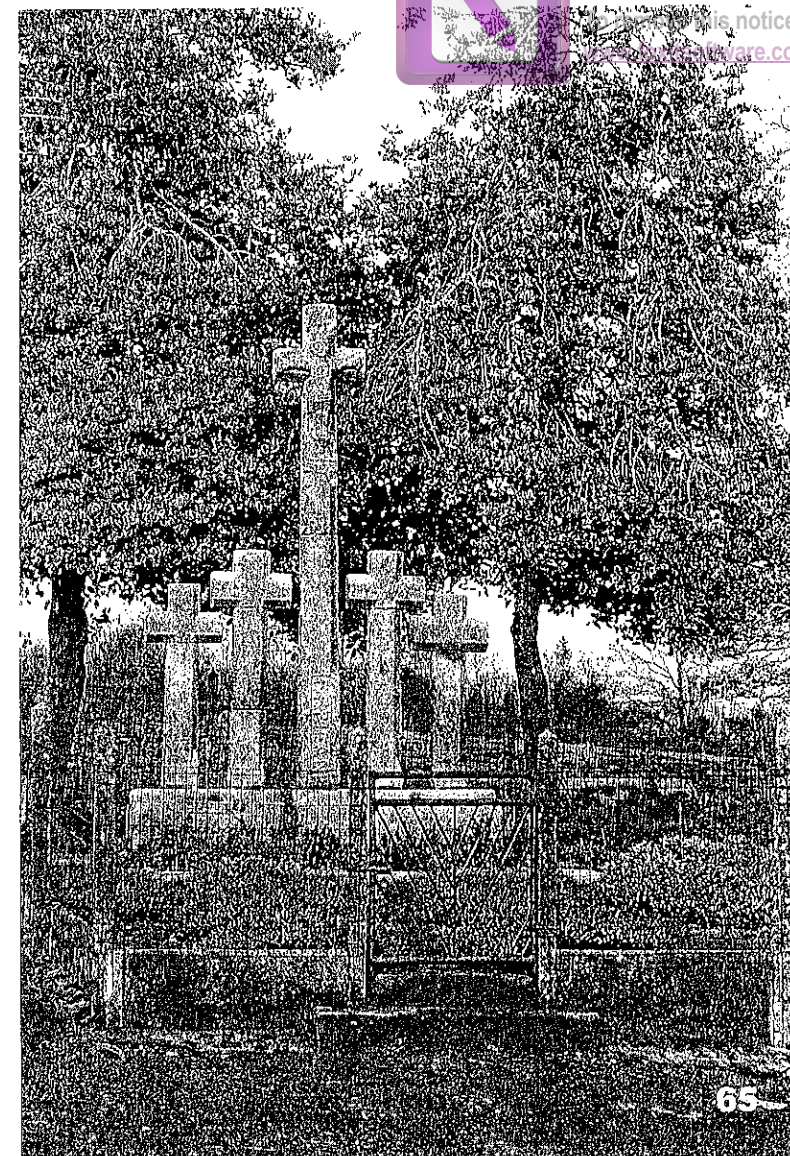


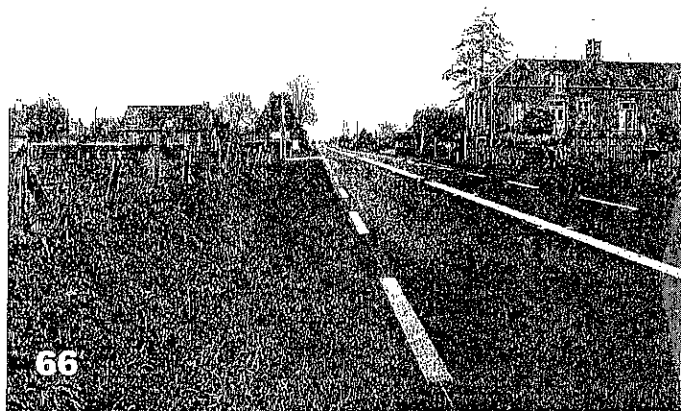
en raison de leur profil, étroit et encaissé, et de la présence de haies bocagères (63).

L'endroit est particulièrement agréable, avec de beaux chemins qui présentent un réel intérêt pour la promenade. Le calvaire des Cinq Croix constitue un élément patrimonial de première ordre, même s'il n'est pas mis en valeur comme il le mériterait : un travail sur les clôtures et sur le parterre situé devant serait souhaitable (65).

Cette frange de l'agglomération mérite donc d'être préservée et il faudrait à nouveau éviter d'y construire (74), tout au moins là où le maillage bocager a été conservé. Par contre, cela reste envisageable près du cimetière, où il serait logique d'établir une continuité d'urbanisation avec les espaces déjà bâtis (75). Le plateau entre les Cinq Croix et la R.D. 492 pourrait également être ouvert à l'urbanisation. Il représente un potentiel constructible important en raison de sa superficie et sa topographie le rend facilement exploitable. Au nord, le site étant peu visible des chemins, l'incidence paysagère devrait être mesurée et aisément contrôlable. A l'est, l'urbanisation ne refermera pas la vue sur le village depuis la R.D. 492 ; bien gérée, elle devrait même pouvoir compléter convenablement la silhouette du bourg ancien perçue depuis la route (75).

La perception du bourg **depuis la R.D. 977** n'est pas très intéressante, même si les entrées d'agglomération sont marquées par le hameau ancien, au nord, et par un ensemble épars de bâtiments traditionnels, au sud, qui masquent les





bâtiments d'activités et les habitations pavillonnaires qui jalonnent la traverse d'agglomération (66). La campagne environnante, touchée par le remembrement, laisse apparaître dans l'ensemble un bocage dégradé sans véritable attrait non plus. Le fait d'avoir ouvert le paysage n'est pas un problème en soi, au contraire : le regard peut embrasser désormais de vastes horizons et le relief se trouve mieux révélé. Par contre, le maillage végétal résiduel est trop discontinu pour recomposer le paysage de façon satisfaisante. Une réflexion sur ce sujet, conduite par la municipalité, en concertation avec les agriculteurs, pourrait être envisagée (67).

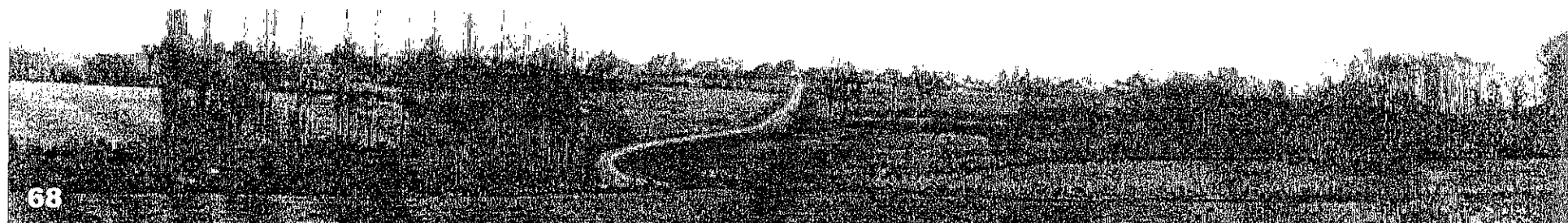


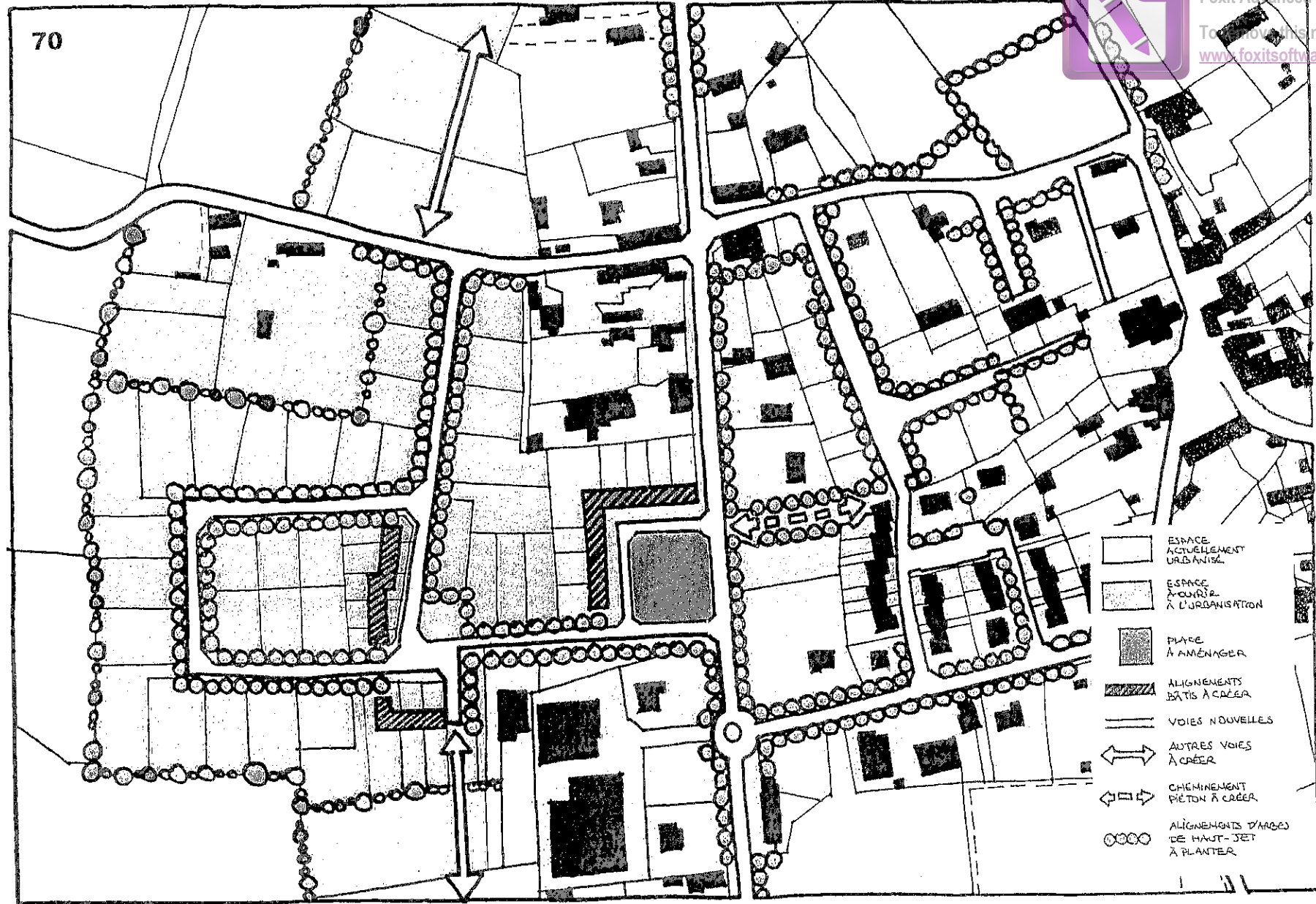
En termes d'urbanisation, les abords de la R.D. 977 ne présentent guère d'intérêt hors agglomération, en raison des nuisances liées à la circulation et de l'interdiction de construire à moins de 75 mètres de l'axe de la route, classée voie à grande circulation (Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Une telle option est donc difficilement envisageable pour de l'habitat. Elle pourrait l'être pour accueillir des activités (même si une implantation en retrait de la route semble a priori préférable) sachant que pour lever les dispositions restrictives de l'Article L. 111-1-4, le futur plan local d'urbanisme devra définir des règles « justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Ce sera le cas pour le terrain situé au Sud de l'agglomération, à l'angle des RD 977 et 492, que la municipalité envisage d'affecter à cet effet (67).

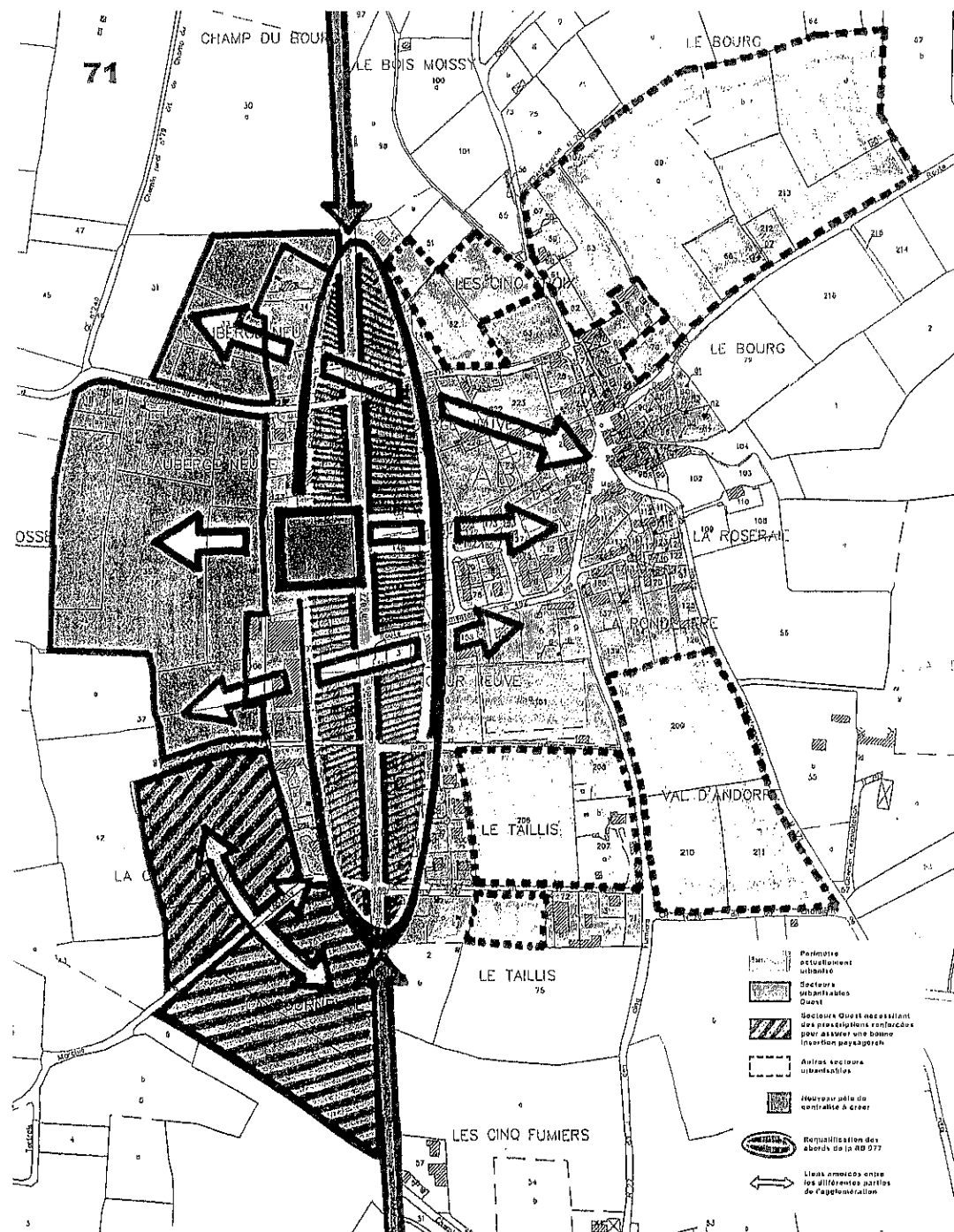


A l'ouest du bourg, les R.D. 171 et 492 plongent assez rapidement dans les replis perpendiculaires de la vallée du ruisseau de Vaux Roux. Aussi les vues sur l'agglomération, et plus particulièrement sur les bâtiments d'activités, sont assez limitées, d'autant que quelques haies bocagères subsistent en bordure des constructions. Contrairement à ce que l'on pourrait supposer, ce côté de l'agglomération ne pose pas de problème paysager (68).

Or il subsiste un potentiel d'urbanisation relativement important sur la rive ouest de la R.D. 977, en bordure immédiate d'agglomération, là où la topographie reste exploitable (69). Ce potentiel pourrait être mis à profit pour développer les activités existantes ou en accueillir de nouvelles. De l'habitat pourrait aussi y être implanté à la condition d'aménager la R.D. 977 pour ralentir les véhicules, de façon à diminuer les nuisances et renforcer la sécurité, ainsi qu'à atténuer la coupure urbaine que constitue la route actuellement. Dans cette perspective, il être même être envisagé d'aménager une place sur le grand terrain non bâti entre le hameau de l'Auberge Neuve et les entreprises, où pourraient être transférés à terme les commerces et services du village et où de nouveaux pourraient y s'implanter (70). Une telle place permettrait de casser la linéarité de la traverse d'agglomération, d'exprimer l'existence d'une centralité sur de la R.D. 977 et de ressouder de la sorte les deux parties du village séparées par la route (71).

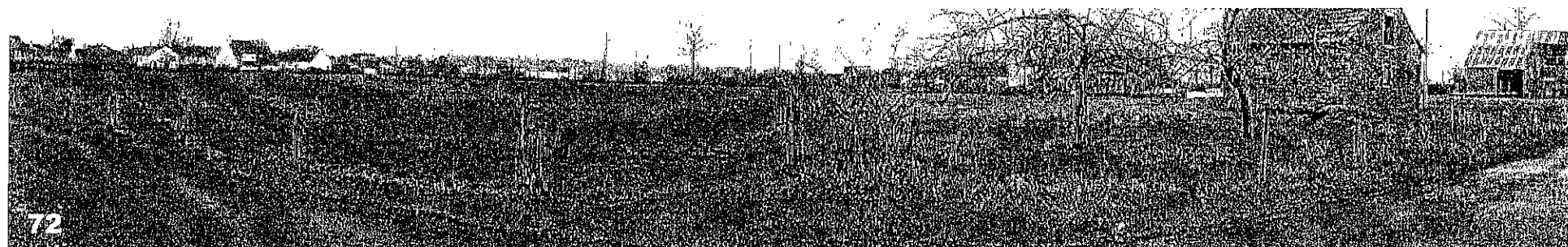








Le dernier secteur présentant un potentiel d'urbanisation intéressant se trouve **au sud-est du village**. Ce secteur permettrait de conforter cette partie de l'agglomération, en établissant une continuité urbaine entre le lotissement du taillis et le bourg ancien. L'îlot compris entre le chemin rural n° 27 et la R.D. n° 171, au sud de l'école, pourrait également devenir constructible. L'espace disponible en cet endroit est important, même si l'on soustrait l'emplacement du terrain de football et la place nécessaire pour d'éventuelles extensions des installations sportives. Le relief est facilement exploitable. Enfin, la vue sur le bourg ancien et les caractéristiques du site ne présentent pas de problème paysager particulier (72-73).





2.2 - ENJEUX ET PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT

Ce second chapitre montre que, du point de vue du paysage, l'agglomération peut être développée sur presque tout son pourtour. Le seul endroit qu'il faudrait préserver se situe à l'Est, entre les R.D. 171 et 492. Il en résulte un périmètre très vaste, qu'il faudra vraisemblablement réduire pour le mettre en adéquation avec les besoins en espace de la commune à court et moyen terme.

Pour opérer la sélection des sites, il conviendra bien évidemment de prendre en considération les équipements existants, comme le réseau d'assainissement. Mais, dans le même temps, il faudra chercher à transcrire les projets de la commune et organiser les extensions de l'agglomération de la façon la plus pertinente et la plus harmonieuse possible.

Si l'aménagement urbain ne doit pas éluder les problèmes fonctionnels et techniques, cette discipline ne peut non plus se résumer à leur seule résolution. Doivent aussi être prises en considération les questions d'organisation, de mise en forme et de traitement des espaces publics, ainsi que celles liées à leur usage et aux pratiques sociales qui s'y déroulent, et ce même pour une petite agglomération comme le bourg des Loges Marchis. Car ce sont ces critères qui définissent, in fine, la qualité du cadre de vie, que l'on habite en ville ou bien dans un simple village.

Ceci nous ramène aux préconisations évoquées au cours du premier chapitre concernant l'aménagement des nouveaux quartiers : le tracé des voies nouvelles, l'implantation du bâti et l'accompagnement végétal devront être définis à l'avance pour produire un environnement susceptible de ménager des vues intéressantes.

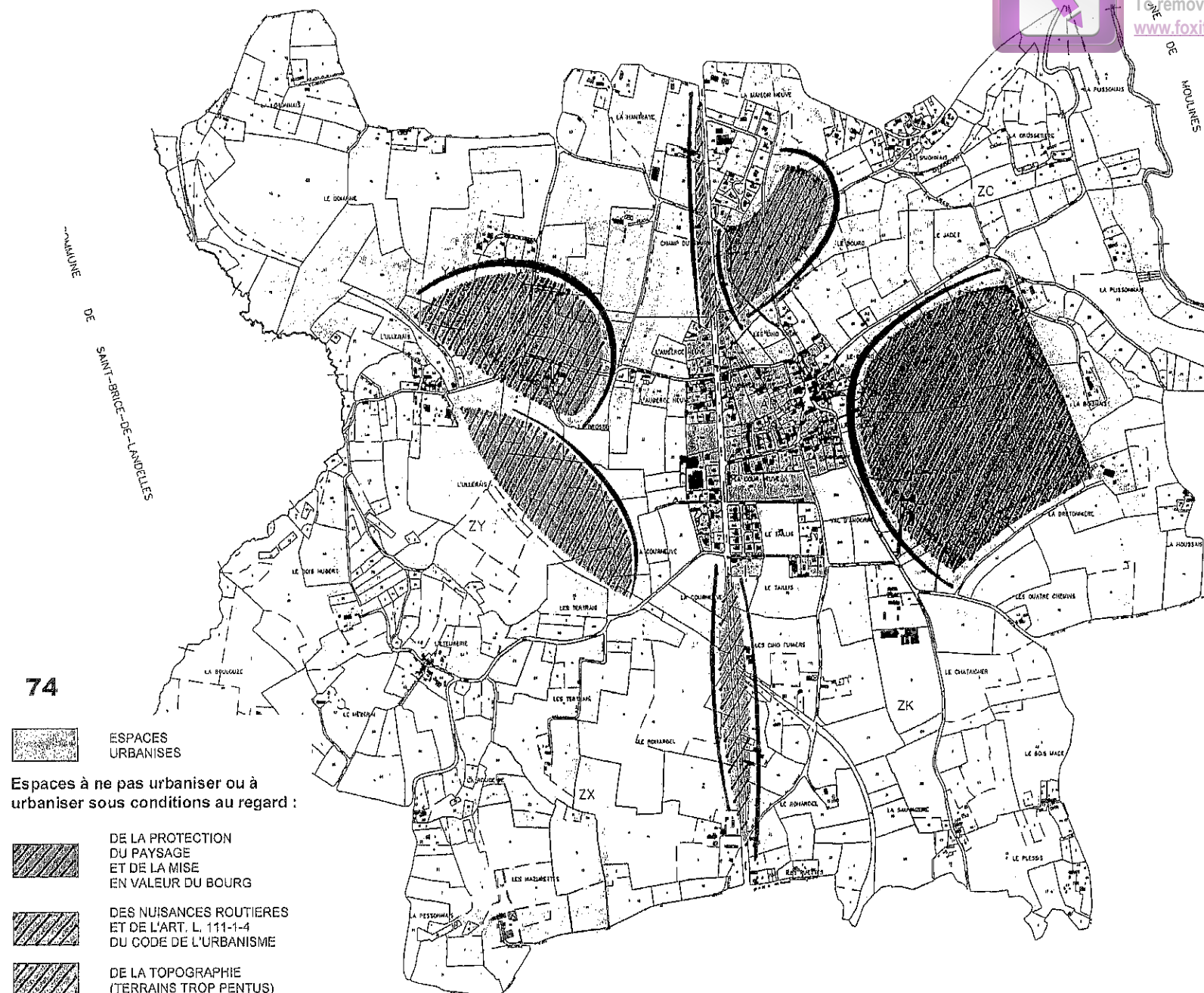


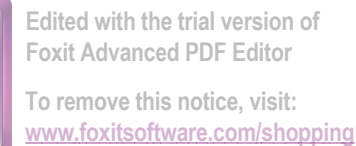
De plus, il faudra apporter une attention toute particulière au traitement des limites de l'agglomération. Des haies bocagères ou bien des alignements d'arbres de haut développement devront être confortés ou plantés en périphérie des extensions urbaines pour assurer leur insertion paysagère depuis l'extérieur du bourg (75).

Enfin, si l'hypothèse d'implanter des activités à l'entrée Sud de l'Agglomération se confirme, à l'angle des RD 977 et 492, il sera indispensable de définir tout un panel de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, comme l'exige désormais l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Au-delà des obligations imposées par la loi, la démarche est de toute façon souhaitable, dans la mesure où il importe de ne pas reproduire les problèmes qui défigurent actuellement la traverse d'agglomération.

A ce titre, il faudra notamment tenir compte de la perception du site en sortie du bourg depuis la RD 977, en prolongeant à minima au droit du site les alignements arborés prévus pour la requalification de la traverse d'agglomération et en limitant les aires d'exposition, de stockage et de stationnement le long de la route. Les abords de la RD 492 devront également être intégrés à la réflexion : il s'agit d'une entrée du bourg, et il faut la préserver, même si elle n'est que secondaire.

En provenance de Louvigné du Désert, la topographie vallonnée fait que le site se trouve visuellement exposé. Une trame végétale devra par conséquent en habiller la périphérie et constituer un maillage paysager structurant à l'intérieur. Les plantations devront être réalisées à l'avance, dans le cadre d'une opération de préverdissement. Enfin, l'architecture et les clôtures devront être réglementées de façon à produire un environnement bâti et paysager homogène.







Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



3 • ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION



Par rapport au périmètre d'urbanisation potentiel proposé, il importe de définir dorénavant les emplacements possibles pour les commerces, les activités et les équipements communaux (76).

Concernant les commerces, la municipalité a prévu de déplacer le café-épicerie actuel dans le bâtiment situé sur la rive opposée de la R.D. 977, à l'angle Nord-Est du carrefour avec la R.D. 171. Cette solution présente l'avantage de rester en bordure de la R.D. 977, ce qui est indispensable pour profiter de la clientèle de passage. Elle permettra en outre de mieux répondre au problème de stationnement qui se pose actuellement. Mais l'emplacement reste étriqué : si les conditions d'exploitation du commerce se trouveront sensiblement améliorées, il sera difficile d'y adjoindre d'autres commerces et services autour. Or la commune des Loges Marchis compte plus de mille habitants et les besoins en commerces et services de proximité ne sont vraisemblablement pas entièrement satisfaits, et ce en dépit de la proximité de Saint Hilaire. Si la solution semble satisfaisante à court terme, elle le paraît moins si l'on se projette au-delà. En fait, l'endroit le plus approprié pour accueillir les commerces le long de la R.D. 977 réside dans l'espace resté libre entre les entreprises et le hameau de l'Auberge Neuve. L'idée avancée dans le chapitre précédent qui consiste à les regrouper autour d'une place permettrait d'optimiser leur identification en les associant à un espace immédiatement repérable et de régler la question du stationnement encore plus efficacement.

Concernant l'accueil et le développement des activités, s'il peut être envisagé de les implanter aux abords de la R.D. 977, mais uniquement dans le cadre d'un projet où les objectifs d'une insertion urbaine et paysagère auront été pris en compte, elles pourraient aussi être implantées en retrait, en appui des activités existantes. Deux secteurs seraient alors tout particulièrement indiqués :

- à l'Ouest de l'agglomération, sur l'ensemble du périmètre identifié comme étant propice à l'urbanisation ;
- au Sud, entre le lotissement du Taillis, le terrain de sport et la ferme abandonnée du lieu-dit « Le Val d'Andorre ».

Sur ces deux secteurs, les incidences visuelles seront facilement maîtrisables. D'autre part, s'agissant de sites non bâtis, la gestion des relations avec les zones d'habitat sera assez simple à gérer. Les espaces indiqués représentent dans leur ensemble un potentiel d'aménagement très important. Il faudra sans doute adapter l'emprise des sites dédiés aux activités aux besoins dans ce domaine, sachant que les parties non utilisées pour installer des entreprises pourront être utilisées pour recevoir de l'habitat.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



CONCLUSION



Le bourg des Loges Marchis s'est développé ces dernières décennies au coup par coup, sans logique d'ensemble et sans aucune prise en compte du paysage. Le résultat se révèle problématique : le charmant petit village d'autrefois s'est entouré d'une gangue de maisons individuelles et de bâtiments d'activités, grande une fois et demie comme le bourg d'origine, qui forme une sorte de micro banlieue incohérente, dénuée de toute forme d'identité et dépourvue d'attrait.

Il est vrai que le contexte qui a engendré cette transformation était des plus difficiles. La commune, comme l'ensemble du monde rural, a du faire face à une diminution brutale du nombre d'agriculteurs. Elle a également subi la fermeture de presque tous ses commerces et de l'école publique, alors qu'elle comptait pourtant plus de mille habitants. Le plus important était alors de lutter contre cette hémorragie et de continuer à faire vivre la commune coûte que coûte, ce que la municipalité a réussi à faire, en développant la vocation résidentielle du bourg et en renouvelant l'activité en dehors du champ traditionnel de l'agriculture.

Seulement, la gravité et l'urgence de ces problèmes, conjugués à l'absence de recul par rapport aux effets de l'urbanisme pavillonnaire - phénomène nouveau dans le monde rural - ont fait que le paysage s'es trouvé laissé pour compte.

La procédure qui cadre la révision d'un P.O.S. en P.L.U. pose ouvertement la question du paysage. La mise en œuvre d'un nouveau document d'urbanisme représente par conséquent l'occasion pour les Loges Marchis de réagir. En continuant à développer et équiper la commune, bien évidemment, mais en se fixant aussi pour objectif de maîtriser dorénavant la qualité de l'environnement urbain et paysager des



extensions de l'agglomération, en remédiant aux problèmes existants et en valorisant les atouts que le bourg possède encore avec le centre ancien.

La présente étude montre que tous ces objectifs peuvent être réalisés. Elle a permis de recenser les problèmes et enjeux qui se posent dans le bourg, tout en identifiant les solutions susceptibles d'y répondre, même s'il apparaît clairement que ces dernières ne seront pas forcément simples à mettre en œuvre et que le travail à effectuer est considérable.

Si la municipalité décide d'engager la commune dans une démarche qualitative d'aménagement et de développement, le bourg peut, à moyen terme, changer radicalement de caractère pour offrir un cadre de vie harmonieux et posséder l'attractivité qu'il ne possède plus aujourd'hui, sachant que, pour l'heure, si ces critères ne paraissent pas forcément déterminants pour assurer le développement de la commune, ils le seront par l'avenir. En effet, les questions liées à l'environnement, au paysage et au cadre de vie prennent une part croissante dans les préoccupations de notre société, et elles sont intégrées dans l'éducation des jeunes générations. Lorsque nos enfants seront en âge de chercher un site pour construire leurs habitations ou implanter leurs entreprises, ils choisiront des lieux agréables et valorisants. La qualité des paysages est une clef indispensable pour le développement de demain.

Mais pour l'heure, il revient à la municipalité d'étudier les analyses et les orientations contenues dans ce diagnostic, d'en débattre, de prendre position et de bâtir un véritable projet d'aménagement et de développement qui lui servira de base - au niveau du bourg - pour rédiger son P.L.U..



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping



Département de la Manche

Commune de

LES LOGES-MARCHIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



DOSSIER D'APPROBATION

Approuvé par délibération du Conseil
Municipal le 17 janvier 2013

RENNES
Rue d'Alsace
1, rue des Carmes - BP 95101
35011 Rennes Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
2, rue des Théophrastes
44100 Nantes Cedex
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

www.ouestam.fr

NOTICE DE PRESENTATION

 **Ouest am**
Développement et aménagement des territoires



Modification n°1 du PLU – Les Loges-Marchis

Sommaire

PREAMBULE : LA PROCEDURE.....	2
I- NOTICE DE PRESENTATION.....	3
1- HISTORIQUE.....	4
2- OBJETS DE LA MODIFICATION.....	5
3- PORTEE DE LA MODIFICATION.....	6
<i>A- Simplification des Dispositions générales.....</i>	<i>6</i>
<i>B- Rectification de la référence à l'article L421-3 dans les articles 12 et harmonisation des regles de l'article 12.....</i>	<i>6</i>
<i>C- Remplacement de la S.H.O.N. par la notion de « surface de plancher » dans l'article 12.....</i>	<i>6</i>
<i>D- Modification de l'article 6.....</i>	<i>7</i>
<i>E- Modification de l'article 13 – harmonisation UB, UC, 1AUH.....</i>	<i>7</i>
<i>F- preservation des zones humides et des haies (sage de la selune).....</i>	<i>7</i>
<i>G- Harmonisation du reglement de la zone uc avec celui de la zone ub et de la zone 1auh (article 5) et cos en zone uc.....</i>	<i>13</i>
<i>H- Suppression de l'emprise au sol en zone 1auh (article 9).....</i>	<i>13</i>
II- COMPLEMENT DE REDACTION DU PADD.....	14
EXTRAIT DU PADD :	15
OBJECTIF 3 PROTÉGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE	15
III- EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIES	16
1- NOTE LIMINAIRE.....	17
2- DISPOSITIONS GENERALES	19
3- MODIFICATION DU REGLEMENT DE TOUTES LES ZONES POUR SUPPRIMER LA REFERENCE A LA SHON (ARTICLE 12) ET A L'ARTICLE L421-3 ET HARMONISER LA REDACTION.....	21
4- MODIFICATION ET HARMONISATION DE L'ARTICLE 13	23
5- INTEGRATION DES REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES	24
6- MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC.....	25
7- MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE A	27
8- MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE N	28
9- SUPPRESSION DE L'EMPRISE AU SOL EN ZONE 1AUH	30

PREAMBULE : LA PROCEDURE

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme précise que (extraits) :

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

(...) »

La présente procédure a pour objet de modifier le Règlement écrit de manière limitée, et d'intégrer l'inventaire des zones humides et du bocage. Elle correspond donc à une modification.

Le présent dossier comprend :

- La notice de présentation,
- Le PADD complété
- Les extraits modifiés du Règlement écrit.
- Les documents graphiques modifiés



I- NOTICE DE PRESENTATION



1- HISTORIQUE

La commune des Loges-Marchis est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 24 juillet 2009.

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. ».

La commune des Loges-Marchis souhaite aujourd'hui procéder à une modification de son P.L.U., en particulier du Règlement écrit, et du zonage.

2- OBJETS DE LA MODIFICATION

Les éléments qu'il est prévu de modifier concernant le Règlement écrit portent sur les points suivants:

- Simplification et adaptation de la Note Liminaire et des Dispositions Générales.
- Rectification de certaines références à des articles du code de l'urbanisme (des numérotations ont changé) notamment avec la promulgation de la loi de Juillet 2010 sur l'engagement national pour l'environnement et harmonisation des règles relatives au stationnement (article 12)
- Remplacement de la S.H.O.N. dans l'ensemble du règlement par la notion de « surface de plancher » :
 - Modification de la Note liminaire,
 - Modification de l'article 12 avec harmonisation de la rédaction entre zones.
- Modification de l'article 6 concernant la marge de recul par rapport à la RD 977 (ancienne « voie à grande circulation » aujourd'hui déclassée), ceci pour l'ensemble des zones concernées.
- Simplification et harmonisation des règles relatives aux plantations dans l'article 13.
- Intégration des règles relatives à la protection des zones humides et des haies
- Modification du Règlement de la zone UC (harmonisation avec celui de la zone UB) et prise en compte des dispositions de la loi SRU (article 5)
- Suppression de l'emprise au sol dans la zone 1AUh (article 9)
- Augmentation du COS de la zone UC de 0.25 à 0.50.

Les éléments qu'il est prévu de modifier concernant le zonage visent à prendre en compte l'inventaire des zones humides et du bocage dans le PLU:

- Les zones humides inventoriées seront repérées par un tramage au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Les haies seront également protégées au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

3- PORTEE DE LA MODIFICATION

A- SIMPLIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

Pour des raisons de clarté, les Dispositions Générales du Règlement écrit sont modifiées :

- La modification de la définition du COS en lien avec le remplacement de la SHON par la surface de plancher est intégrée.
- En particulier, le point 5 (Rappels) de l'Article 2 (Portée respective du Règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols) est intégralement supprimé.
- L'article 7 (Rappels) est supprimé dans sa grande majorité, à l'exception des deux derniers paragraphes, qui deviennent respectivement :
 - ARTICLE 7 : AUTRES TRAVAUX
 - ARTICLE 8 : ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES OU FERROVIAIRES
 - ARTICLE 9 : ZONES HUMIDES ET HAIES

B- RECTIFICATION DE LA REFERENCE A L'ARTICLE L421-3 DANS LES ARTICLES 12 ET HARMONISATION DES REGLES DE L'ARTICLE 12

L'article L421-3 du code de l'urbanisme ne concerne plus le stationnement. Les dispositions alternatives prévues par le code de l'urbanisme à la non réalisation des stationnements prévus par le règlement du PLU sont régies par l'article L123-1-12 du code.

L'harmonisation des règles relatives au stationnement est justifiée par le fait que les zones UB, UC et AUh ont une vocation et une forme urbaine similaire. L'harmonisation avec l'ensemble des autres zones du PLU vise avant tout la simplification de la règle, les besoins en stationnement liés à l'artisanat, au commerce ne sont pas liés à la zone qui les accueille mais bien au besoin spécifique des activités créées.

C- REMPLACEMENT DE LA S.H.O.N. PAR LA NOTION DE « SURFACE DE PLANCHER » DANS L'ARTICLE 12

Suite à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, la S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) et la S.H.O.B. (Surface Hors Œuvre Brute) sont remplacées par la notion de « surface de plancher ». Cette modification intervient dans le cadre de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, pour des raisons de simplification, mais également afin de ne plus prendre en compte l'isolation et d'encourager la construction de logements. Cette nouvelle règle entre en vigueur au 1^{er} mars 2012.

Ce changement de définition implique de remplacer la S.H.O.N. et la S.H.O.B. par la « surface de plancher » dans l'ensemble du Règlement écrit.

D- MODIFICATION DE L'ARTICLE 6

L'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) des zones UC, A et N régit notamment l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la RD 977.

Or, la RD 977 n'est pas mentionnée par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation soumises aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ainsi, **la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 977 peut être ramenée à 35 mètres** (au lieu de 75 mètres dans le PLU approuvé en 2009).

Les articles UC6, A6 et N6 sont modifiés en ce sens.

E- MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 – HARMONISATION UB, UC, 1AUH

L'article 13 permet d'exiger le paysagement du projet d'aménagement. La règle vise à imposer la réalisation d'espaces verts et à protéger la végétation existante (voir ci-après).

Afin d'harmoniser le paysage urbain entre les zones UB, UC et 1AUh, la règle est réécrite. De plus, les obligations de plantation des aires de stationnement et de création d'espaces verts communs pour les lotissements de plus de 3 lots (zone UC) sont supprimées considérant que cela représente une contrainte pour l'aménageur. Cette suppression est compensée par la préservation du bocage prévue par ailleurs.

F- PRESERVATION DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES (SAGE DE LA SELUNE)

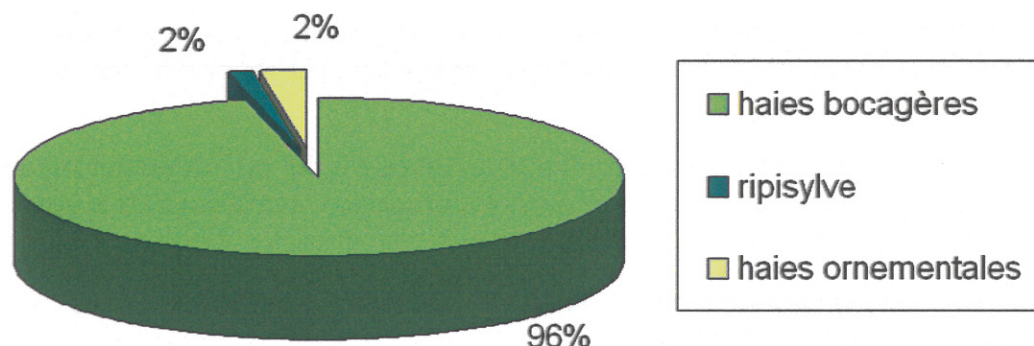
Dans le cadre de la prise en compte du SAGE de la Sélune, il est prévu que les documents d'urbanisme mettent en place la protection des haies bocagères.

L'inventaire du bocage a été réalisé par le syndicat du Bassin de la Sélune. Cet inventaire a permis de quantifier le bocage présent sur la commune et dans un second temps d'identifier son rôle anti-érosif (contre le ruissellement des eaux pluviales)¹.

Sur la commune des Loges Marchis dont la superficie est de 2028 ha, 114 km de haies ont été recensées. On obtient une densité bocagère de **56,5 ml/ha**. La SAU étant de 1673 ha on obtient une densité de **68,5 ml/ha de SAU**.

¹ Les données qui suivent sont issues du « livret bocage » réalisé par l'institution du bassin de la Sélune en juillet 2012.

□□ Répartition des linéaires inventoriés :

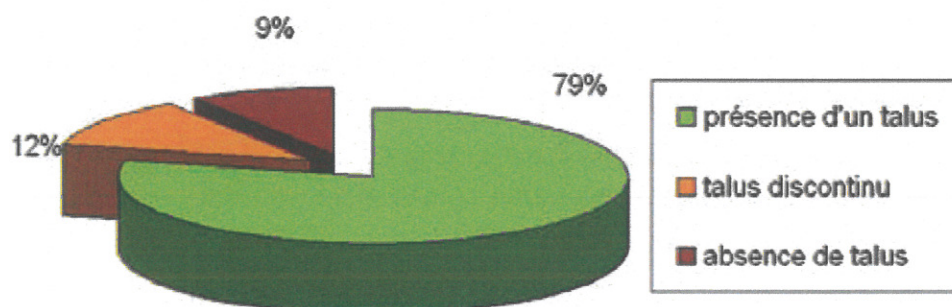


Sur les 92 km de haies inventoriées, environ 2 km correspond à de la ripisylve et 2 km à des haies ornementales.

Le diagnostic du rôle anti-érosif des haies a été réalisé sur le terrain en prenant en compte :

La position topographique de la haie, son orientation par rapport à la pente, la présence ou non d'un talus ainsi que le nombre de connexions avec d'autres haies.

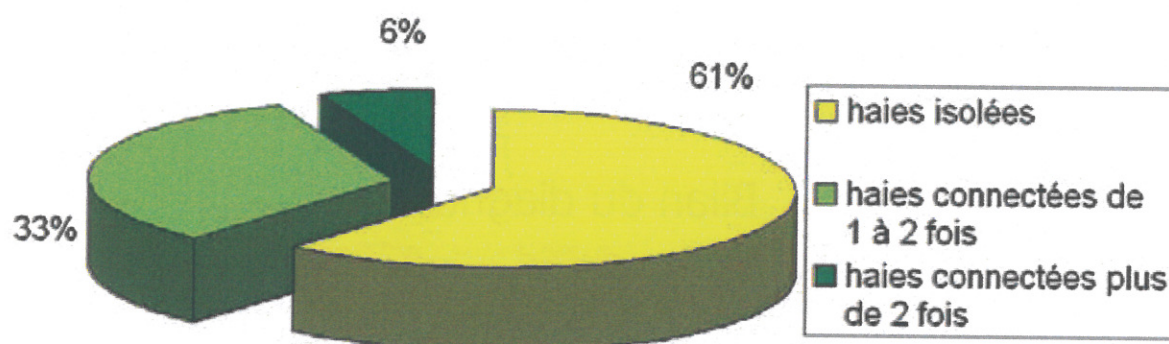
Présence d'un talus :



Un très grand nombre de haies possèdent un talus. La présence d'un talus permet de lutter plus efficacement contre le ruissellement et l'érosion.

Certaines haies ayant un talus discontinu pourraient être renforcées grâce au comblement des trouées à l'aide de terre végétale.

Connexions :

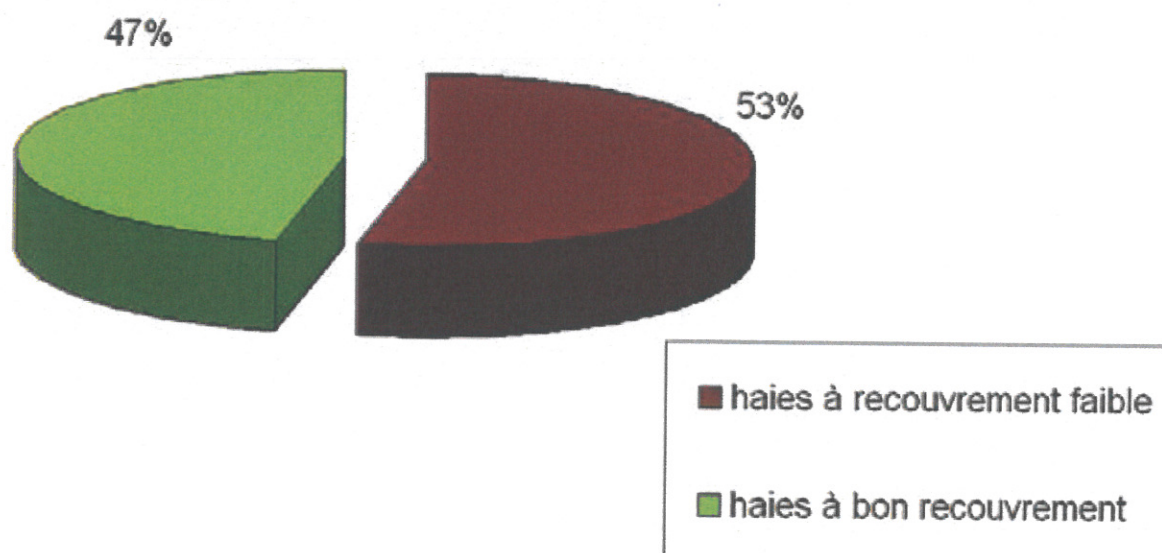


Moins de deux tiers des haies font partie d'un maillage bocager. Plus une haie est connectée plus son rôle anti érosif sera important.

Le diagnostic révèle sur l'ensemble de la commune :

- **2.6 %** des haies sont très importantes pour lutter contre l'érosion et le ruissellement
- **73.7 %** des haies (avec la ripisylve) sont importantes pour lutter contre l'érosion et le ruissellement
- **23.7 %** sont intéressantes pour d'autres rôles (paysagers, brise-vent, biodiversité...)

Etat du bocage :



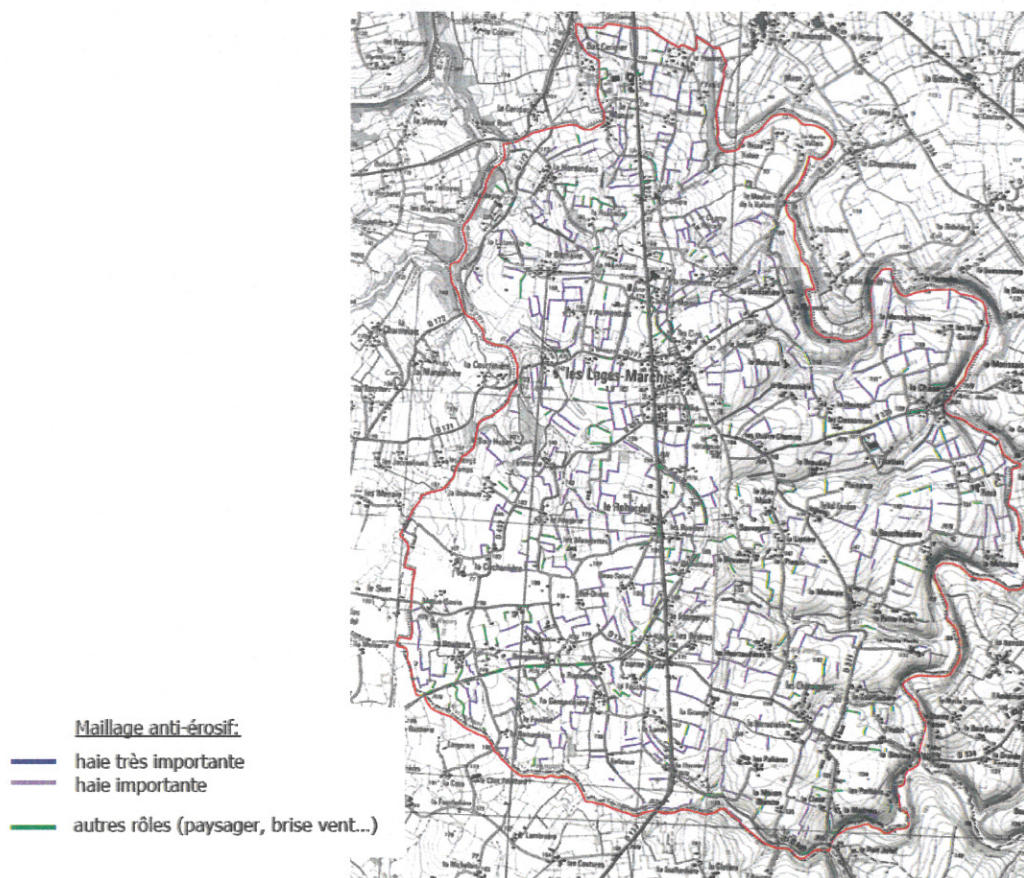
La commune des Loges Marchis dispose d'un bocage d'une densité moyenne. Comme sur l'ensemble du bassin de la Sélune, le bocage présente des symptômes de vieillissement: absences de différentes strates de végétations, talus nus, talus discontinus. Il serait possible de renouveler certaines haies pour préserver la fonctionnalité de ce bocage.

Certains talus pourraient retrouver toute leur efficacité en étant regarnis et rechargés en terre végétale. D'autres pourraient être créés sur des versants à forte pente afin de prévenir les problèmes d'érosion et de ruissellement.

Du diagnostic à l'intégration :

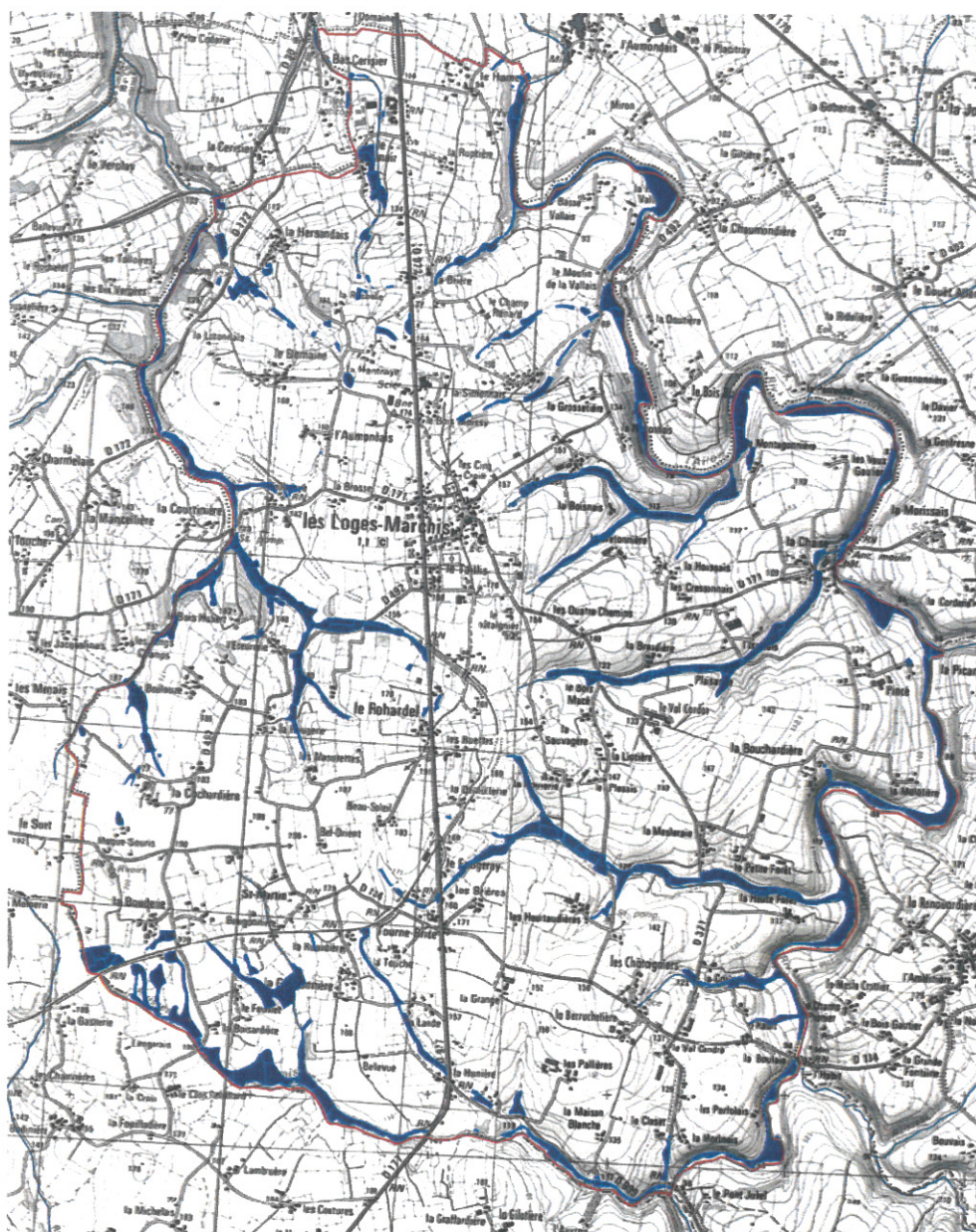
Il s'agit de traduire la volonté de préservation du bocage de la commune à l'aide d'outils réglementaires **sans figer** pour autant le paysage.

Bilan du diagnostic



Dans le cadre de la prise en compte du SAGE de la Sélune, il est prévu que les documents d'urbanisme mettent en place la protection des zones humides.

L'inventaire communal des zones humides



Les zones humides représentent une superficie totale de 125,4 ha soit, 6,2 % de la superficie communale.

Les différents types de zones humides

Prairie humide de bas fond



Boisement humide



Couleuvre d'Esculape



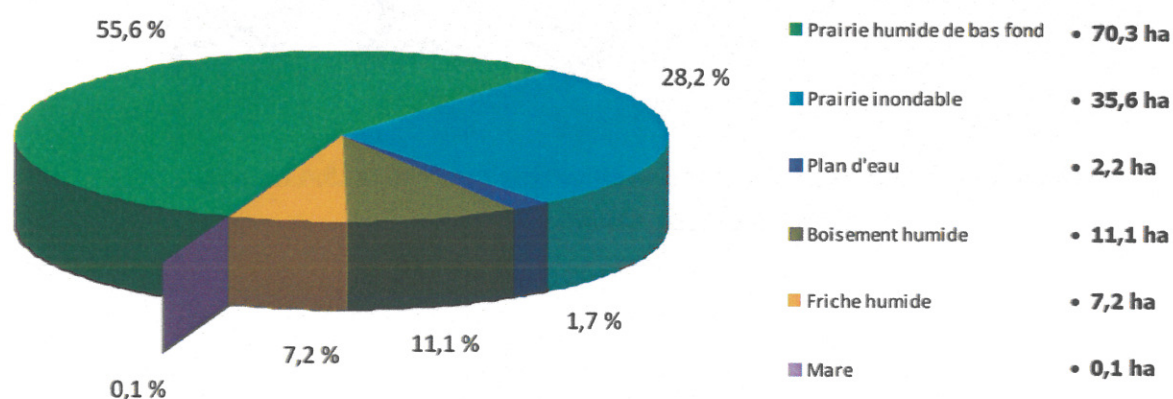
Cuivré fuligineux



Lathrée clandestine



Répartition des types de zones humides sur la commune des Loges Marchis



La prise en compte des orientations du SAGE et plus particulièrement de la préservation des haies et des zones humides dans le PLU est traduite à travers des précisions apportées :

- au PADD. Les compléments de rédaction ne modifient pas l'économie générale affichée par le PADD, mais complètent les dispositions relatives à l'orientation n°3 qui vise à « protéger les sites et à valoriser le cadre de vie » d'une manière générale.
- l'identification au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme des haies et des zones humides sur les plans de zonage,
- et la mise en place d'une règle en conséquence dans les dispositions générales déclinée dans les articles 2 et 13 des zones concernées.

Le distinguo entre les zones inondables (Np) est maintenu : l'identification des zones humides mettant d'avantage l'accent sur la biodiversité.

Concernant les haies, les **haies qualifiées d'importantes et de très importantes** dans l'inventaire sont seules protégées par le PLU.

G- HARMONISATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC AVEC CELUI DE LA ZONE UB ET DE LA ZONE 1AUH (ARTICLE 5) ET COS EN ZONE UC

Dans le cadre de la présente modification, **le Règlement de la zone UC et de la zone 1AUh est harmonisé avec celui de la zone UB en particulier l'article 5 (caractéristiques des terrains)**, cette harmonisation permettant de simplifier la lecture du Règlement.

Toutefois, **le contrôle de la densité reste maintenu via le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) dans la zone UC** (alors que le COS n'est pas réglementé en zone UB). Par contre, afin de favoriser l'optimisation des parcelles, **le COS est rehaussé, passant de 0,25 à 0,50 pour la zone UC** (article 14 : coefficient d'occupation du sol).

H- SUPPRESSION DE L'EMPRISE AU SOL EN ZONE 1AUH (ARTICLE 9)

Une emprise au sol maximale de 25% est imposée en zone 1AUh. Cette règle est une contrainte à l'optimisation de l'occupation du sol et à la réduction de la taille des terrains, ou encore la densification. Aucune règle limitative n'est donc prévue.



II- COMPLEMENT DE REDACTION DU PADD

EXTRAIT DU PADD

OBJECTIF 3 PROTÉGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire des Loges Marchis recèle quelques richesses paysagères telles que la vallée du Vaux Roux et la vallée de l'Airon.

L'objectif de la commune est de pérenniser le patrimoine naturel : l'ensemble des vallées doit être protégés, et cette protection stricte est un objectif prioritaire car ces paysages représentent des sites remarquables, sont fortement emblématiques de la commune et sont encore préservés du mitage.

Les intentions de la commune sont de maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions recoupent le souci de valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.

La protection des zones humides inventoriées et des haies pour répondre aux objectifs du SAGE de la SELUNE conforte cette volonté de protection de la ressource en eau et du cadre de vie.



III- EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIES

1- NOTE LIMINAIRE

Extraits du règlement en vigueur – les modifications sont portées en bleu dans le texte :

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R*112-2 du Code de l'Urbanisme) :

- ~~« La surface de plancher hors œuvre brute² d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.~~
- ~~La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :~~
 - ° ~~des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;~~
 - ° ~~des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;~~
 - ° ~~des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;~~
 - ° ~~dans les exploitations agricoles des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;~~
 - ° ~~d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas a, b et c précédents.~~
 - ° ~~Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »~~

~~« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :~~

~~1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;~~

~~2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;~~

² ~~Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :~~

- ~~* les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.~~
- ~~* les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.~~
- ~~* les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.~~



3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés ~~de plancher hors œuvre net~~ de surface de plancher constructible par mètre carré de surface de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2- DISPOSITIONS GENERALES

Extraits du règlement en vigueur – **les modifications sont portées en bleu dans le texte :**

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

5 — Rappels (suppression de l'ensemble du point 5)

(...)

ARTICLE 7 — RAPPELS.

~~Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.~~

Clôtures

~~L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).~~

Installations et travaux divers

~~Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :~~

- ~~* des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,~~
- ~~* des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),~~
- ~~* des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.~~

Coupes et abattages d'arbres

~~Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

Démolitions

~~Toute démolition, de quelque construction que ce soit, est soumise à permis de démolir.~~



Défrichement

~~Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).~~

Autres travaux

ARTICLE 7 AUTRES TRAVAUX.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

ARTICLE 8 ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES OU FERROVIAIRES.

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

ARTICLE 9 ZONES HUMIDES ET HAIES INVENTORIEES

Les éléments répertoriés sur les plans de zonage, inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés selon leur type. Les règles qui s'y appliquent sont les précisées dans les zones concernées.

3- MODIFICATION DU REGLEMENT DE TOUTES LES ZONES POUR SUPPRIMER LA REFERENCE A LA SHON (ARTICLE 12) ET A L'ARTICLE L421-3 ET HARMONISER LA REDACTION

Extraits du règlement en vigueur – **les modifications sont portées en bleu dans le texte :**

Article 12 STATIONNEMENT (règle appliquée à l'ensemble des zones)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² ~~de construction hors œuvre nette~~ de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² ~~de S.H.O.N.~~ de surface de plancher.

5. Constructions à usage commercial

~~Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au delà de 150 m².~~

Jusqu'à 150 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement minimum. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 20 m² de surface de vente (calcul à partir de 150 m²).

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² ~~de S.H.O.N. construite~~ de surface de plancher.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.



8. Modalités d'application

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.~~

~~Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.~~

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

4- MODIFICATION ET HARMONISATION DE L'ARTICLE 13

La rédaction ci-après est reprise dans l'ensemble des zones du règlement du PLU. Elle harmonise les exigences en termes d'espaces verts et traduit la protection des haies.

Article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

~~Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.~~

~~Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15 % de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.~~

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Leur entretien reste libre. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable auprès de la Mairie, dans le cas de création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents.

5- INTEGRATION DES REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES HAIES

L'article 1 et l'article 2 des zones (Uc, 1AUe, A, Nh, Np, Npi) du PLU concernées par les zones humides est complété par l'alinéa suivant :

Article 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont protégés : toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

Article 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont seuls autorisés :

- Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
- Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels que ceux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...

6- MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

Extrait du règlement en vigueur – les modifications sont portées en bleu dans le texte :

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible, une unité foncière doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire un logement respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.~~

~~En cas de division, toute parcelle issue de la division ne sera réputée constructible que si elle présente une façade sur la voie publique d'une largeur de 8 mètres minimum ainsi qu'une voie d'accès de même largeur jusqu'au fond de la parcelle issue de la division.~~

~~Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).~~

~~Il est autorisé un logement par unité foncière, sauf dans le cas de réalisation de collectif (3 logements et au-dessus) qui sera traité comme un lotissement.~~

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U.C. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 RD 977

Les constructions se feront en retrait de ~~75~~ 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 977. Cette disposition ne s'applique pas si le projet consiste en une extension de construction existante ou un bâtiment annexe : dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.2 Autres voies

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le cas d'immeubles déjà construits, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée selon le même alignement pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).



Dans le cas où le garage n'est pas compris dans le corps d'habitation, il sera implanté à au moins 5 m de l'alignement.

Cas particulier des bâtiments d'équipements publics, des établissements scolaires et des établissements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Les bâtiments d'équipements publics, équipements scolaires, culturels et sportifs, les établissements de santé et les maisons de retraite doivent être édifiés soit à l'alignement des voies et des places existantes ou à créer, soit en recul de l'alignement.

ARTICLE U.C. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum autorisé est de ~~0.25~~ 0.50, sauf pour les constructions scolaires et sportives à usage collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

7- MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE A

Extrait du règlement en vigueur – les modifications sont portées en bleu dans le texte :

ARTICLE A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations constructions	Bâtiments agricoles
RD 977	75 m 35 m	50 m 35 m
Autres RD	30 m	30 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

8- MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE N

Extrait du règlement en vigueur – **les modifications sont portées en bleu dans le texte** :

ARTICLE N. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur Np

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations constructions	Bâtiments agricoles
RD 977	75 m	50 m
Autres RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur Nh

- 6.3 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres constructions	Bâtiments annexes
RD 977	75 m 35 m	30 m
Autres RD	15 m	15 m

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Autres voies

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :



- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.4 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.



9- SUPPRESSION DE L'EMPRISE AU SOL EN ZONE 1AUH

Extrait du règlement en vigueur – **les modifications sont portées en bleu dans le texte** :

Article 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL

~~Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 25%.~~

Sans objet.