

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE SAINT-BRICE-DE-LANDELLES

Du 9 décembre 2011

L'an deux mille onze, le neuf décembre à 20 heures, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la Présidence de M. Emilien BERTIN Maire.

Etaient présents : Bertin Emilien, Houssard Michel, Mme Charuel Isabelle, Davy Raymond, Mmes Lecourtiller Cécile, Lericolais Isabelle, Cherel Michel, Lemonnier Hervé, Mme Rochelle Nelly.

Absents excusés : Jacqueline Joël, Guenée Georges, Melle Fouillard Valérie, Vadaine Philippe.

Absent : Barbey Joël

Secrétaire de séance : Isabelle Charuel

DATE DE CONVOCATION

1 décembre 2011

DATE D'AFFICHAGE

9 décembre 2011

NOMBRES DE CONSEILLERS

En exercice : 14

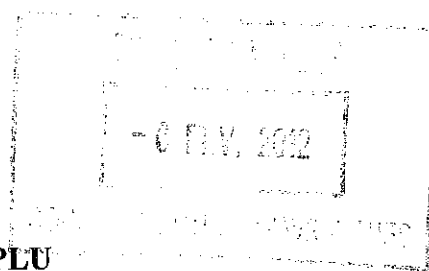
Présents : 9

Votants : 9

D.D.T.M. de la Manche
S.A.D.T.

20 FEV. 2012

ARRIVEE



OBJET : Approbation Modification simplifiée du PLU

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 26 août 2011 approuvant la décision de modifier selon la procédure de modification simplifiée le Plan Local d'Urbanisme pour diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

Considérant que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le maire après en avoir délibéré ;

Décide d'approuver la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée ci-dessous :

Dans l'article UC 7 de la modification N°1 du PLU : SUPPRIMER LE PARAGRAPHE :

Dans la nouvelle parcelle issue de la division, toute construction nouvelle à usage d'habitation devra respecter un recul de 6 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Tire le bilan suivant de la concertation :

Le dossier de modification simplifiée a été mis à la disposition du public et aucune remarque ou observation n'a été faite pendant le délai d'un mois.

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121 du code général des collectivités territoriales) 3).

Dit que, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Brice-de-Landelles ainsi qu'à la DDTM (boulevard de la Dollée, Saint-Lô) et dans les locaux de la préfecture de la Manche à Saint-Lô.

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme modifié qui lui est annexé, est transmise au sous-préfet.

Fait et délibéré les jours mois et an ci-dessus. Copie pour conforme,

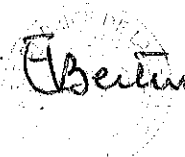
Le Maire,

Emilien BERTIN

E. Bertin

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

VU pour être annexée à la
délibération du Conseil
Municipal du 29 mars
2008, Le Maire,
Emilien BERTIN.



Commune de

SAINT BRICE DE LANDELLES

REÇU LE

11 JUIL. 2008

PLAN LOCAL D'URBANISME SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

REVISION SIMPLIFIEE N°1

Pour corrections d'erreurs matérielles

DOSSIER D'ENQUETE



OUEST-AMENAGEMENT

8 avenue des Thibaudières - 44 800 SAINT-HERBLAIN

Tél : 02.40.94.92.40 - Fax : 02.40.63.03.93

E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

VU pour être annexée à la
délibération du Conseil
Municipal du 29 mars
2008, Le Maire,
Emilien BERTIN.

E. Bertin

Commune de _____

SAINT BRICE DE LANDELLES

REÇU LE

11 JUL. 2008

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

REVISION SIMPLIFIEE N°1

Pour corrections d'erreurs matérielles

DOSSIER D'ENQUETE



OUEST-AMENAGEMENT

8 avenue des Thésaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

SOMMAIRE

VU pour être annexée à la
délibération du Conseil
Municipal du 29 mars
2008, Le Maire,
Emilien BERTIN.



NOTICE EXPLICATIVE	2
TABLEAU DES SUPERFICIE	4
PADD	6
ZONAGE.....	9
REGLEMENT.....	14
SERVITUDES	23
RESEAUX.....	26

NOTICE EXPLICATIVE

Justification de la révision simplifiée

LA MANCELLIERE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un des objectifs majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la protection et la valorisation de l'espace agricole. A ce titre, toutes les exploitations agricoles de la commune avaient été identifiées et classées dans l'espace agricole.

Il s'avère que des doutes subsistaient au sujet de la pérennité de l'exploitation de la Mancellière ; la commune avait choisi de maintenir les bâtiments en zone Nh afin de faciliter leur évolution future (changement de destination par exemple), et en comptant sur l'enquête publique pour avoir des précisions sur le maintien ou non de l'exploitation.

Les personnes concernées n'ont fait aucune remarque, ni dans le registre d'enquête, ni par courrier. Et quelques mois après l'approbation du PLU, ces mêmes personnes ont demandé une autorisation pour construire des bâtiments agricoles sur le site, ce que le règlement de la zone Nh interdit.

Considérant que la commune s'est trompée en n'anticipant une cessation d'activité alors que l'exploitation était viable, et conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la commune met en œuvre une procédure de révision simplifiée afin de corriger l'erreur matérielle et réintégrer la pastille Nh de la Mancellière en zone agricole A.

LA LOUVIERE

L'objectif de préservation de l'ensemble de l'espace agricole avait conduit à classer en zone « A » le logement d'un exploitant ainsi qu'une habitation occupée par un tiers à La Louvière, habitation jugée trop proche d'une stabulation pour être classée en « Nh ».

Il s'avère que l'exploitant concerné a cessé son activité quelques semaines après l'approbation du PLU, et n'a pas informé la commission d'urbanisme de ses intentions au moment de l'enquête publique. Aucun des bâtiments d'exploitation n'est repris par un autre exploitant, la présence du tiers à proximité de la stabulation réduisant la possibilité de son réemploi en bâtiment agricole.

Considérant que la commune s'est trompée en anticipant pas une cessation d'activité alors que l'exploitation n'était pas pérenne, et conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la commune met en œuvre une procédure de révision simplifiée afin de corriger l'erreur matérielle et réintégrer les bâtiments des tiers à la Louvière en zone Nh.

TABLEAU DES SUPERFICIE

Zone	Superficie			Différence POS/PLU
	POS 1988	PLU 2005	PLU Révisé	
UB	26,00	23,04	23,04	-2,96
UC	12,00	22,00	22,00	10,00
1NA	26,00			
1AUh		10,89	10,89	-15,11
2AUh		28,68	28,68	
NB	60,00			
Nh		67,24	64,88	
Nh1		24,56	24,56	
NL		12,39	12,39	
Nc		32,90	32,90	
NP		283,16	283,16	
ND	186,00			
NC	1 167,00			
A		972,14	974,50	
Dont Espaces Boisés Classés		48,43	48,43	48,43
Total commune	1 477,00	1 477,00	1 477,00	

PADD

Extrait

Objectif 4 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 3/5^{ème} du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans : 127 en 1979, il n'en subsiste plus que 84 en 2000, dont 33 exploitations professionnelles.

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.

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, ...

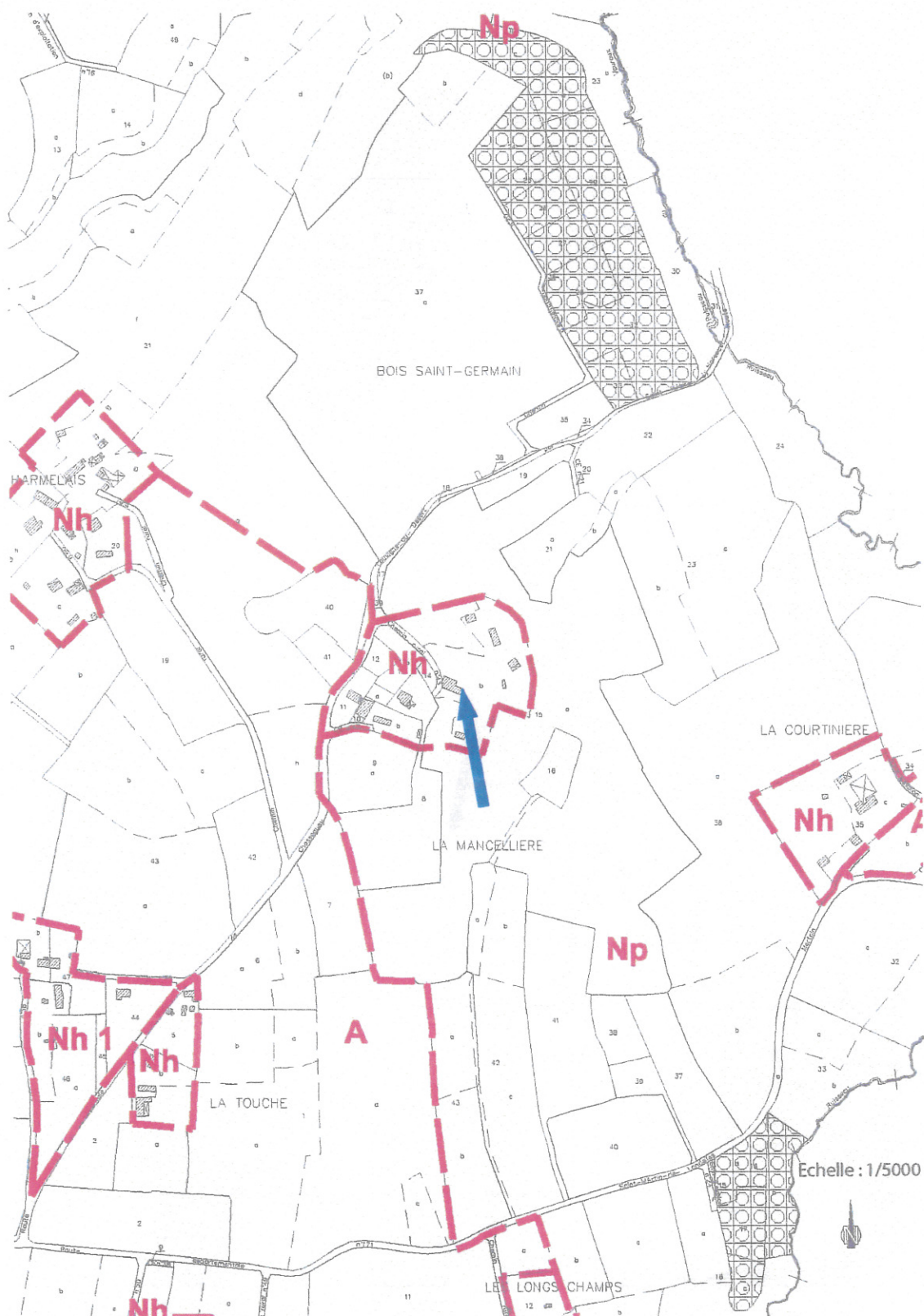
De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération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

ZONAGE

Extrait

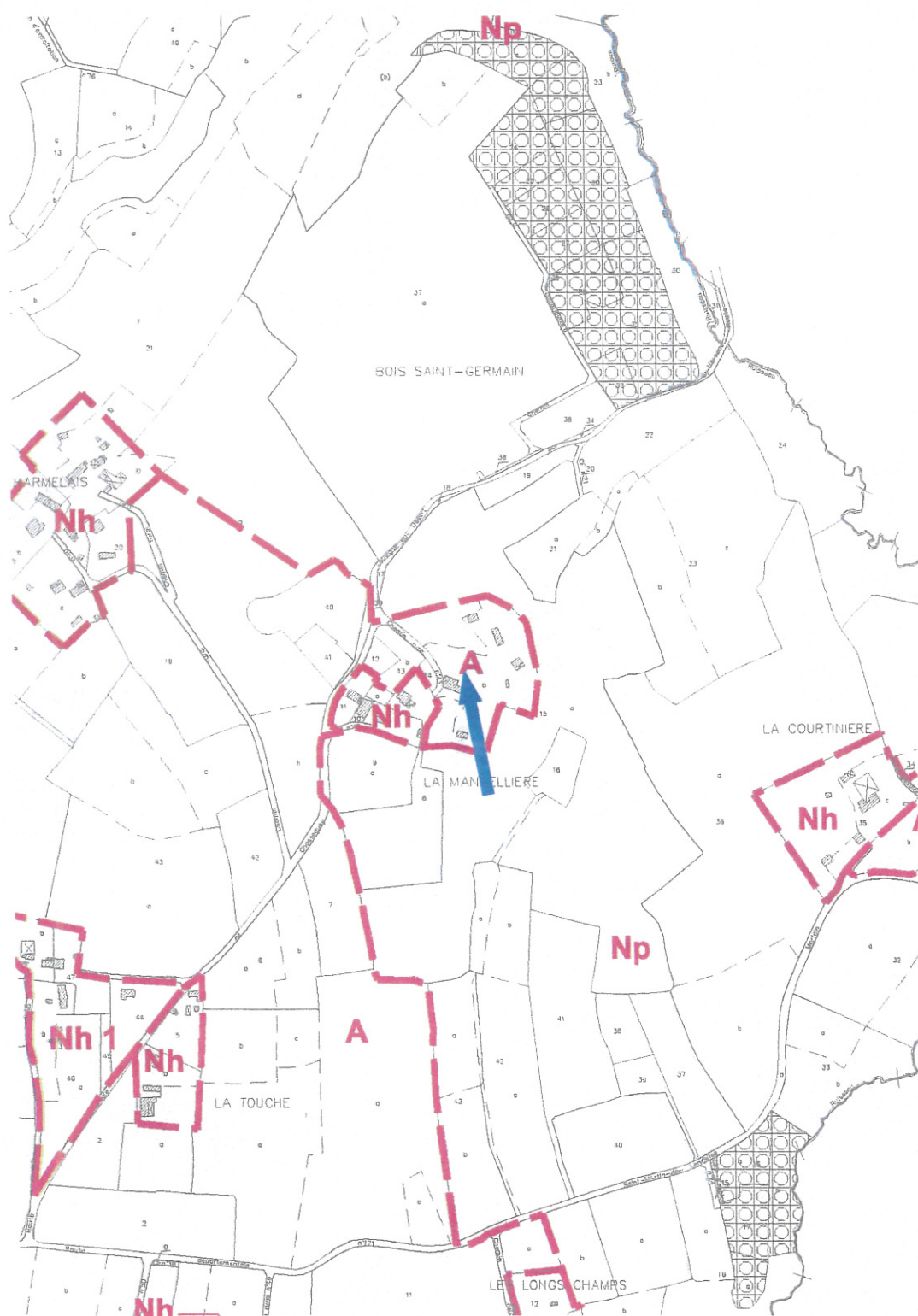
LA MANCELLIERE

ZONAGE EN VIGUEUR



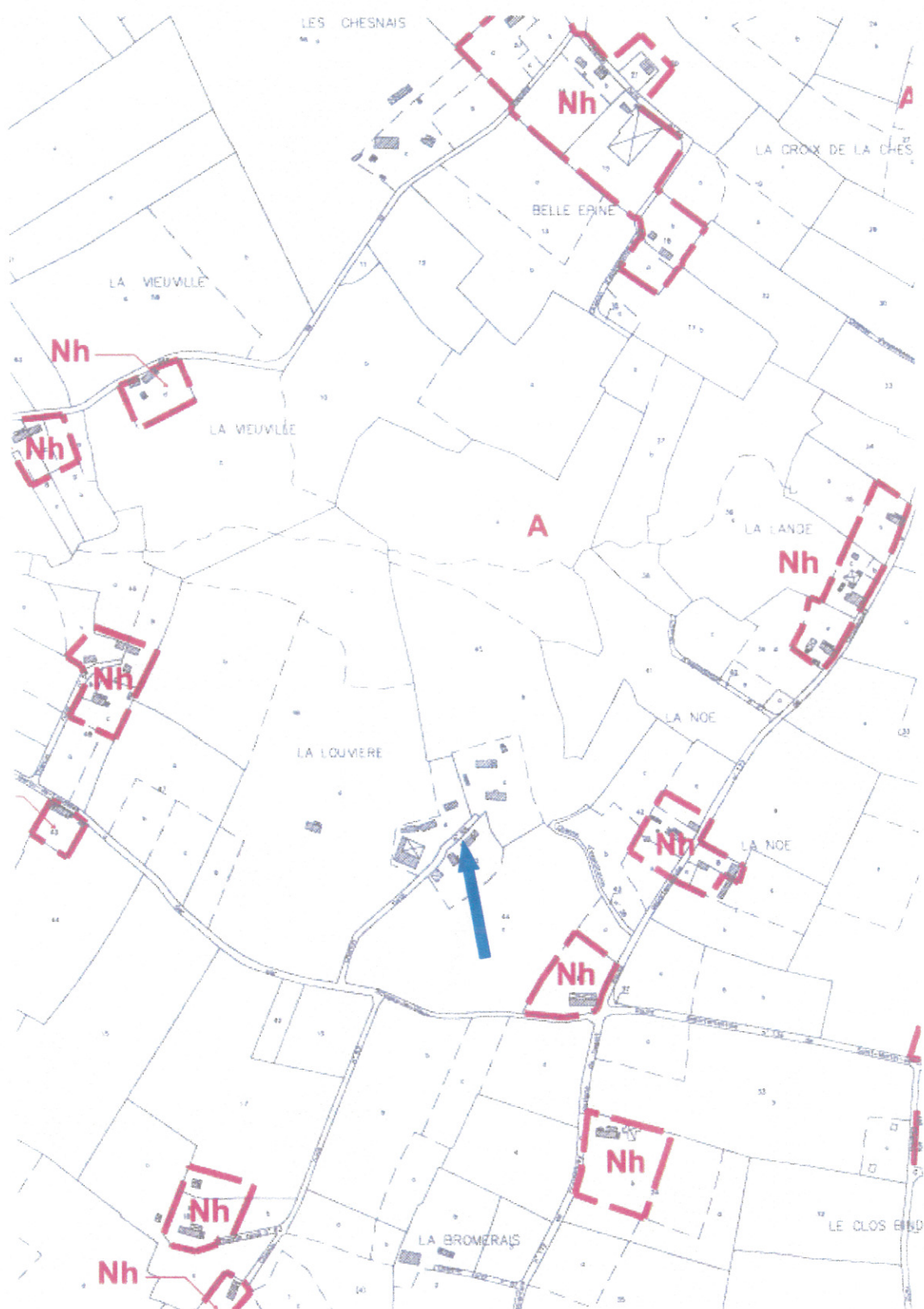
LA MANCELLIERE

ZONAGE REVISE



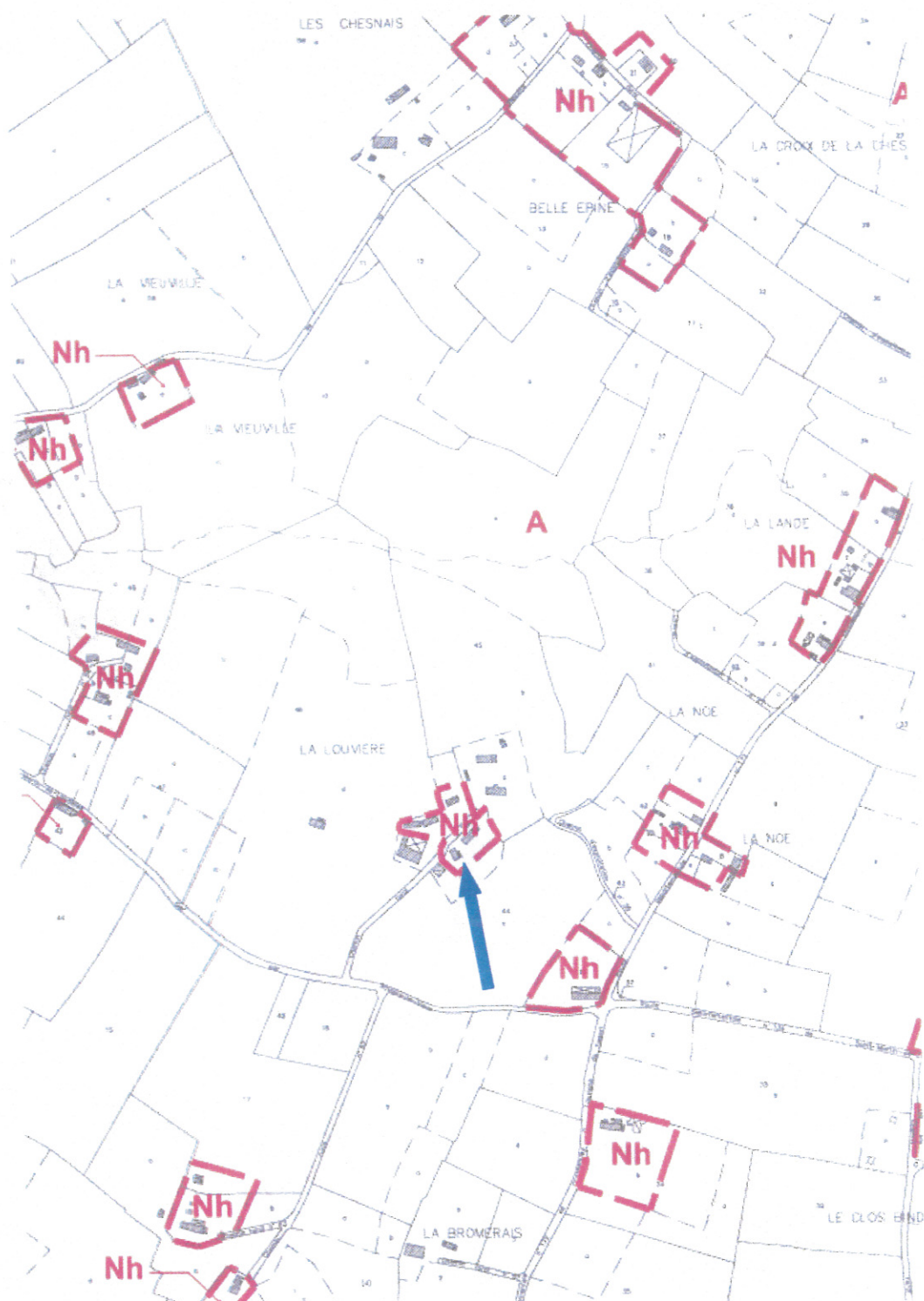
LA LOUVIERE

ZONAGE EN VIGUEUR



LA LOUVIERE

ZONAGE REVISE



REGLEMENT

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :

La zone A comprend 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.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admises sans conditions :

1 Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.

- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les reconstructions des constructions non agricoles après sinistre, sous réserve du respect du volume et emprise initiaux.
- 5 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.
- 6 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur la RD 30 est interdite.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis, sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A. 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

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 ...).

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	Bâtiments agricoles
RD 30	50 m	50 m
Autre RD	35 m	35 m
Autres voies	15 m	15 m

Cas de l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles : l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante ou en recul, sans réduction de 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.

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

7.2 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 en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

2.1 Matériaux de couverture

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

La tuile peut être admise dès lors que le matériau est en harmonie avec les toitures des bâtiments environnants.

2.2 Pente du volume principal

La pente du volume principal des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Il n'est pas fixé de règle de toiture pour les vérandas.

2.3 Pente des bâtiments annexes

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

3 **Clôtures**

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0,50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublés d'une haie vive, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article A. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

SERVITUDES

Liste des servitudes

AC1 – Servitudes pour protection du manoir du Jardin (*commune de Saint Hilaire du Harcouët*), inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

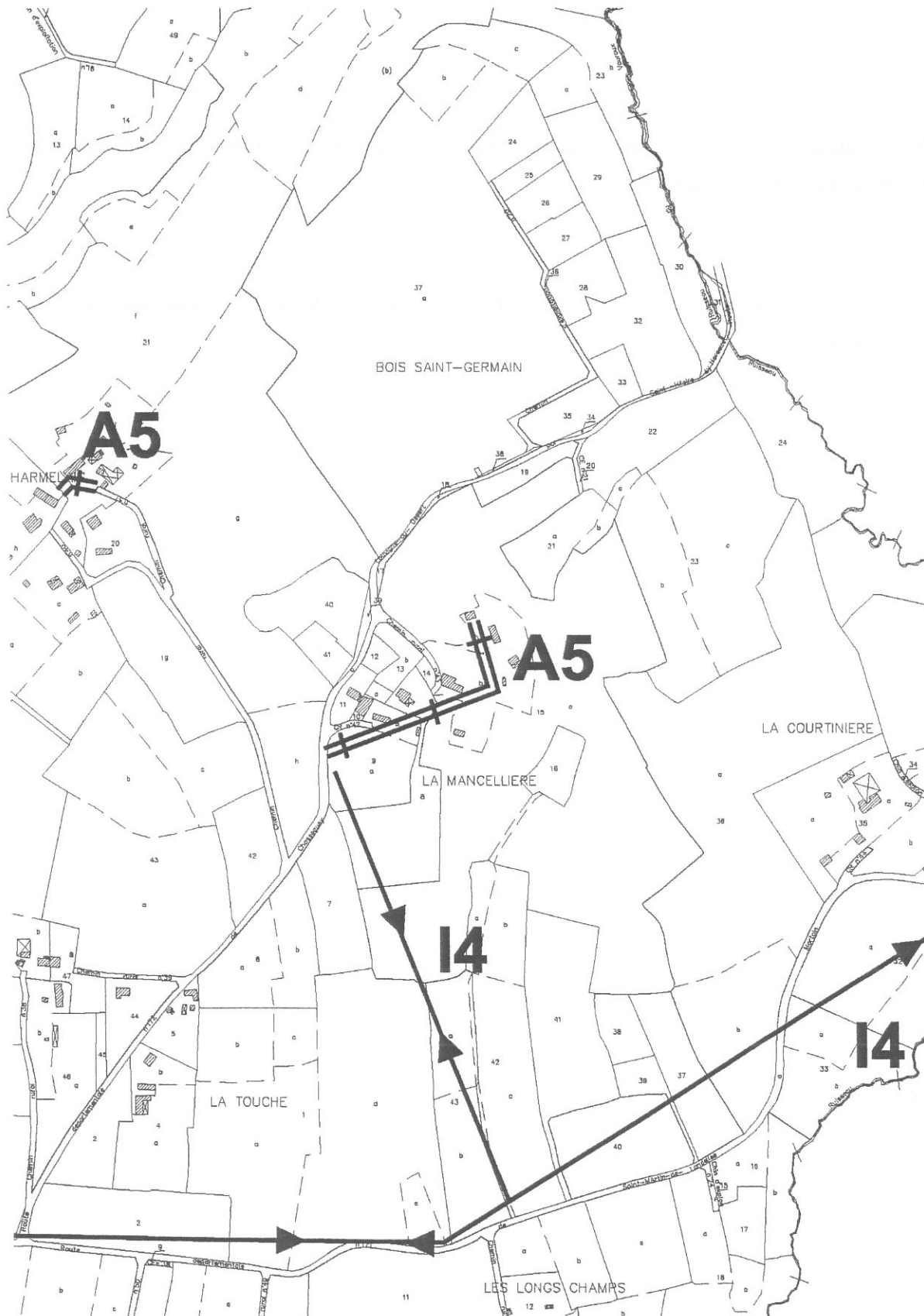
A5 – Servitudes pour la pose de canalisation publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et pluviales)

I3 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

Brécey – St Hilaire du Harcouët

I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PLAN DES SERVITUDES



RESEAUX

SANS OBJET

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Vu pour être annexée à
la délibération du
Conseil Municipal du
20 décembre 2006,
Le Maire,
Emilien BERTIN



_____ Commune de _____

SAINT BRICE DE LANDELLES

_____ PLAN LOCAL D'URBANISME _____

ELABORATION

_____ Pièce n° 2 _____

RAPPORT DE PRESENTATION



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.L.U	64
1 – Dispositions relatives aux zones urbaines.....	65
2 – Dispositions relatives aux zones à urbaniser	66
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	74
4 – Les impacts sur l'activité agricole	74
5 - Les impacts sur les espaces naturels et les paysages	75
6 - Les impacts concernant les risques et les nuisances	75
7 - Les impacts sur le patrimoine culturel.....	77
 Chapitre 5 – Tableau des superficies.....	 78

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, SAINT BRICE DE LANDELLES, SAINT MARTIN DE LANDELLES ET LES LOGES MARCHIS.
- La deuxième partie qui, elle, est spécifique à chacune des communes.

Chapitre 1

L'ETAT INITIAL

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.

2.1.3. Vents

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

2.2. GEOLOGIE¹

Le territoire intercommunal se situe dans la partie Nord-Est du Massif Armoricaïn, 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 17/09/1997. 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.

2.3.5. Risques naturels

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

Parmi les 6 communes associées de ST HILAIRE DU HARCOUET, seules PARIGNY, VIREY 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

3.1. 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.

3.2. 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'Ile 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.
- ✓ **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

aménagement 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.

3.3. 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	✓	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	✓	Eglise du XVI, XVII et XIX ^e siècle
PARIGNY	✓	Eglise du XIII , XVII et XIX ^e siècle
ST BRICE DE LANDELLES	✓	Ancienne abbaye du Plessis
	✓	Eglise du XVIII ^e , ancienne chapelle St Etienne
ST MARTIN DE LANDELLES	✓	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	✓	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) Façades et toitures du manoir, du corps de garde et

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 Culturels 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.

(LES LOGES MARCHIS)	des communs, chapelle : inscription par arrêté du 28/02/1978.
Château (XVI – XIX° 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° 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.
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 : ✓ 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 autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

4. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

4.1. 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
<i>évolution 75/82</i>	- 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
<i>évolution 82/90</i>	- 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
<i>évolution 90/99</i>	- 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
<i>évolution en % 82/99</i>	- 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.

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

- * SAINT MARTIN possède un profil un peu particulier : la perte est régulière depuis 1990 mais à un niveau très faible.
- * 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.

4.2. 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
	INTERMARCHÉ	Supermarché	26
	BRICO 50	Bricolage, outillage	19
	BRICOMARCHÉ	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

4.3. 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

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.

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

➤ 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

Depuis 1979, le nombre d'exploitations agricoles est en constante diminution. En revanche, la superficie agricole utilisée moyenne ne cesse d'augmenter à travers l'augmentation de la superficie des exploitations professionnelles, tandis que les autres exploitations stagnent, voir diminuent (perte de 1 ha aux LOGES et à VIREY).

Seule la commune de SAINT HILAIRE voit sa superficie augmenter de 1 ha.

L'augmentation de la superficie des exploitations professionnelles s'explique: il s'agit des terres délaissées par les petites exploitations qui ferment qui sont reprises par les exploitations professionnelles

⁷ Source: recensement agricole 2000 - AGRESTE

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

➤ *Ages 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

Dans le cadre du périmètre de « zones vulnérables » (cf « Milieu naturel – Qualité des eaux) le programme d'action vise plus particulièrement à maîtriser la fertilisation (prévision à faire et cahier d'épandage à remplir) et rappelle les règles à respecter concernant les conditions d'épandage (périodes d'interdiction, distances à respecter).

Le canton de ST HILAIRE DU HARCOUET fait également partie des cantons répertoriés comme « Zones d'Excédents Structurels » (ZES) où des mesures doivent être prises pour résorber l'excédent d'azote (blocage extension charge animale, blocage capacité d'épandage...).

L'arrêté « zones vulnérables » sera complétée par la réglementation complémentaire aux ZES.

➤ *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.

Nombre d'exploitations	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
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.

Effectif	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
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.

5. 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
	Variation en	+ 2	-	- 56	-8	
PARIGNY	1990	640	15	41	696	2.48
	1999	700	25	39	768	2.28
	Variation en	+ 9	+ 66	-	+ 10	
SAINT BRICE DE LANDELLES	1990	234	20	32	286	2.85
	1999	246	26	28	301	2.70
	Variation en	+5	+ 30	- 12	+ 5	
SAINT HILAIRE DU HARCOUET	1990	1865	87	198	2150	2.40
	1999	2044	35	171	2286	2.14
	Variation en	+ 10	- 6	- 13	+ 6	
SAINT MARTIN DE LANDELLES	1990	463	76	66	605	2.69
	1999	503	83	37	626	2.51
	Variation en	+ 9	+ 9	- 44	+3	
VIREY	1990	307	45	54	406	2.67
	1999	341	49	40	431	2.41
	Variation en	+ 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, les 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 :
 - o 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.
 - o 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 emménagées 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.

6. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

6.1. 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)

6.2. 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 Avranché). 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 projete également d'étendre son réseau eaux usées à la route du Poiron.

Les communes de PARIGNY et des LOGES 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.

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.

6.3. 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

✓ 1 entreprise de travaux agricoles ✓ 1 fabricant de structure pneumatique ✓ 1 fabricant de bobinage ✓ implantation prévue d'un parc d'activités intercommunal	✓ 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'	✓ 5 garages ✓ 2 platriers – carreleur ✓ 1 entreprise de bâtiment ✓ 1 pépiniériste
SAINT BRICE DE LANDELLES	SAINT HILAIRE DU HARCOUET ✓ zone d'activités communales mixtes 'la Fosse aux Loups »	LES LOGES MARCHIS ✓ 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 agral	✓ 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

VIREY ✓ 1 coiffeuse ✓ 1 animateur sono ✓ 1 café – tabac ✓ 1 taxi ✓ 1 bar	PARIGNY ✓ 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	SAINT MARTIN DE LANDELLES ✓ 1 animation ✓ 1 salon de coiffure ✓ 1 coiffeur à domicile ✓ 1 restaurant ✓ 1 bar – tabac ✓ 2 banques
SAINT BRICE DE LANDELLES ✓	SAINT HILAIRE DU HARCOUET ✓ 3 notaires ✓ office du tourisme ✓ office public HLM ✓ 2 taxis	LES LOGES MARCHIS ✓ 1 taxi ✓ 1 bar - brasserie

Activités touristiques, culturelles et sportives

	TOURISME	CULTURE	SPORT
VIREY	➤ vallée de la Sélune (barrage de Vézin) ➤ voie verte (ancienne ligne de chemin de fer)		
PARIGNY	➤ voie verte ➤ anciens chemins ruraux aménagés en chemins de randonnées ➤ cyclo-tourisme (location de vélos) ➤ hébergement: chambres d'hôtes	➤ château du XVI et XVII^e ➤ église du XVI^e	➤ 1 salle omnisport ➤ construction d'une salle multisport ➤ 1 plateau de plein air
SAINT MARTIN	➤ 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		➤ terrain EPS ➤ terrain tennis / foot
SAINT BRICE	➤ 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	➤ foire St Martin ➤ crèche vivante ➤ ferme de Laumondais ➤ chemins d'évasion (pédestre, 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	➤ 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.	➤ 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	➤ 2 circuits de randonnées en cours de balisage	➤ musée 'Revoir le passé'	➤ centre équestre

Chapitre 2

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

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

OBJECTIF 1 PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN SUFFISANT ET COHERENT

Le rapport de présentation du P.L.U. souligne la forte attractivité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et portant sur l'ensemble des communes contigues, se traduisant notamment par :

- Une hausse sensible du parc de résidences principales entre 1990 et 1999,
- Une importante baisse du taux de vacance,
- Une augmentation significative du parc de résidences secondaires.

Le territoire de SAINT BRICE bénéficie incontestablement de cette dynamique, et le rythme de variation de population doit s'inverser dans les années à venir, et redevenir positif.

La commune a choisi de prendre en compte les évolutions les plus récentes allant dans ce sens, soit un rythme d'environ 5 résidences principales par an en moyenne.

Du fait que la pression urbaine soit relativement peu élevée à SAINT BRICE, 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 autour de 15 hectares de zones constructibles pour pallier les besoins estimés.

Compte tenu de l'absence d'assainissement dans le bourg et de sa programmation à moyen terme uniquement, la commune a choisi de peu étendre le bourg et plutôt de renforcer les secteurs urbanisés du Cerisier, en mitoyenneté avec Saint Hilaire, là où la demande est la plus forte.

Dans un souci de cohérence, la commune n'envisage pas de développer de nouveaux villages en dehors de ceux existants au POS (*zones NB*), 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 donc sur la ville de Saint Hilaire..

OBJECTIF 2 PROTÉGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire de Saint Brice recèle quelques richesses paysagères reconnues, la vallée de la Sélune et la vallée du Vaux Roux et ses versants, ainsi que son bocage.

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

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

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 3 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 30 ;
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale, principalement les activités de carrières (*nuisances dues à l'activité et aux trafics poids lourds*).

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 4 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 3/5^{ème} du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans : 127 en 1979, il n'en subsiste plus que 84 en 2000, dont 33 exploitations professionnelles.

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.

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 n'est pas équipé en matière d'assainissement collectif, il n'est donc pas envisageable d'y réaliser des opérations d'une certaine densité.

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, sous forme de lotissements notamment, et en continuité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET, dans le quartier du Cerisier.

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 exclusivement en continuité de l'agglomération de SAINT HILAIRE, là où la demande est la plus forte, sur des terrains facilement aménageables et raccordables aux réseaux du chef lieu.

Il n'y a qu'un secteur ouvert à l'urbanisation : le secteur de la Coderie – le Cerisier, pour un peu moins de 9 hectares, qui sera desservi depuis le C.E n° 10 et la RD 30. Un aménagement sera à réaliser afin de sécuriser les accès à la zone 1 AUh, et au récent lotissement qui lui fait face, en bordure Est de la RD 30.

L'essentiel du développement, à moyen et long terme, s'effectuera donc via les zones 2 AU, zones fermées à l'urbanisation 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.

Une petite possibilité d'extension de l'urbanisation (5 à 7 habitations) existe en continuité Sud de l'agglomération, dans cette zone UC, car:

- la vocation agricole des sols n'est plus avérée ;
- il n'y a pas de sièges d'exploitation à proximité, ce qui limite les risques de conflit entre urbains et agriculteurs (poussières, épandages, odeurs, ...) ;
- les têtes de réseaux sont existant ou en projet sous la RD 30.

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 côteaux Sud de la vallée de la Sélune, dont l'ensemble des versants est désormais classé en zone naturelle afin de protéger l'intégralité des panoramas, de la vallée du Vaux Roux et des vallons attenants.

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 non constructibilité des versants de la Sélune et 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.

La zone Nh comprend quatre secteurs Nh1, correspondant aux anciennes zones NB du POS, et où les droits à construire des habitations nouvelles sont maintenus : il s'agit des villages de la Prévostais, la Garchinière, les Roches Blanches et la Touche.

- Le secteur Nc, réservé à l'activité de carrière du Bas Vérolay et qui correspond à la zone prévue au POS.
- Le secteur NL du Haut Vérolay, réservé aux activités de loisirs, et où ne sont autorisés que des aménagements légers.

Chapitre 4

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

1- Les impacts du projet sur le développement urbain

Le PLU cantonne les secteurs de développement urbains (AU) exclusivement à des fins de confortation de l'agglomération de Saint Hilaire du Harcouet, 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.

Cependant, le maintien des droits à construire dans les ex zones NB multiplie les possibilités d'installation en rase campagne et augmente la circulation automobile sur des voies dont les caractéristiques géométriques supporteront difficilement un accroissement du trafic.

Les possibilités de création de logements nouveaux dans les autres 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.

Les difficultés de réalisation d'un assainissement collectif dans le bourg des Saint Brice pénalise son développement et ne favorise pas l'émergence d'une centralité permettant de fixer sur place la population : ayant conscience de cette réalité, la commune a programmé pour les années futures cet équipement, qui permettra de densifier, et de respecter 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 de 90 à 100 unités pour la zone ouverte à l'urbanisation. A cela, il faut ajouter un potentiel d'environ une cinquantaine d'unités dans le bourg, et une bonne vingtaine dans les zones Nh1.

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 cette capacité de 160 à 170 unités est 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 les recensements antérieurs, 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.

Toutefois, il est incontestable que ces perspectives signifient un accompagnement par les équipements adéquats. Les espaces sont réservés en conséquence dans le PLU.

C'est ainsi que la commune a programmé un emplacement réservé pour la réalisation future de la station d'épuration du bourg, et qu'elle vient d'acquérir une parcelle à l'extrême Nord du territoire afin d'y réaliser un bassin de rétention et de régulation des eaux de ruissellement issues du quartier urbanisé du Cerisier.

3- Les impacts sur le développement économique

Le projet de PLU ne comporte pas de zones d'activités économiques en tant que tel : compte tenu des attentes et des besoins locaux, il a été préféré d'autoriser les activités non nuisantes à l'intérieur des zones d'habitat.

La zone de carrière est maintenue dans ses limites du POS en vigueur.

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 du versant Sud de la vallée de la Sélune, ainsi que les versants de la vallée du Vaux Roux 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 préservés des pollutions par les effluents d'origine domestique notamment.

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

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

- **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'ensemble de l'agglomération sera desservi par l'assainissement collectif à terme. La réalisation des logements nouveaux hors agglomération est conditionnée par la faisabilité d'un assainissement autonome. Les risques de pollution des eaux doivent également être vus dans chacune des opérations d'ensemble en zones 2 AU qui vont contribuer lorsqu'elles seront viabilisées, à imperméabiliser les terres agricoles : chaque opération d'aménagement devra prévoir ses propres dispositifs de rétention et de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu. Les principes d'organisation des zones AU, qui seront retenus lors de l'ouverture à

l'urbanisation, devront tenir notamment compte des conditions de raccordement gravitaire du réseau d'assainissement et du réseau eaux pluviales.

- **Les risques de pollutions atmosphériques** sont liés à la circulation automobile et aux activités : ces deux éléments sont mineurs sur le territoire de Saint Brice de Landelles.

• **Concernant les activités économiques**, artisanales et commerciales : le tissu économique local se caractérise par une relative séparation des activités et de l'habitat : le PLU n'augmente pas les risques à cet égard puisqu'il n'y a pas de création de zone d'activités.

- **Concernant la sécurité routière** : dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif de ne pas favoriser le développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux secteurs agglomérés (*le Cerisier et le bourg*) ainsi que dans les zones NB du POS, sans créer de nouvelles possibilités de construction dans les autres villages.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de la RD 30, voie dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable, car il multiplie les sources de conflits entre usagers en transit et utilisation en desserte locale : c'est pourquoi, la création de tout accès nouveau est interdit dans la zone Nh1 de la Prévostais depuis la RD 30 (*ils s'effectueront depuis les trois chemins ruraux existants*). 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.

- En ce qui concerne les activités, elles sont soumises à d'autres législations qui les obligent à maîtriser et à traiter leurs rejets.

7- Les impacts sur le patrimoine culturel

Les secteurs susceptibles de receler des vestiges archéologiques sont identifiés et protégés dans le PLU.

Chapitre 4

TABLEAU DES SUPERFICIES

TABLEAU DES SUPERFICIES

Zone	Superficie		Différence POS/PLU
	POS 1988	PLU 2005	
UB	26,00	23,04	-2,96
UC	12,00	22,00	10,00
1NA	26,00		
1AUh		10,89	-15,11
2AUh		28,68	
NB	60,00		
Nh		67,24	
Nh1		24,56	
NL		12,39	
Nc		32,90	
NP		283,16	
ND	186,00		
Nc	187,00		
A		972,14	
Dont Espaces Boulevard		48,43	
Total commune	1 477,00	1 477,00	